

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2024

DEBITORE:

x e y

GIUDICE:

Dott. Paola Demaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2024

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRA COMOGLIO

CF: CMGLSN61E57L219X

con studio in TORINO (TO) VIA Vezzolano, 21

telefono: 0118998074 –

email: info@alessandracomoglio.it

TRIBUNALE ORDINARIO-TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG. 55/2024

LOTTO unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a TORINO largo Sempione 164, in zona periferica Rebaudengo, della superficie commerciale di 43,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà x e y

Appartamento di una camera e cucina oltre bagno e balcone su Via Monterosa piano secondo con serramenti di legno, pavimenti di monocottura, pareti wc ed angolo cottura in ceramica Nell'interrato è presente una cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m 3 la cantina ha un'altezza di m 2,4

Identificazione catastale:

- **foglio 1130 particella 114 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani rendita catastale €340,86**

indirizzo catastale: largo Sempione 164, piano secondo e S1

Coerenze: pianerottolo, altro alloggio dal piano a due lati Via Monterosa ed ancora altro alloggio del piano,

Per quanto riguarda la cantina proprietà di terzi, altra cantina, corridoio comune, ancora altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

x e y

2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTOTRA VIVI ANTECEDENTE IL VENTENNIO:

Agli attuali proprietari l'immobile pervenne per atto di compravendita notaio De Giovanni Stefano in Torino del 14/12/2010 rep 14559/4930 trascritto il 28/12/2010 nn 47635/32406 da z

A z l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 2/2/2009 rep2899/2505 del notaio Alessia Sibille in Torino, trascritto il 24/02/2009 ai n 7034/4496 da w

Ad w l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 2/02/1999 rep 272353/27957 del notaio Viscusi Gennaro in Torino trascritto il 27/02/1999 ai nn 6230/3902 da K

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva 43 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€46.440

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€42.318

Data della valutazione:

28/08/2024

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato abusivamente ed i proprietari risultano irreperibili

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione agli atti al 22/02/2024

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: regolamento di condominio depositato notaio Gardini 19 maggio 1977 rep. 44638/9865.

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

5.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia Mutuo fondiario del 02/02/2009 rep 2900/2506 notaio Alessia Sibille sede Torino a favore di A contro z capitale €77.000,00 Totale €115.500 durata 25 anni

5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione n 4973/3919 del 06/02/2024 derivante verbale pignoramento immobili del 28/01/2024 rep 413/2024 emesso da UNEP Corte d'Appello di Torino a favore di B contro x e y

5.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:

€986

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €0,00

In sede di assemblea 11/4/2024 è stato dato mandato all'amministratore ad avviare richiesta di preventivi per:

valutazione lavori di rifacimento manto di copertura, tenendo conto della possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici, da discutere nella prossima assemblea unitamente alla costituzione del fondo ex art.1135 n.4 c.c..

per porte ingresso scala 164 e scala 166 in alluminio rafforzato e anche in legno, da discutere nella prossima assemblea, unitamente alla costituzione del fondo ex art.1135 n.4 c.c..

Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2023: €2315,81

L'acquirente sarà tenuto al pagamento soltanto delle spese degli ultimi due anni prima dell'assegnazione

Ulteriori avvertenze:

*le spese indicate non comprendono il riscaldamento **il quale è autonomo***

Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:

Il regolamento prevede le normali regole per una civile convivenza e non da limitazioni di destinazione d'uso se le stesse sono consentite dalla legge.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state reperite 48 pratiche relative al civico in oggetto ma tra queste nessuna era la pratica di costruzione originaria, ne alcuna successiva era intestata ad uno dei soggetti che risultano essere stati i precedenti proprietari dell'unità immobiliare.

*Tuttavia ricercando sui cartellini della maglia edilizia nella quale sorge l'edificio ne è stato reperito uno recante l'indirizzo di Piazza Marcello 166 (piazza Marcello era il nome che precedentemente aveva Largo Sempione) che si riferisce al lotto n°4 di un complesso di edifici del qual il lotto n°3 costituisce l'edificio in esame. La planimetria (in allegato) riporta la pianta generale del lotto 3 ed il suo prospetto su largo Sempione. (dimostrandone la preesistenza) La pratica in oggetto e la licenza 525 del 16/11/1938 intestata al
. Quindi l'immobile risalirebbe ad un'epoca antecedente al 1938.*

Non si è reperito il certificato di abitabilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'appartamento nel suo complesso è coerente con la planimetria catastale a parte la rimozione del muro che divideva la cucina dal corridoio e l'ampliamento del bagno che ha inglobato una parte del corridoio. Non essendo presente alcuna planimetria dell'unità in oggetto presso l'archivio edilizio non è possibile dire se la planimetria catastale, e conseguentemente lo stato di fatto, sia conforme al progetto originale. (che in ogni caso sarebbe ampiamente antecedente al 1942)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una planimetria aggiornata

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- *tra oneri ed onorari: €.1.550,00*

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Si fa presente che la mappa catastale allegata in realtà è tratta dall'atto di provenienza in quanto al catasto non è possibile ottenere la planimetria catastale se non provvedendo preliminarmente ad un allineamento delle mappe. Attività dalla quale la sottoscritta è stata dispensata dal Giudice. L'appartamento nel suo complesso è coerente con la planimetria catastale a parte la rimozione del muro che divideva la cucina dal corridoio e l'ampliamento del bagno che ha inglobato una parte del corridoio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- *oneri ed onorari: €.600,00*

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevissimi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTAL1/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

certificazione energetica n. 2010 200360 0282
predisposto dal geom. _____ in data 9 dicembre 2010
, nonchè sotto la lettera "C" la e-mail in pari data della
Regione Piemonte di avvenuta ricezione del predetto certifi
cato da parte del SICEE, dispensatamene la lettura

Tale certificazione risulta quindi scaduta e non ne è stata depositata una più recente

9). BENI IN TORINO LARGO SEMPIONE 164 TORINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

*Appartamento a **TORINO largo Sempione 164**, in zona periferica Rebaudengo, della superficie commerciale di 43,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà x e y Appartamento di una camera e cucina oltre bagno e balcone su Via Monterosa piano secondo con serramenti di legno, pavimenti di monocottura, pareti wc ed angolo cottura in ceramica Nell'interrato è presente una cantina*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m 3 la cantina ha un'altezza di m 2,4

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 114 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani rendita catastale €340,86

indirizzo catastale: largo Sempione 164, piano secondo e S1

Coerenze: pianerottolo, altro alloggio dal piano a due lati Via Monterosa ed ancora altro alloggio del piano,

Per quanto riguarda la cantina proprietà di terzi, altra cantina, corridoio comune, ancora altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona Rebaudengo residenziale mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale Il traffico nella zona è di media intensità, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	molto buono											
esposizione	molto buona											
luminosità	molto buona											
panoramicità	molto buona											
impianti tecnici	scarsi											
stato di manutenzione generale	buona											
servizi	medi											

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di una camera e cucina oltre bagno e balcone su Via Monterosa piano secondo con serramenti di legno, pavimenti di monocottura, pareti wc

ed angolo cottura in ceramica Nell'interrato è presente una cantina I pavimenti ed i rivestimenti sono più recenti della costruzione dell'edificio, idem per gli impianti che comunque non sono a norma.

CLASSE ENERGETICA:

x **Certificazione non reperita**

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	Superficie 43,00 x	100 %	= 43,00
Totale:	43,00		43,00

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €46.440

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €46.440

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€46.440

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	appartamento	43,00	0,00	€46.440	€46.440
				€46.440	€46.440

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€2.150**

Spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente €1.972 circa

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€42.318**

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**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€0**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: *da definirsi*

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€42.318**

10. APPLICABILITA' ART 1 COMMI 367,377,379 L 178/2020:

La sottoscritta non ha motivo di ritenere che tali articoli in questo caso siano applicabili

data 28/08/2024
incaricato

il tecnico

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Scheda catastale
3. Elenco pratiche edilizie
4. Cartellini edilizi
5. Stralcio facciata
6. Stralcio planimetrie lotti
7. Interrogazione agenzia entrate per contratti di affitto
8. Situazione catastale
9. Regolamento di condominio
10. Verbale accesso forzoso
11. Consegna chiavi IVG
12. Documentazione fotografica