

## **ALLEGATO N. 1**

**DOTT. GEOM. MARCO BIANCHIN**

VIA DROVETTI N. 11 - 10138 TORINO

TELEFONO 011 5634 198 - FAX 011 563 5946

COD. FISC. BNC MRC 67R16 L219U

PART. IVA 10254930018

*RELAZIONE SENZA NOMI*



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 112/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Prisma SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda Noli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Bianchin**

CF:BNCMRC67R16L219U

con studio in TORINO (TO) Via Drovetti 11

telefono: 0115634198

email: bianchin@studio-bianchin.it

PEC: marco.bianchin@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2023

## LOTTO 1

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

**A**

Oggetto del presente punto della relazione è la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Germagnano civici numeri 1 (uno) e 3 (tre), e più precisamente:

con accesso dal c.n. 1 (uno) di Via Germagnano:

- al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di tre camere, cucina e servizi, distinto con il numero interno 6 (sei) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: area condominiale a tre lati, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero interno 5 (cinque);

- al piano cantinato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 6 (sei) nella pianta del piano come sopra indicato, alle coerenze: corridoio, muro perimetrale a due lati e cantina distinta con il numero 5 (cinque).

Identificazione catastale:

- Foglio 1050 Particella 57 Sub. 6 (Catasto Fabbricati) (in precedenza Fg. 28 N. 71 Sub. 6), Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 93,00 Mq - escluse aree scoperte 91,00 Mq., Rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Germagnano n. 1, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nel Fabbricato I (uno romano), la quota di 15,716% di comproprietà sui seguenti locali:

- al piano sotterraneo: un locale ad uso deposito, posto alle coerenze: corridoio, cantina distinta con il numero 5 (cinque), sottosuolo cortile e locale di cui infra.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

Fg. 1050 N. 57 Sub. 7 (derivante dalla soppressione del Fg 28 N. 71 Sub. 7), Via Germagnano n. 1, P.S1 - Scala 1 - Edificio 1 - Z.C. 3 - Cat. C/2 - Cl. 3 - metri quadrati 17 - Rendita Euro 43,02 - Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- al piano sotterraneo: un locale ad uso deposito, posto alle coerenze: corridoio, locale precedentemente sopra descritto, sottosuolo cortile e locale di cui infra.

Fg. 1050 N. 57 Sub. 8 (derivante dalla soppressione del Fg 28 N. 71 Sub. 8), Via Germagnano n. 1, P.S1 - Scala 1 - Edificio 1 - Z.C. 3 - Cat. C/2 - Cl. 3 - metri quadrati 12 - Rendita Euro 30,07 - Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- al piano sotterraneo: un locale ad uso deposito, posto alle coerenze: vano scala, corridoio, locale precedentemente sopra descritto, sottosuolo cortile a tre lati.

Fg. 1050 N. 57 Sub. 9 (derivante dalla soppressione del Fg 28 N. 71 Sub. 9), Via Germagnano n. 1,

P.S1 - Scala 1 - Edificio 1 - Z.C. 3 - Cat. C/2 - Cl. 2 - metri quadrati 74 - Rendita Euro 160,51 - Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Alberto Morano di Torino in data 21 dicembre 1999, rep. n. 22059/7454, registrato a Torino il 10 gennaio 2000 al n. 351, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, impegnandosi ad osservarlo ed imporne l'osservanza ai suoi eredi od aventi causa a qualsiasi titolo. Giusta le tabelle inserite al citato Regolamento di Condominio, i locali venduti partecipano alla comproprietà delle parti comuni e nelle spese generali dell'intero stabile con una quota di 74,05 (settantaquattro virgola zerocinque) millesimi, alla comproprietà delle parti comuni e nelle spese generali del solo fabbricato di cui fanno parte con una quota di 157,16 (centocinquantesette virgola sedici) millesimi l'alloggio e cantina e con una quota di 3,75 (tre virgola settantacinque) millesimi il posto auto. La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla parte venditrice in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessio Paradiso di Collegno in data 28 luglio 2006, rep. n. 14622/5606, registrata a Rivoli - Atti Privati - il 4 agosto 2006 al n. 3570, al quale si rimanda.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Il complesso edilizio insiste sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino (TO), al Foglio 1050 Part. 57 quale ente urbano della superficie di Mq. 220,00.

## **B**

Oggetto del presente punto della relazione è un posto auto scoperto, facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Germagnano civici numero 1 (uno) e 3 (tre), e più precisamente:

con accesso dal c.n. 1 (uno) di Via Germagnano:

- al piano terreno (primo fuori terra): un posto auto, distinto con il numero interno 1 (uno), alle coerenze: cortile, muro perimetrale a due lati e posto auto distinto con il numero interno 2 (due).

Identificazione catastale:

Foglio 1050 Particella 192 Sub. 2 (Catasto Fabbricati) (in precedenza Fg. 28 N. 73 Sub. 2) , Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 Mq., Superficie Catastale 13,00 Mq, Rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Germagnano n. 1 interno 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino (TO), al Foglio 1050 Part. 192 quale ente urbano della superficie di Mq. 417,00.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.550,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo effettuato in data 24/11/2023, al quale era presente la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in qualità di comproprietaria, e dalle informazioni assunte è possibile riferire che l'unità (Sub. 6) oggetto di pignoramento risulta essere attualmente libera (l'appartamento alla data del sopralluogo era libero da mobili e masserizie), a disposizione dei comproprietari e non locato.

Per quanto riguarda il posto auto (Sub. 2) risulta parcheggiata una autovettura ma il posto auto non risulta essere locato a terzi e risulta a disposizione dei comproprietari. Per quanto riguarda i locali deposito in comproprietà Sub. 7 - 8 e 9 risultano essere occupati da biciclette, da attrezzature per la palestra e da masserizie ed è in utilizzo e a disposizione dei condomini comproprietari.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Ciriè, con aggiornamento al 21/11/2023, non sono risultati contratti di locazione/comodato intestati al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sopra generalizzati.

Pertanto ai fini valutativi le unità Sub. 2 e Sub. 6 verranno considerate libere e a disposizione dei comproprietari e non locati, le unità in comproprietà Sub. 7 - 8 e 9 verranno considerate utilizzate dai condomini comproprietari.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A fronte delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 15/12/2023 sulle unità immobiliari in oggetto siti in Torino (TO), Via Germagnano 1-3 sopra descritte e dalle informazioni riportate della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatale, sono risultate le sotto indicate formalità.

Si fa presente che, nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco il 02/05/2023, non è indicata la proprietà del 15,716% sulle unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO) al Fg. 1050 N. 57 Subb. 7 - 8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7 - 8 e 9).

Si precisa che, come indicato nell'incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice, le formalità individuate verranno cancellate e le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario per l'importo stimabile, per la Trascrizione del Pignoramento, sono previsti: € 200,00 per l'imposta ipotecaria, € 59,00 per l'imposta di bollo, € 40,00 per la tassa ipotecaria, € 0,00 per l'ipoteca volontaria, oltre agli oneri del professionista delegato stimabili in € 500,00 - € 1.000,00. Si fa presente inoltre che, alla data della trascrizione del pignoramento, dalle visure effettuate, non risultano sussistere diritti reali a favore di terzi ad eccezione delle formalità sotto riportate.

#### **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** attiva, iscritta il 10/05/2007 ai nn. R.G. 23986 e R.P. 6079, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo, con atto Notaio Volpe del 30/04/2007 Rep. n. 96451/32288.

Importo ipoteca: € 188.000,00.

Importo capitale: € 94.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Torino (TO), Fg 1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2. Da cancellare.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto il 23/03/2023 ai nn. R.G. 12023 e R.P. 9162, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è trascritta sugli immobili in oggetto siti in Torino (TO), Fg. 1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2. Da cancellare.

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

Si fa presente che, nell'atto di acquisto risulta indicato che, la parte acquirente dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dell'immobile sia dagli impianti della trazione elettrica ferroviaria e sia dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara altresì espressamente di esonerare la parte venditrice da ogni onere e responsabilità, comunque correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare di rinunciare, senza limite e/o condizione per sé, aventi causa a qualsiasi titolo o per i suoi successori a richiedere modifiche e/o l'installazione di dispositivi di protezione e/o barriere antirumore, pertanto lo si riporta nella presente relazione.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 3.191,65</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 26.352,77</b>
Millesimi condominiali:	<b>77,80/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

Si fa presente che, in merito al debito riferito all'unità adibita ad appartamento è così composto:

- Ante 2019/2020: € 14.504,46
- 2019/2020: € 1.815,55
- 2020/2021: € 2.296,99
- 2021/2022: € 2.873,88
- 2022/2023: € 4.708,22

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 26.199,10

Spese ordinarie di gestione dell'immobile: € 3.121,59

Millesimi condominiali: 74.05/1000.

Per quanto riguarda il posto auto scoperto, il debito è così composto:

- 2019/2020: € 35,62
- 2020/2021: € 45,01
- 2021/2022: € 50,98
- 2022/2023: € 22,06

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 153,67

Spese ordinarie di gestione dell'immobile: € 70,06

Millesimi condominiali: 3.75/1000.

Per un totale di spese annue di gestione dell'immobile di € 3.191,65.

Per un totale di spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di € 26.352,77.

Per un totale di millesimi condominiali di 77,80/1000.

Si fa presente che a carico dell'acquirente il Condominio potrà richiedere le spese degli ultimi due anni.

La Società Amministrato Srl comunica che non ci sono costi straordinari in corso o lavori programmati.

#### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore dello stabile condominiale (Società Amministrato Srl) e il Notaio Morano, il quale hanno fatto pervenire le spese sopra indicate e la copia del Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione, al quale si rimanda integralmente e in sintesi si richiamano i seguenti punti:

- Parte II - Disciplina dei rapporti condominiali (Proprietà comuni Art. 4) in particolare, le parti comuni del condominio si distinguono in:

- 1) Proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i Condomini;
- 2) Proprietà, nel fabbricato "I", comuni in modo indivisibile tra i soli Condomini proprietari delle Unità Immobiliari del fabbricato "I".
- 3) Proprietà, nel fabbricato "II", comuni in modo indivisibile tra i soli Condomini proprietari delle Unità Immobiliari del fabbricato "II".

- Proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i Condomini:

- 1.a) l'area cortilizia, escluse le aree individuate a posti auto;
- 1.b) il cancello d'ingresso carraio e quelli pedonali da Via Germagnano e la recinzione dell'intera area condominiale;
- 1.c) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni a servizio o di utilizzazione di tutti i Condomini: gli impianti idrici, gli impianti e gli apparecchi elettrici, di illuminazione, del telefono e del gas e ogni altro impianto e/o manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una comune necessità;
- 1.d) il sistema di riscaldamento dei fabbricati "I" e "II";
- 1.e) ogni altro locale, impianto o servizio non di proprietà esclusiva, che serva ad uso comune per la generalità condominiale.

- Proprietà, nel Fabbricato "I", comuni in modo indivisibile tra i soli Condomini proprietari delle Unità Immobiliari del fabbricato "I":

- 2.a) l'area su cui sorge il fabbricato;
- 2.b) le opere di fondazione, le strutture portanti, le murature perimetrali, il tetto, il sottotetto, il portone d'ingresso;
- 2.c) la scala di accesso ai piani degli altri appartamenti ed i relativi pianerottoli;
- 2.d) la scala a servizio del piano seminterrato, i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini, al sottoscala del piano seminterrato;
- 2.e) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni a servizio o di utilizzazione di tutti i Condomini:

gli impianti idrici, gli impianti e gli apparecchi elettrici, di illuminazione, del telefono e del gas e ogni altro impianto e/o manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una comune necessità;

2.f) ogni altro locale, impianto o servizio non di proprietà esclusiva, che serva ad uso comune per la generalità condominiale.

- Obblighi, divieti e prescrizioni relative al riscaldamento (Prescrizioni particolari Art. 5) in particolare, per quanto riguarda gli obblighi:

a) Consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a constatazioni e controlli occorrenti per la manutenzione di parti comuni;

b) procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle proprietà esclusive e di spettanza delle stesse;

c) dare notizia all'Amministratore prima di intraprendere l'esecuzione di opere e lavori nei locali di proprietà esclusiva;

d) dare comunicazione e documentazione all'Amministratore, delle cessioni del diritto di proprietà o di usufrutto o di uso o di abitazione delle Unità Immobiliari;

e) notificare all'Amministratore il proprio domicilio e ogni successivo mutamento del medesimo;

f) dare notizia all'Amministratore, della locazione delle Unità Immobiliari con le generalità del locatario e della successiva risoluzione;

g) provvedere, ove le unità immobiliari dovessero rimanere per qualche tempo disabitate, alla chiusura delle prese d'acqua, del gas e di elettricità, comunicando inoltre all'Amministratore il recapito in Comune di Torino del detentore delle chiavi, per il caso che si verifichi la necessità di accedere nei locali stessi in via di emergenza.

Divieti:

a) è proibito ogni uso delle Unità Immobiliari che sia contrario al decoro dei fabbricati ed al buon nome dei Condomini;

b) è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dei fabbricati e comunque di quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;

c) è vietato realizzare sia all'interno che all'esterno di singole Unità Immobiliari qualunque modifica agli impianti di uso generale;

d) è vietato destinare le Unità Immobiliari ad uso di studio medico, anche privato, specializzato in malattie infettive o contagiose; di qualsiasi attività insalubre o contraria all'igiene ecc... ;

e) è vietato mantenere o allevare nelle Unità Immobiliari animali non domestici;

f) è vietata l'apposizione di targhe sulle facciate e nelle scale senza l'autorizzazione dell'Assemblea;

g) è vietato occupare anche temporaneamente, luoghi e spazi comuni con mobilio, masserizie, scatole ecc... .

Prescrizioni relative al riscaldamento:

Per la gestione ed esercizio dell'impianto di riscaldamento si applicano le norme di legge e del presente Regolamento e le determinazioni assembleari. Le decisioni relative possono anche essere adottate - specie se con carattere di urgenza - dall'Amministratore, sentito eventualmente il Consiglio di condominio e i Condomini interessati. In questa ultima ipotesi l'adesione della maggioranza costituisce impegno di ratifica in sede assembleare dei provvedimenti come sopra adottati, da parte di coloro che si sono espressi favorevolmente ad essi.

#### PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 18/12/2023, non sono risultate trascrizioni di domanda giudiziali oltre a quelle sotto indicate sugli immobili oggetto di esecuzione.

Dalle ricerche effettuate presso il casellario di iscrizione a ruolo, con aggiornamento al 28/12/2023 veniva comunicato che a nome della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vi erano diversi procedimenti che pare non riguardino il fabbricato e che tale elenco verrà allegato alla presente relazione, del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , della \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* e del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , risultano i seguenti procedimenti:

- RG 11570/2007 Separazione co... - Sez 07 - Stato omologazione - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- RG 21352/2022 Altri rapporti co... - Sez 08 - Stato estinto - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- RG 21352/2022 Altri procedime... - Sez 08 Sub. 1 - Stato archiviato - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- RG 15290/2022 Procedimento ... - Sez. DI - Stato accolto - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale redatta dal Dott. Notaio Niccolò Tiecco e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 18/12/2023, gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva risultano essere di proprietà come sotto riportato i diversi proprietari nel riquadro sinottico della provenienza nel ventennio, partendo dai comproprietari attuali.

Si fa presente che, nella certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco non è indicata la proprietà del 15,716% sulle unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO) al Fg. 1050 N. 57 Subb. 7 8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7 - 8 e 9) indicate e trascritte nell'atto di provenienza e nella denuncia di successione, e si fa ancora presente che nella trascrizione dell'accettazione dell'eredità, tali beni in comproprietà del 15,716% non sono stati trascritti.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/6 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Sub. 6 e Fg. 28 N. 73 Sub. 2) e per la quota di 785,8/30000 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 7-8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7-8 e 9), in forza Successione della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di dichiarazione di successione, devoluta per legge (dal 03/11/2011), presentato all'ufficio Registro di Torino 1 il 09/03/2023 ai nn. 33/9990, trascritta il 13/04/2023 a Torino 2 ai nn. R.G. 15414 e R.P. 11828, modificativa della Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Torino 1 il 21/12/2011 al n. 3562/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/03/2012 al R.G. 10266 e R.P. 7806, della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzata, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* N.B. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzato, e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno rinunciato all'eredità; accettazione tacita di eredità trascritta in data 26/09/2022 ai nn. R.G. 40896 e R.P. 30509.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/6 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Sub. 6 e Fg. 28 N. 73 Sub. 2) e per la quota di 785,8/30000 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 7-8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7-8 e 9), in forza Successione della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di dichiarazione di successione, devoluta per legge (dal 03/11/2011), presentato all'ufficio Registro di Torino 1 il 09/03/2023 ai nn. 33/9990, trascritta il 13/04/2023 a Torino 2 ai nn. R.G. 15414 e R.P. 11828, modificativa della Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Torino 1 il 21/12/2011 al n. 3562/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/03/2012 al R.G. 10266 e R.P. 7806, della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzata, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . N.B. Il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzato, e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno rinunciato all'eredità; accettazione tacita di eredità trascritta in data

26/09/2022 ai nn. R.G. 40896 e R.P. 30509.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/6 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Sub. 6 e Fg. 28 N. 73 Sub. 2) e per la quota di 785,8/30000 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 7-8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7-8 e 9), in forza Successione della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di dichiarazione di successione, devoluta per legge (dal 03/11/2011), presentato all'ufficio Registro di Torino 1 il 09/03/2023 ai nn. 33/9990, trascritta il 13/04/2023 a Torino 2 ai nn. R.G. 15414 e R.P. 11828, modificativa della Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Torino 1 il 21/12/2011 al n. 3562/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/03/2012 al R.G. 10266 e R.P. 7806, della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzata, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . N.B. Il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzato, e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno rinunciato all'eredità; accettazione tacita di eredità trascritta in data 26/09/2022 ai nn. R.G. 40896 e R.P. 30509.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 3/6 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3, censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 27 N. 71 Sub. 6 e Fg. 28 N. 73 Sub. 2 (attualmente Fg.1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2) e per la quota di 785,8/10000 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 7-8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7-8 e 9), in forza di Atto di compravendita (dal 10/05/2007 fino ad oggi), con atto stipulato il 30/04/2007 a rogito Dott. Notaio Volpe ai nn. Rep. n. 96450 e Racc. n. 32287, registrato il 09/05/2007 a Torino 2 al n. 6093, trascritto il 10/05/2007 a Torino 1 ai nn. R.G. 23985 e R.P. 13782, dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzata, che vendeva l'intera proprietà, rettificato con Atto notaio Volpe, in Torino, del 30/04/2007 rep. 96450/32287, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 09/11/2009 al n. 25689.

Si fa presente che, dalle informazioni reperite, il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed è emerso che i chiamati all'eredità hanno rinunciato tutti in proprio all'eredità del *de cuius* presso il Tribunale di Torino (sezione volontaria giurisdizione) pertanto, è stata aperta una procedura di eredità giacente ed è stato nominato come curatore l' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA, con sede in Roma (RM), C.F. 01585570581

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società del 21/06/2001 a rogito Dott. Notaio Falcone ai nn. 14002/4104 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Torino 1 ai nn. 20833, da Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi per Azioni, sotto generalizzato.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale risulta che, originariamente di proprietà di: Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi per Azioni con sede in Roma (RM), C.F. 01585570581, per l'intera proprietà in forza del Decreto Legge n. 333 del 11/07/1992, convertito in Legge n. 359, nonché della deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.) in data 12/08/1992, con la quale è stata disposta la trasformazione "Ente Ferrovie dello Stato" in Società per Azioni, sotto la denominazione Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi per Azioni con sede in Roma.

FERROVIE REAL ESTATE SPA, con sede in Roma (RM), C.F. 07699161001

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto notarile pubblico di Identificazione Catastale dal 21/04/2005 a rogito Dott. Notaio Silvestro ai nn. 77228/17112 di repertorio, trascritto il 14/05/2005 a Torino 1 ai nn. 12793.

Il titolo è riferito agli immobili oggetto della scissione a rogito Dott. Notaio Silvestro di Roma in data 28/10/2003 rep. 73387, reg.to a Roma 3 in data 07/11/2003 al n. 77228, da Rete Ferroviaria Italiana

spa, sopra generalizzata.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3, censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 28 N. 71 Sub. 6 e Fg. 28 N. 73 Sub. 23 (attualmente Fg. 1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2), in forza di Scrittura privata di Compravendita autenticata (dal 04/08/2006 fino al 10/05/2007), del 28/07/2006 a rogito Dott. Notaio Paradiso ai nn. 14622/5606 di repertorio, trascritto il 04/08/2006 ai nn. R.G. 41771 e R.P. 24899. Da Ferrovie Real Estate S.p.a., sopra generalizzato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3, censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 27 N. 71 Sub. 6 e Fg. 28 N. 73 Sub. 2 (attualmente Fg.1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2) e per la quota di 785,8/10000 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 7-8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7-8 e 9), in forza di Atto di compravendita (dal 10/05/2007 fino ad oggi), con atto stipulato il 30/04/2007 a rogito Dott. Notaio Volpe ai nn. Rep. n. 96450 e Racc. n. 32287, registrato il 09/05/2007 a Torino 2 al n. 6093, trascritto il 10/05/2007 a Torino 1 ai nn. R.G. 23985 e R.P. 13782, dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzata, che vendeva l'intera proprietà, unitamente alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rettificato con Atto notaio Volpe, in Torino, del 30/04/2007 rep. 96450/32287, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 09/11/2009 al n. 25689.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3, censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 27 N. 71 Sub. 6 e Fg. 28 N. 73 Sub. 2 (attualmente Fg.1050 N. 57 Sub. 6 e Fg. 1050 N. 192 Sub. 2) e per la quota di 785,8/10000 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano 1-3 censiti al Catasto Fabbricati, al Fg. 1050 N. 57 Sub. 7-8 e 9 (in precedenza Fg. 28 N. 71 Subb. 7-8 e 9), in forza di Atto di compravendita (dal 10/05/2007 fino ad oggi), con atto stipulato il 30/04/2007 a rogito Dott. Notaio Volpe ai nn. Rep. n. 96450 e Racc. n. 32287, registrato il 09/05/2007 a Torino 2 al n. 6093, trascritto il 10/05/2007 a Torino 1 ai nn. R.G. 23985 e R.P. 13782, dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzata, che vendeva l'intera proprietà, unitamente al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rettificato con Atto notaio Volpe, in Torino, del 30/04/2007 rep. 96450/32287, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 09/11/2009 al n. 25689.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

I terreni pertinenziali al fabbricato in cui insistono gli immobili in oggetto, risultano di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

### **CENSO, LIVELLI E USO CIVICO**

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis delle disp. Att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione (23/03/2023) del verbale di pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi ai censi e livelli riguardo l'unità immobiliare in oggetto o sul fondo sul quale sorge il fabbricato in oggetto, né è risultato che vi sia un'affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche effettuate presso il Commissariato Regionale per gli usi civici, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sul fondo ove insiste l'immobile oggetto della presente procedura. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è

aggiornato e che potrebbero esservi terreni non evidenziati, per cui sarà a cura dell'aggiudicatario verificare meglio gli eventuali ed ulteriori vincoli.

Pertanto, l'unità immobiliare oggetto di questa procedura risulta libera da tali pesi e di proprietà del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o aventi causa, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* delle \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , così come pervenuti con atto di Acquisto del 30/04/2007 e relative successioni.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino non sono state trovate licenze e/o permessi relative al fabbricato e alle unità sopra indicate. Sulla base delle informazioni richieste e reperite presso l'Ente Ferrovie, ente che ha edificato il fabbricato, e che ha fatto avere la licenza di abitabilità del fabbricato rilasciata dal Servizio Sanitario delle Ferrovie dello Stato è risultato che la costruzione è stata iniziata nel maggio 1965 ed è stata ultimata nel novembre 1966 (come viene indicato nel documento fornito sempre dall'Ente Ferrovie) nella Dichiarazione di esenzione imposte dirette, allegata alla presente relazione e risulta pertanto solo la pratica:

- Certificato di agibilità rilasciato dal Servizio Sanitario delle F.S. **N. 21259/374.4**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 18/11/1966, rilasciata il 23/11/1966 con il n. 29135 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. Il complesso edilizio sito in Torino (TO), Via Germagnano 1-3, in cui insiste l'unità oggetto di Pignoramento, risultano ricadere secondo le norme di attuazione del P.R.G.C. in: - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 (0.60); Residenza R1 Indice di edificabilità fondiaria (I.F.): 0.6 - mq/mq. I tipi di intervento consentiti sono: Completamento f1, Completamento f2, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Nuovo impianto, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia d1, Ristrutturazione edilizia d2, Ristrutturazione edilizia d3, Ristrutturazione edilizia d4, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia. Per quanto riguarda solamente il bene censito al Catasto Fabbricati al Fg. 1050 N. 192 Sub. 2, dalle informazioni relative agli allegati tecnici del P.R.G.C. di Torino "Fascia stradale", rientra nella Fascia di rispetto ferroviario ossia, m 30 ferrovie (D.P.R. 753/80). Variante geologica: Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia: Ricade in: - Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P). L'ambito risulta essere compreso: in zona beta (Fg. 1050 N. 57 Sub. 6) e in zona gamma (Fg. 1050 n. 192 Sub. 2).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino non sono state trovate licenze e/o permessi relative al fabbricato e alle unità sopra indicate. Sulla base delle informazioni richieste e reperite presso l'Ente Ferrovie, ente che ha edificato il fabbricato, e che ha fatto avere la licenza di abitabilità del fabbricato rilasciata dal Servizio Sanitario delle Ferrovie dello Stato è risultato che la costruzione è stata iniziata nel maggio 1965 ed è stata ultimata nel novembre 1966, come viene indicato nel documento fornito sempre dall'Ente Ferrovie nella Dichiarazione di esenzione imposte dirette, allegata alla presente relazione, e non essendo stati reperiti i progetti e/o licenze edilizie, lo scrivente CTU non può riferire in merito ad eventuali differenze e/o irregolarità edilizie, può riferire che l'immobile risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Con riferimento alla situazione catastale e alla planimetria catastale presentata in data 09/12/1971 non risultano differenze con lo stato di fatto pertanto l'unità risulta conforme.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA GERMAGNANO 1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto del presente punto della relazione è la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Germagnano civici numeri 1 (uno) e 3 (tre), e più precisamente:

con accesso dal c.n. 1 (uno) di Via Germagnano:

- al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di tre camere, cucina e servizi, distinto con il numero interno 6 (sei) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: area condominiale a tre lati, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero interno 5 (cinque);

- al piano cantinato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 6 (sei) nella pianta del piano come sopra indicato, alle coerenze: corridoio, muro perimetrale a due lati e cantina distinta con il numero 5 (cinque).

Identificazione catastale:

- Foglio 1050 Particella 57 Sub. 6 (Catasto Fabbricati) (in precedenza Fg. 28 N. 71 Sub. 6), Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 93,00 Mq - escluse aree scoperte 91,00 Mq., Rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Germagnano n. 1, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nel Fabbricato I (uno romano), la quota di 15,716% di comproprietà sui seguenti locali:

- al piano sotterraneo: un locale ad uso deposito, posto alle coerenze: corridoio, cantina distinta con il numero 5 (cinque), sottosuolo cortile e locale di cui infra.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

Fg. 1050 N. 57 Sub. 7 (derivante dalla soppressione del Fg 28 N. 71 Sub. 7), Via Germagnano n. 1, P.S1 - Scala 1 - Edificio 1 - Z.C. 3 - Cat. C/2 - Cl. 3 - metri quadrati 17 - Rendita Euro 43,02 - Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- al piano sotterraneo: un locale ad uso deposito, posto alle coerenze: corridoio, locale precedentemente sopra descritto, sottosuolo cortile e locale di cui infra.

Fg. 1050 N. 57 Sub. 8 (derivante dalla soppressione del Fg 28 N. 71 Sub. 8), Via Germagnano n. 1, P.S1 - Scala 1 - Edificio 1 - Z.C. 3 - Cat. C/2 - Cl. 3 - metri quadrati 12 - Rendita Euro 30,07 - Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- al piano sotterraneo: un locale ad uso deposito, posto alle coerenze: vano scala, corridoio, locale

precedentemente sopra descritto, sottosuolo cortile a tre lati.

Fg. 1050 N. 57 Sub. 9 (derivante dalla soppressione del Fg 28 N. 71 Sub. 9), Via Germagnano n. 1, P.S1 - Scala 1 - Edificio 1 - Z.C. 3 - Cat. C/2 - Cl. 2 - metri quadrati 74 - Rendita Euro 160,51 - Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonchè per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Alberto Morano di Torino in data 21 dicembre 1999, rep. n. 22059/7454, registrato a Torino il 10 gennaio 2000 al n. 351, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, impegnandosi ad osservarlo ed imporne l'osservanza ai suoi eredi od aventi causa a qualsiasi titolo. Giusta le tabelle inserite al citato Regolamento di Condominio, i locali venduti partecipano alla comproprietà delle parti comuni e nelle spese generali dell'intero stabile con una quota di 74,05 (settantaquattro virgola zerocinque) millesimi, alla comproprietà delle parti comuni e nelle spese generali del solo fabbricato di cui fanno parte con una quota di 157,16 (centocinquantesette virgola sedici) millesimi l'alloggio e cantina e con una quota di 3,75 (tre virgola settantacinque) millesimi il posto auto. La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla parte venditrice in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessio Paradiso di Collegno in data 28 luglio 2006, rep. n. 14622/5606, registrata a Rivoli - Atti Privati - il 4 agosto 2006 al n. 3570, al quale si rimanda.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Il complesso edilizio insiste sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino (TO), al Foglio 1050 Part. 57 quale ente urbano della superficie di Mq. 220,00.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica Nord Torino, nella zona tra C.so Vercelli, Via Ivrea, C.so Giulio Cesare, il Fiume Stura di Lanzo e nelle vicinanze vi è il raccordo Torino Caselle e non lontano il raccordo autostradale Milano-Aosta. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e il Parco Stura.

#### SERVIZI

centro sportivo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una unità abitativa al 2° Piano (3° F.T.) e posto auto al P.T., facente parte di uno stabile elevatesi su tre piani fuori terra e uno semi-interrato, sito in Torino (TO), Via Germagnano n. 1.

Il fabbricato, descritto negli allegati planimetrici e fotografici, ha la struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e una copertura inclinata a due falde, presenta una facciata intonacata e tinteggiata al civile, ad eccezione del piano terra che presenta in parte un rivestimento in lastre di pietra e in parte intonacato e tinteggiato al civile.

Il complesso edilizio formato da due fabbricati simili è situato all'interno di un cortile di proprietà dei due fabbricati ed è recintato in parte con ringhiere in ferro su muretto e in parte con ringhiera in cemento, l'accesso ai fabbricati avviene mediante un cancello pedonale in ferro e uno con cancello carraio in ferro. I fabbricati sono dotati di marciapiedi con pavimentazione in autobloccanti, ed è rialzato da qualche scalino realizzato in lastre di pietra. Il portone del condominio è realizzato in ferro e vetri, il fabbricato non è dotato di ascensore, le scale sono rivestite in marmo, i pianerottoli hanno i pavimenti in marmo segato e le pareti intonacate e tinteggiate.

Le condizioni generali del complesso edilizio sono discrete/scarse.

L'appartamento situato al secondo piano (3° p.f.t.), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO), al Fg. 1050 N. 57 Sub. 6, oggetto della presente relazione, è composto da ingresso, tre camere, una cucina, un servizio igienico e un ripostiglio, al piano interrato ha una cantina, il tutto avente una superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 dei muri in comune + 1/2 del balcone + 1/4 della cantina) di circa Mq. 99,00.

L'accesso all'unità avviene mediante una porta in legno, dotata di serratura di sicurezza.

La pavimentazione interna dei locali è in marmette di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono in parte rivestite in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di un lavabo, un servizio igienico, un bidet e di una vasca, all'interno di detto vano vi è la presenza di un boiler elettrico per l'acqua sanitaria.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetri stampati, i serramenti esterni sono in legno e vetri semplici.

Al piano semi-interrato completa l'unità un locale pertinenziale adibito a cantina che presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti grezze.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con gli elementi radianti in ghisa (senza elettrovalvole). L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono sottotraccia e sono vetusti.

Lo stato manutentivo dell'unità è mediocre/scarso.

Si fa presente che da una ricerca effettuata sul portale S.I.P.E.E., è risultato che l'unità sopra descritta era dotata dell'attestato di prestazione energetica n. 2013 102187 0047, Classe Energetica D, attualmente scaduto (in data 29/07/2023).

Per quanto riguarda i locali identificati dai sub. 7, 8 e 9 in comproprietà per la quota del 15,716%, sono situati al piano cantinato (seminterrato) e per quanto riguarda il locale magazzino sub 9 ha l'accesso sia dal corridoio delle scale e sia dal cortile mediante un portone in ferro a due ante mentre, i due locali depositi (sub 7 e 8) sono sempre posti al piano semi-interrato e l'accesso avviene dal corridoio delle scale, i locali presentano una pavimentazione in battuto di cemento e pareti grezze.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 2013 102187 0047 registrata in data 29/07/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
Cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>99,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento sito al primo piano si uno stabile anni '80, composto da 4(2 camere da letto, 2 altri) e un bagno

Indirizzo: Via Ivrea 29, Falchera, Torino

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 929,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 75.050,00 pari a 882,94 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento posto al secondo piano con l'ascensore, in una palazzina di fine anni '90, composta da 4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile e box privato

Indirizzo: Via Strambino 9, Falchera, Torino

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.290,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 122.550,00 pari a 1.225,50 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando quanto sopra detto, lo scrivente ai fini valutativi adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudenziali prezzi unitario desunti da indagini di mercato nella zona interessata, determinando pertanto parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.



Al fine di determinare i prezzi di mercato si è tenuto conto dei prezzi delle compravendite su immobili presenti nella zona interessata, nonché in funzione dei valori delle offerte di immobili simili nella zona e di listini immobiliari con riferimento all'attualità.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo I Semestre 2023, per la zona Periferica/CORONA NORD - OVEST, indica valori per unità immobiliari di tipo economico, in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 740,00 ad €/Mq. 1.050,00 e per abitazioni civili in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 1.050,00 ad €/Mq. 1.550,00, secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona CORONA NORD - OVEST, indica valori per stabili di 2° fascia variabili da €/Mq. 742,00 ad €/Mq. 1.063,00 e per stabili di fascia media variabili da €/Mq. 1.117,00 ad €/Mq. 1.758,00, secondo i valori riportati dai borsini FIAIP per la zona Falchera - Villaretto - Barriera di Milano Nord, indica valori per appartamenti in buono stato abitabili variabili da €/Mq. 600,00 ad €/Mq. 800,00 e per appartamenti da ristrutturare variabili da €/Mq. 500,00 ad €/Mq. 700,00 e secondo i valori riportati da BORSINO - FIMAA per la zona Corona Nord Ovest, indica per appartamenti di tipo economici/popolari valori variabili da €/Mq. 600,00 ad €/Mq. 850,00 e per appartamenti di tipo civili economici valori variabili da €/Mq. 800,00 ad €/Mq. 1.400,00.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato immobili simili in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori variabili da €/Mq. 600,00 ad €/Mq. 1.230,00.

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, quali superficie, destinazione, posizione, tipologia, vetustà, ubicazione, esposizione, piano, stato manutentivo delle unità e degli ambienti interni, dotazione degli impianti, ecc...

In particolare, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione quali fattori influenti sotto il profilo commerciale:

la presenza del Parco Stura;

la presenza e la vicinanza dei corsi come C.so Vercelli e C.so Giulio Cesare;

la presenza di servizi pubblici presenti nelle vicinanze;

la consistenza delle unità immobiliari e la distribuzione dei locali interni;

lo stato manutentivo degli immobili;

la vetustà degli impianti;

le caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua epoca di costruzione;

l'accessibilità.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili testé descritti, di quanto sopra detto e considerato quanto accessorio possa esistere compresi i locali in comproprietà (Sub. 7 - 8 e 9), si valuta la piena proprietà dell'unità immobiliare sito nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano n. 1, come segue:

Appartamento Mq. 99 x €/Mq. 950,00 = € 94.050,00.

Diconsi Euro novantaquattromilacinquanta/00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>94.050,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 94.050,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 94.050,00</b>
---	--------------------

## BENI IN TORINO VIA GERMAGNANO 1

## POSTO AUTO

## DI CUI AL PUNTO B

Oggetto del presente punto della relazione è un posto auto scoperto, facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Germagnano civici numero 1 (uno) e 3 (tre), e più precisamente:

con accesso dal c.n. 1 (uno) di Via Germagnano:

- al piano terreno (primo fuori terra): un posto auto, distinto con il numero interno 1 (uno), alle coerenze: cortile, muro perimetrale a due lati e posto auto distinto con il numero interno 2 (due).

Identificazione catastale:

Foglio 1050 Particella 192 Sub. 2 (Catasto Fabbricati) (in precedenza Fg. 28 N. 73 Sub. 2) , Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 Mq., Superficie Catastale 13,00 Mq, Rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Germagnano n. 1 interno 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/3000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino (TO), al Foglio 1050 Part. 192 quale ente urbano della superficie di Mq. 417,00.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica Nord Torino, nella zona tra C.so Vercelli, Via Ivrea, C.so Giulio Cesare, il Fiume Stura di Lanzo e nelle vicinanze vi è il raccordo Torino Caselle e non lontano il raccordo autostradale Milano-Aosta. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e il Parco Stura.

## SERVIZI

centro sportivo

mediocre 

spazi verde

mediocre 

scuola media superiore

mediocre 

centro commerciale

mediocre 

negozi al dettaglio

mediocre 

## COLLEGAMENTI

autobus

mediocre 

autostrada

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto scoperto situato al piano terreno (P.T.), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO), al Fg. 1050 N. 192 Sub. 2, è composto da un'area del cortile interno, situata al piano terreno (P.T.), di circa Mq. 13,00.

L'accesso al cortile comune e al posto auto scoperto, avviene mediante un cancello carraio a due ante verniciato da cui si accede prima al cortile posto tra i due fabbricati e poi al cortile retrostante al fabbricato. Il cortile è in parte in terra e in parte in asfalto. I posti auto non sono delimitati o tracciati con linee o con cordoli nel cortile.

Nella Via Germagnano, vicino ai fabbricati non vi è la disponibilità di parcheggi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto singolo, posto al piano interrato

Indirizzo: C.so Vercelli 249, Rebaudengo, Torino

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 9.500,00 pari a 730,77 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box Auto posto al piano interrato con apertura manuale

Indirizzo: Via Vistrorio 2, Rebaudengo, Torino

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 11.400,00 pari a 760,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto singolo all'interno del cortile dello stabile

Indirizzo: Torino - Rebaudengo - Via Giovanni Cena, 35

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 7.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 6.650,00 pari a 475,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto adatto anche a SUV o Camper, con accesso da cancello elettrico con telecomando, dispone anche di uscita pedonale affianco al box

Indirizzo: Torino - Rebaudengo - Via Umberto Balestreri, 25/A

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 9.900,00 pari a 618,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 9.405,00 pari a 587,81 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando quanto sopra detto, lo scrivente ai fini valutativi adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudentziali prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona interessata, determinando pertanto parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.

Al fine di determinare i prezzi di mercato si è tenuto conto dei prezzi delle compravendite su immobili presenti nella zona interessata, nonché in funzione dei valori delle offerte di immobili similari nella zona e di listini immobiliari con riferimento all'attualità.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo del I Semestre 2023, per la zona Periferica/CORONA NORD-OVEST indica valori variabili, per posti auto scoperti, variabili da €/Mq. 480,00 ad €/Mq. 720,00, secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, indica valori variabili da €/Mq. 479,00 ad €/Mq. 614,00 e secondo i valori riportati dai borsini FIAIP per la zona Falchera - Villaretto - Barriera di Milano Nord, indica valori a corpo variabili da € 4.000,00 a € 5.000,00 cadauno.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato box in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori variabili da €/Mq. 475,00 ad €/Mq. 760,00.

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettificata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, quali superficie, posizione, tipologia, ecc...

In particolare, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione quali fattori influenti sotto il profilo commerciale:

la presenza del cancello per accedere al posto auto scoperto, lo spazio per effettuare manovre e la (non) presenza di parcheggi nella Via Germagnano.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili testé descritti, di quanto sopra detto e considerato quanto accessorio possa esistere, si valuta la piena proprietà dell'unità immobiliare sito nel Comune di Torino (TO), Via Germagnano n.l interno 1, come segue:

Box autorimessa Mq. 13 x €/Mq. 500,00 = € 6.500,00.

Diconsi Euro seimilacinquecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,00	0,00	94.050,00	94.050,00
B	posto auto	13,00	0,00	6.500,00	6.500,00
				<b>100.550,00 €</b>	<b>100.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.550,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 100.550,00**

data 14/02/2024

il tecnico incaricato  
Marco Bianchin