



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Dott. Luca ALZONA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto GALETTO

CF: GLTRRT63D02H498C
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6
telefono: 3493216747
email: geometra.galetto@libero.it
PEC: roberto.galetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a TORINO Via Giacomo Dina 57 scala C, della superficie commerciale di **68,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra), in palazzina di complessivi 5 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: Ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio e una camere da letto, un terrazzino coperto con affaccio sul cortile condominiale, l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene dal cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala C, ha un'altezza interna di 2,95 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1427 particella 70 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Dina Giacomo n. 5, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina su tutti i lati con il cortile condominiale. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con altra unità immobiliare e vano scala, lato Est con affaccio su cortile condominiale e vano scala, lato Sud con altra unità immobiliare e lato Ovest con affaccio su cortile condominiale. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord con altra cantina, lato Est con terrapieno cortile condominiale, lato sud con altra cantina e lato Ovest con altra cantina.

Da una verifica della visura catastale si rileva che l'immobile risulta intestato all'esecutata per la quota di 1/2 i piena proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. Per errata volturazione dell'atto di trasferimento proprietà (cessione diritti reali a titolo oneroso) del 28.10.2011 notaio CAPODIFERRO Annarita trascritto a Torino 1 il 25.11.2011 ai n.ri 43460/29918.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.927,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.800,00
Data della valutazione:	27/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si riceveva da parte del custode Dott. Luca ALZONA copia del certificato di residenza storico dal quale risulta che l'esecutata è residente in Via Giacomo Dina n. 57 scala C a Torino dal 14.11.2011 come ultima residenza, dal certificato risulta cancella da APR il 01.02.2019 per irreperibilità (riferimento allegato n. 1);

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con il custode, il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un primo sopralluogo, dal quale risultava, su indicazione dei vicini di casa che l'immobile è rimasto vuoto da diversi anni e non hanno notizie della proprietà.

In seguito a richiesta di accesso forzoso da parte del custode, si provvedeva ad effettuare l'accesso forzoso all'immobile, con l'ausilio del fabbro e alla presenza delle forze dell'ordine;

Il sottoscritto provvedeva durante il sopralluogo a produrre la documentazione fotografica esterna ed interna dello stabile (riferimento allegato n. 2) e la planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 3).

In data 17.01.2024 il sottoscritto inviava istanza all'agenzia delle entrate per la ricerca di eventuali contratti di affitto in capo all'esecutata, alla data del 29.01.2024 si riceveva da parte dell'agenzia delle entrate riscontro alla richiesta effettuata dal quale non risultano alla data attuale contratti di locazione/comodato in capo all'esecutata (riferimento allegato n. 4).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate, dovranno essere oggetto di cancellazione, colpiscono unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovranno quindi essere oggetto di cancellazione totale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 1.000,00 totali. (Riferimento allegato n. 5).

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** cancellata, stipulata il 22/03/2005 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO ai nn. 13731/4577 di repertorio, iscritta il 01/04/2005 a Torino 1 ai nn. 13270/2897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 165.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/2011 a firma di Notaio Annarita CAPODIFERRO ai nn. 204/174 di repertorio, iscritta il 25/11/2011 a Torino 1 ai nn. 43461/7389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 144.000,00.

Importo capitale: 96.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 23/09/2013 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 13872/2013 di repertorio, iscritta il 13/05/2014 a Torino 1 ai nn. 14698/1853, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6.000,00.

Importo capitale: 1.262,31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/10/2023 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 21257/2023 di repertorio, trascritta il 09/11/2023 a Torino 1 ai nn. 46680/36227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Dalla visura ipotecaria, risulta che il pignoramento è riferito solamente alla quota di 1/2 dell'immobile; mentre la proprietà dell'esecutata è attualmente dell'intero.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.071,49
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.776,00
Millesimi condominiali:	28

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che il totale delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono comprensive delle spese di gestione pari ad € 645,49 e spese di riscaldamento pari ad € 425,90.

Il sottoscritto riceveva, copia della documentazione condominiale riparto spese e consuntivo (riferimento allegato n. 7), inoltre veniva trasmessa copia del regolamento di condominio priva di firme e non trascritto nei registri immobiliari.

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile, sarà responsabile in solido con l'esecutata delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento 09.11.2023, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo all'esecutata per la quota di 1/1;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.



Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 5 della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2005), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO ai nn. 13730/4576 di repertorio, trascritto il 01/04/2005 a Torino 1 ai nn. 13269/8127

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di cessione di diritte reali (dal 28/10/2011), con atto stipulato il 28/10/2011 a firma di Notaio Annarita CAPODIFERRO ai nn. 203/173 di repertorio, trascritto il 25/11/2011 a Torino 1 ai nn. 43460/29918

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 05/06/1989 a firma di Notaio ROSSI ai nn. 23715 di repertorio, trascritto il 30/06/1989 a Torino 1 ai nn. 13041

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 05/06/1989 a firma di Notaio ROSSI ai nn. 23715 di repertorio, trascritto il 30/06/1989 a Torino 1 ai nn. 13041

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2005 fino al 28/10/2011), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO ai nn. 13730/4576 di repertorio, trascritto il 01/04/2005 a Torino 1 ai nn. 13269/8127

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 14.03.2024, tramite il portale denominato TORINO FACILE, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 6).

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **142**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione casa a cinque piani fuori terra, presentata il 01/07/1948, rilasciata il 30/07/1949 con il n. 142 di protocollo. Per quanto riguarda l'agibilità al momento non risulta reperibile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35. Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenza R1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra le planimetrie allegate al progetto



depositato presso il comune e la situazione attuale dell'immobile risultano lievi modifiche alle tramezzature interne, inversione del locale bagno con locale cucina ed alla posizione e dimensione degli infissi. Modifiche al piano cantine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per opere interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria differenze dimensionamento dei locali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella tramezzature interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica Docfa per variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa per variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Residenza R1)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da una verifica della visura catastale si rileva che l'immobile risulta intestato all'esecutata per la quota di 1/2 i piena proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. Per errata volturazione dell'atto di trasferimento proprietà (cessione diritti reali a titolo oneroso) del 28.10.2011 notaio CAPODIFERRO Annarita trascritto a Torino 1 il 25.11.2011 ai n.ri 43460/29918.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di foglio osservazione per cancellazione del diritto di comunione legale dei beni, in quanto la signora risulta piena proprietaria dell'immobile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.

BENI IN TORINO VIA GIACOMO DINA 57 SCALA C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Giacomo Dina 57 scala C, della superficie commerciale di **68,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra), in palazzina di complessivi 5 piani fuori terra oltre a piano interrato, composto da: Ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio e una camere da letto, un terrazzino coperto con affaccio sul cortile condominiale, l'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale. L'accesso alla scala ad uso condominiale avviene dal cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala C, ha un'altezza interna di 2,95 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1427 particella 70 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Dina Giacomo n. 5, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina su tutti i lati con il cortile condominiale. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con altra unità immobiliare e vano scala, lato Est con affaccio su cortile condominiale e vano scala, lato Sud con altra unità immobiliare e lato Ovest con affaccio su cortile condominiale. La cantina posta al piano seminterrato, confina sul lato Nord con altra cantina, lato Est con terrapieno cortile condominiale, lato sud con altra cantina e lato Ovest con altra cantina.

Da una verifica della visura catastale si rileva che l'immobile risulta intestato all'esecutata per la quota di 1/2 i piena proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. Per errata volturazione dell'atto di trasferimento proprietà (cessione diritti reali a titolo oneroso) del 28.10.2011 notaio CAPODIFERRO Annarita trascritto a Torino 1 il 25.11.2011 ai n.ri 43460/29918.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento aereo



Facciata edificio





Ingresso condominiale scala C

SERVIZI

- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- spazi verde
- verde attrezzato
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- università



COLLEGAMENTI

- autobus
- filobus
- tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da alloggio al piano terzo (quarto fuori terra), in palazzina di complessivi 5 piani fuori terra oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman e tram a circa 5' a piedi) e dista circa 15/20 minuti in macchina dal centro di Torino. La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, le facciate dell'immobile risultano intonacate con zoccolo in pietra. Gli infissi esterni dell'alloggio sono in legno dotati di vetri singoli e persiane in legno originarie ed avvolgibile nella porta di accesso tra il locale cucina e il terrazzino coperto. L'immobile risulta realizzato a fine anni '40. L'accesso avviene da scala ad uso condominiale con ingresso dal cortile condominiale con accesso diretto sulla via pubblica. L'alloggio oggetto della presente è composto da: Ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio e una camere da letto, un terrazzino coperto con affaccio sul cortile condominiale. L'alloggio risulta in mediocre stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in ceramica, i rivestimenti del cucinino e del bagno sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni in parte di ghisa e in parte di alluminio, l'impianto di produzione acqua calda sanitaria è autonomo mediante caldaia a gas (attualmente rimossa). Le porte di accesso sono in legno allo stato originario. Le porte interne sono in legno di vecchia fattura, il portoncino di ingresso è in legno di tipo semi-blindato. L'alloggio risulta collegato all'impianto idrico ed elettrico. L'alloggio è dotato di una cantina al piano interrato con accesso dal vano scala condominiale.





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
superficie utile lorda - Appartamento	64,56	x	100 %	=	64,56



Terrazzino coperto	3,60	x	50 %	=	1,80
Cantina	9,72	x	25 %	=	2,43
Totale:	77,88				68,79



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, per abitazioni di tipo economico, con un quotazione che varia da un minimo di €/mq 1.150,00 ad un massimo di €/mq 1.650,00 con un valore medio di €/mq 1.400,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili in seconda fascia e che varia da un minimo di €/mq 1.064,00 ad un massimo di €/mq 1.527,00 con una media di €/mq 1.295,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Moncalieri e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 1.300,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 50%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,79	x	1.300,00	=	89.427,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 89.427,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 89.427,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,79	0,00	89.427,00	89.427,00
				89.427,00 €	89.427,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.927,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 13.039,05
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.000,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 87,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.800,00

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO

