

## **CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Sig.ra GIUDICE dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA - RGE N. 207/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE: condominio**

**CREDITORE INTERVENUTO: BANCA**

**DEBITORI ESECUTATI:**

esecutato 1: sig. MMLL

esecutato 2: sig.ra EEVV

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**Appartamento** sito a TORINO, via FOLIGNO n.121.  
della superficie commerciale di mq **85,00**

per la quota di:

1/2 di proprietà di MMLL, in regime di comunione dei beni con EEVV;

1/2 di proprietà di EEVV, in regime di comunione dei beni con MMLL.

### Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1110, particella 113, sub. 25 (già 22/860/12),  
categoria A/3, classe 3,

consistenza 4,5 vani,

rendita catastale euro 708,84,

indirizzo catastale: via FOLIGNO n.121, TORINO,

piano: 2-S1

intestato a:

1/2 di proprietà di MMLL, in regime di comunione dei beni con EEVV;

1/2 di proprietà di EEVV, in regime di comunione dei beni con MMLL.

### Coerenze:

Per l'appartamento (da Nord in senso orario):

- Altra unità immobiliare e vano scala
- Cortile,
- Altro stabile,
- Via Slataper.

Per la cantina (da Nord in senso orario):

- altra cantina,
- corridoio comune cantine.
- altra cantina,
- sottosuolo via Slataper.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini dei cespiti.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento al piano 2° in uno stabile NON dotato di ascensore e composto da: ingresso, soggiorno living con parete cucina, due ampie camere da letto, un ampio bagno con due finestre, oltre cantina posta al piano interrato. L'unità ha due arie, affacciando su due lati contrapposti. Gode di buona luminosità.

L'unità ha un'altezza interna di circa metri 3,00.

L'intero edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato.

Fig. – stabile – facciate su strada



Fig. – vista da balcone verso strada (via Slataper)



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del 20/05/2024 l'immobile risultava occupato dagli esecutati. Sono presenti arredi ed oggetti vari.  
In capo agli esecutati non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa.  
Gli esecutati risultano residenti nell'immobile in trattazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria, derivante da: mutuo stipulato il 29/11/2010 (Notaio David GALLERATI – Collegno - TO),

iscritta il 10/12/2010 a TORINO 1 ai nn. 45297/8537,

a favore di: BARCLAY'S BANK PLC,

contro:

il sig. MMLL per la propria quota di 1/2 di proprietà;

la sig.ra EEVV per la propria quota di 1/2 di proprietà;

Importo capitale: 110.000,00.

Importo ipoteca: 165.000,00.

La formalità è riferita solamente ad intero immobile e pertanto verrà cancellata totalmente all'eventuale aggiudicazione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento,

trascritto il 20/03/2024 a TORINO 1 ai nn. 11179/8860,

a favore di Condominio via Foligno n.121 – Torino,

contro i due soggetti esecutati,

derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente ad intero immobile e pertanto verrà cancellata totalmente all'eventuale aggiudicazione.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

N.B: La cancellazione di tali formalità, nei termini descritti, a carico della procedura, prevede oneri a cura dell'aggiudicatario, quantificabili in circa euro 600,00.

4.2.3. *Altre formalità: Nessuna.*

Si allegano ispezioni ipotecarie e si richiama la certificazione notarile versata in atti dal creditore precedente.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### CONDOMINIO:

Nell'ultimo atto di provenienza (Notaio GALLERATI - 29/11/2010) è richiamato **Regolamento di Condominio** depositato con atto a rogito del Notaio Gregorio BORGIO in Torino in data 29/07/1958, repertorio numero 22095/16439.

### SPESE CONDOMINIALI:

FONTE: amministrazione stabile / preventivo generali 2023 e preventivo riscaldamento 2022/23; verbale assemblea condominio tenuta il 05/06/2023,

- **numero condomini totale**: 24, su unica scala;

- **mm generali** per appartamento e cantina in analisi: 55/1000;

- spese condominiali **generali** annuali (indicative): euro 1.000/anno;

- spese condominiali **generali** scadute ed insolte alla data del preventivo richiamato:

per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa €. 1.500,00, oltre circa euro 1.400 di straordinarie per riqualificazione centrale termica;

per intero condominio: si segnalano altri 3 condomini con morosità di ordine di grandezza pari a circa 1.300 euro ciascuno.

**Riscaldamento**: di tipo **centralizzato**, con contabilizzatori

- mc riscaldamento per appartamento in analisi: 204/6855, utilizzati anche per riparto quota fissa 30%. Quota variabile 70% in base a lettura da contabilizzatori.

- spese condominiali di **riscaldamento centralizzato** annuali indicative:

per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa € 500,00. (ma con contabilizzatori che rivelano termovalvole sempre chiuse);

- spese condominiali di **riscaldamento centralizzato** scadute ed insolte alla data del preventivo richiamato:

per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa € 330,00.

per intero condominio: si segnalano 4 condomini con morosità di ordine di grandezza pari a circa 1.000 euro ciascuno.

**Acqua potabile** ripartita "a numero di persone"

Dal verbale assemblea condominio si evince che sono in corso n.4 azioni legali per recupero crediti condominiali da n.4 condomini.

L'aggiudicatario sarà responsabile, in solido con l'esecutato, delle spese condominiali (sia generali che di riscaldamento) insolte relative all'annualità di gestione in corso (non necessariamente solare) ed a quella precedente rispetto alla data di trasferimento dell'immobile in suo favore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

sig. MMLL per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con EEVV;  
sig.ra EEVV per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con MMLL.

in forza di atto di **compravendita**

stipulato il 29/11/2010 a firma di Notaio David GALLERATI di Collegno (TO), repertorio 6374/3341  
trascritto il 10/12/2010 a TORINO 1 ai nn. 45296/30852.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ra LLDD per la quota di 3/4 di proprietà;

Sig. RRLL per la quota di 1/4 di proprietà;

Alla sig.ra LLDD,

- per la quota di 2/4, detto bene pervenne in forza di atto di **compravendita** stipulato il 26/10/1976 a firma di Notaio Aldo ANNESE di Susa (TO), rep. 26403/15153; trascritto il 09/11/1976 a TORINO 1 ai nn. 18726/15426, (ante ventennio) in comunione con il sig. LLLL.
- per la quota di 1/4, detto bene pervenne in forza di atto di **successione** legittima in morte del coniuge sig. LLLL deceduto il 02/01/1996 a Torino, (dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Torino il 28/06/1996 ed ivi registrata al n.45, volume 7427) con accettazione tacita di eredità trascritta il 10/12/2010 a TORINO 1 ai nn. 45295/30851.

Al sig RRLL,

- per la quota di 1/4, detto bene pervenne in forza di atto di **successione** legittima in morte del proprio padre sig. LLLL deceduto il 02/01/1996 a Torino, (dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Torino il 28/06/1996 ed ivi registrata al n.45, volume 7427) con accettazione tacita di eredità trascritta il 10/12/2010 a TORINO 1 ai nn. 45295/30851.

Al sig LLLL,

- per la quota di 2/4, detto bene pervenne in forza di atto di **compravendita** stipulato il 26/10/1976 a firma di Notaio Aldo ANNESE di Susa (TO), rep. 26403/15153; trascritto il 09/11/1976 a TORINO 1 ai nn. 18726/15426, (ante ventennio) in comunione con la sig.ra LLDD.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO FRA VIVI, ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

il richiamato atto di compravendita del 26/10/1976 Notaio Aldo ANNESE di Susa (TO).

NOTA:

Nella **certificazione notarile** versata in atti (pag.5, ultimo paragrafo) si precisa che *“non si rinviene nei Registri Immobiliari la trascrizione della citata successione del sig. LLLL”*.

Nell'**atto di compravendita** stipulato il 29/11/2010 a firma di Notaio David GALLERATI di Collegno (TO), allegato alla presente relazione, a pag. 4 al fondo si rileva la *“mancanza di continuità delle trascrizioni in dipendenza della successione per causa di morte del signor LLLL in appresso citata, che verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità da parte degli odierni alienanti contestualmente alla trascrizione del presente atto.”*

Dalle ispezioni ipotecarie effettivamente risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 29/11/2010 a firma di Notaio David GALLERATI di Collegno (TO), repertorio 6374/3341 trascritta il 10/12/2010 a TORINO 1 ai nn. 45295/30851.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### PER LO STABILE:

Domanda presentata il 01/01/1957 per nuova costruzione di una casa di civile abitazione *a sei piani*;  
intestatario domanda: sig. GGSS

**Rilasciato Permesso di Costruire n.796 del 03/06/1957 dal Comune di Torino,**  
**Abitabilità: rilasciata n.1224 in data 07/09/1959.**

#### PER L'APPARTAMENTO:

risulta presentata in data 15/11/2024 una pratica di condono per veranda sul balcone lato cortile al piano secondo  
intestatario domanda: sig.ra LLDD

risulta rilasciato il relativo permesso edilizio in sanatoria-condono **n. 1433 in data 25/09/2006.**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ABITAZIONE: al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, si osservano le seguenti difformità nella distribuzione spazi:

- 1) Il cucinotto (visibile nella planimetria riportata alla pagina successiva) è stato annesso al bagno. Il tinello è quindi diventato un soggiorno con parete cucina;
- 2) E' stata rimossa la parete di separazione fra tinello ed ingresso. Di conseguenza manca antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario e/o, ove ricorrano i presupposti, presentazione d'istanza ai sensi dell'art. 36/37 del DPR 06/06/2001 n.380 e s.m.i. (sanatoria).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: circa €2.500,00 (duemilacinquecento/00)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

PLANIMETRIA (segue le difformità edilizie già rilevate).

Le difformità sono regolarizzabili, dopo aver regolarizzato la parte edilizia comunale, mediante: aggiornamento catastale (procedura c.d. "DOCFA")

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: circa €500,00 (cinquecento/00). Si precisa che, per procedura, a valle dell'aggiornamento catastale il subalterno attuale sarà soppresso e verranno costituiti due nuovi subalterni, uno solo per l'abitazione ed uno solo per la cantina.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE: conforme

---

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Torino, a cavallo fra i quartieri denominati “Lucento” e “Madonna di Campagna”. La distanza dal centro di Torino (piazza Castello) è di circa km 4,5. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

- 600 metri da fermata bus o tram “Madonna di Campagna”, lungo Corso Potenza, ove passano le linee n.2 e 9;
- 1.100 metri da stazione ferroviaria “Grosseto” ove disponibile la linea “sfm 4”, direttrice Ciriè - Torino – Alba e la linea “sfm 7”, direttrice Ciriè - Torino – Fossano.  
Lungo tale linea il tempo di percorrenza da “Grosseto” a “Torino Porta Susa” è di 12 minuti, fino a “Lingotto” è 19 minuti, dal lato opposto fino all’”aeroporto di Caselle” è di 22 minuti.

#### ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerca presso anagrafe dedicata l’immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (**classe E**), con scadenza 05/09/2034.

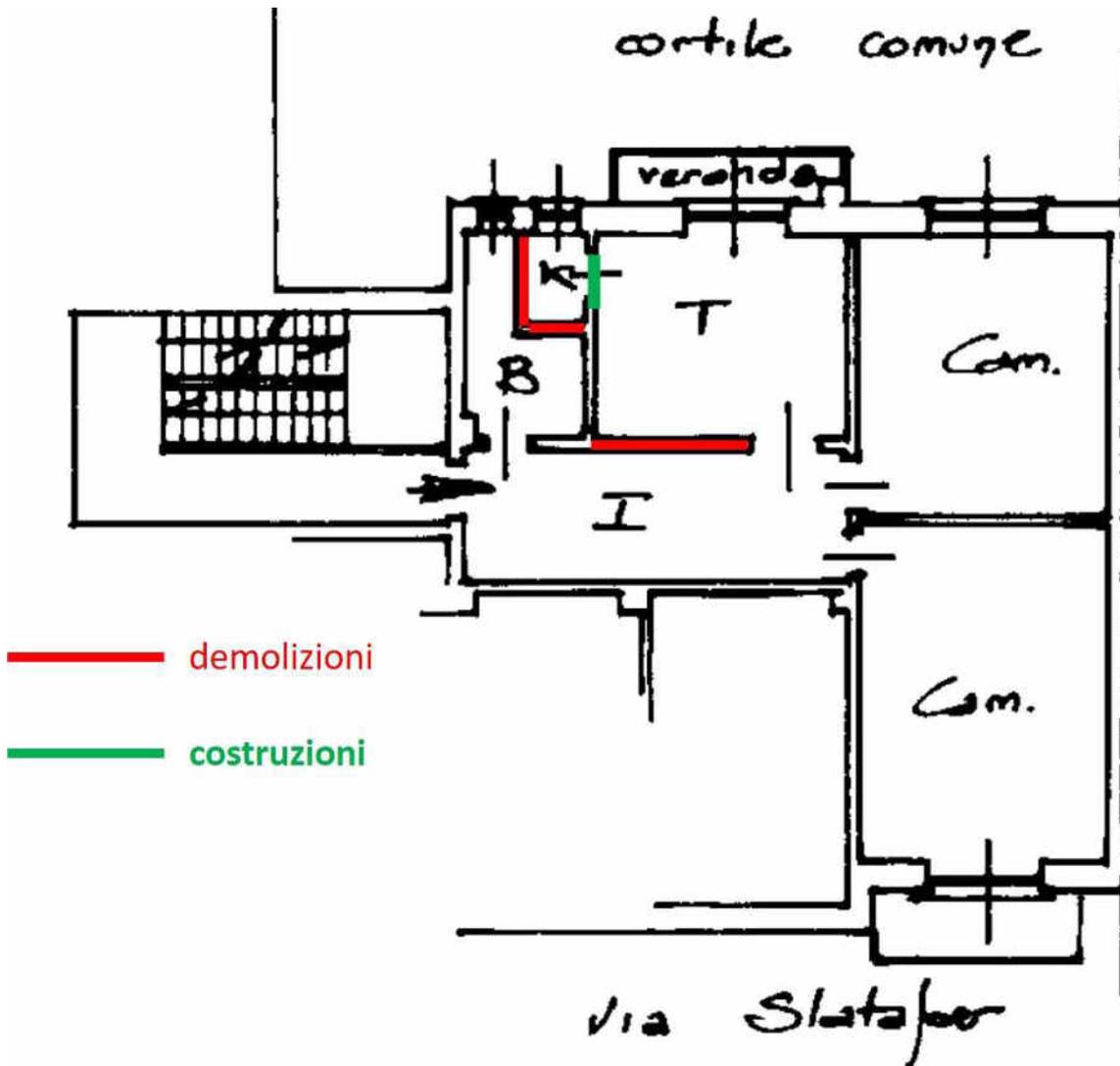
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Consistenza commerciale complessiva: **85,00 m<sup>2</sup>**

Fig. – Planimetria (fonte: stralcio planimetria catastale con modifiche segnalate in colori differenti)



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D10 periferica "Madonna di Campagna", 2° semestre 2023;

Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo "**economico**", stato conservazione "**normale**";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 91.500,00 pari a 915,00 €/mq (minimo 730 €/mq / MAX 1.100 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D10 periferica "Madonna di Campagna", 2° semestre 2023;

Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo "**civile**", stato conservazione "**normale**";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 147.500,00 pari a 1.475,00 €/mq (minimo 1.200 €/mq / MAX 1.750 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare **TPCA** Madonna di Campagna

Descrizione: 2 camere, cucina abitabile, bagno;

Indirizzo: via Foligno, piano 2 (senza ascensore)

Superfici principali e secondarie: mq 85

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.047,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 942,00 €/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare **TECA** "Case Lucento"

Descrizione: 3 camere, piccola cucina, bagno;

Indirizzo: via Foligno n.100, piano 2° (con ascensore)

Superfici principali e secondarie: mq 80

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 109.000,00, pari a 1.362,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 98.100,00 pari a 1.226,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 85 x €/mq **1.000** = € **85.000,00**

Riduzione del **0%** per lo stato di occupazione: € **0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **82.000,00**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **4.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile,

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **77.900,00**

---

Allegati:

1. certificati residenza esegutati
2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore;
3. certificazione Edilizia Comune Torino (veranda);
4. CATASTO: planimetria;
5. CATASTO: visure storiche;
6. ispezioni ipotecarie;
7. Agenzia Entrate – no concessione in godimento;
8. Copia perizia privacy;  
fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 13/09/2024

Il tecnico incaricato

ing. **FDL**