

CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig.ra GIUDICE dott.ssa Paola DEMARIA - RGE N. 527/2023

CREDITORE PIGNORANTE: BBB.888.

CREDITORE INTERVENUTO: UUU.BBB.

DEBITORE ESECUTATO: sig. CCC.FFF.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento sito a TORINO, via Belmonte n.8, quartiere BARRIERA DI MILANO,
della superficie commerciale di mq **47,00**
per la quota di: 1/1 di piena proprietà dell'esecutato.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1127, particella 105, sub. 19,
categoria A/4, classe 2,
consistenza 2,5 vani,
rendita catastale euro 174,30,
indirizzo catastale: via Belmonte n.8,
piano: 2 (nota: in visura catastale manca l'indicazione del piano S1 relativo alla cantina),
intestato ad esecutato per la quota di 1/1.

Coerenze:

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

- a Nord: balcone su cortile interno
- ad Est: altra unità immobiliare
- a Sud: via Belmonte
- ad Ovest: altra unità immobiliare stabile adiacente.

Per la cantina (da Nord in senso orario):

- a Nord: corridoio comune cantine
- ad Est: altra cantina
- a Sud: sottosuolo via Belmonte
- ad Ovest: altra cantina.

La planimetria catastale, pur sbiadita e poco leggibile, è sufficiente ad individuare i confini dei cespiti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento al piano 2° in uno stabile dotato di ascensore e composto da: ingresso (ultimo) da ballatoio comune su soggiorno/cucina, un'ampia camera da letto, un bagno, un ripostiglio, oltre cantina posta al piano interrato. L'unità ha due arie affacciando su due lati contrapposti. Gode di buona luminosità e vista aperta sul lato cortile.

L'unità ha un'altezza interna di circa metri 3,20.

L'intero edificio sviluppa 4 piani (5 fuori terra), 1 piano interrato.

Fig. – facciata stabile sulla via Belmonte



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (11/01/2024) l'immobile risulta libero da persone ed in stato di abbandono. Sono presenti arredi ed oggetti vari.

In capo all'esecutato non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 21/10/2010 (Notaio MARCOZ – TORINO),
iscritta il 28/10/2010 a TORINO 1 ai nn. 39713/7540,
derivante da: mutuo,
a favore di: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK SPA,
contro: l'esecutato,
Importo ipoteca: 100.280,00.
Importo capitale: 150.420,00.
La formalità è riferita solamente ad intero immobile

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento,
trascritto il 18/07/2023 a TORINO 1 ai nn. 31831/24719,
a favore di Condominio via Belmonte n.8 - TORINO,
contro esecutato,
derivante da atto giudiziario;
La formalità è riferita solamente ad intero immobile.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

Le formalità pregiudizievoli di cui sopra (Ipotecche e Pignoramenti), colpiscono solo i beni pignorati e pertanto verranno cancellate totalmente all'aggiudicazione.

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

4.2.3. Altre formalità (come anche da relazione notarile depositata in atti dal pignorante):

ipoteca volontaria,
iscritta il 07/08/2001 a TORINO 1 ai nn. 32493/7256,
derivante da: finanziamento contratto per acquistare l'immobile in trattazione,
a favore di: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA,
contro: sig.ra LLL.SSS,
ipoteca annotata di restrizione in data 07/05/2008 ai nn. 19759/2661, a seguito del decreto di trasferimento a favore del sig. AAA.MMM.

pignoramento,

trascritto il 30/12/2005 a TORINO 1 ai nn. 58427/35228,
a favore di Condominio via Belmonte n.8 - TORINO,
contro la sig.ra LLL.SSS,
pignoramento annotato di restrizione in data 07/05/2008 ai nn. 19759/2660, a seguito del decreto di trasferimento a favore del sig. AAA.MMM.

Si allegano ispezioni ipotecarie.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO:

Nell'ultimo atto di provenienza (Notaio Maroz - 21/10/2010) è richiamato **Regolamento di Condominio** depositato con atto a rogito del Notaio dottor Luigi GRASSI REVERDINI in Torino in data 04/01/1949, repertorio numero 11580/2537, registrato a Torino il 04/02/1949, al numero 11823.

SPESE CONDOMINIALI:

FONTE: amministrazione stabile / consuntivo 2022/23 e preventivo 2023/24
ultima assemblea condominio tenuta il 20/02/2024,

- **numero condomini totale:** 30;
 - **mm generali** per appartamento in analisi: 18/1000;
 - spese condominiali **generali** scadute ed insolute alla data del preventivo richiamato:
per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa €. 20.000,00 (ventimila),
per intero condominio: si segnalano morosità per complessivi ulteriori circa euro 13.000,00 (tredicimila), sostanzialmente ripartite su n.5 condomini terzi.
- Dai bilanci si segnala un fondo cassa condominiale in attivo per circa euro 42.000,00 (quarantaduemila).

Riscaldamento: di tipo **centralizzato**, con contabilizzatori (ma nell'appartamento qui sottoposto ad esecuzione non sono stati installati né i contabilizzatori tantomeno le valvole termostatiche).

- mc per quota fissa riscaldamento: 81 (su 4.293). Quota variabile 70% in base a lettura da contabilizzatori.
- spese condominiali di **riscaldamento centralizzato** scadute ed insolute alla data del preventivo richiamato:
per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa euro 5.386 (cinquemilatrecentoottantasei)
per intero condominio: si segnalano morosità di rilievo per complessivi circa euro 17.000,00 (diciassettemila), sostanzialmente ripartite su n.5 condomini terzi.

Acqua potabile ripartita "a numero di persone".

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. CCC.FFF, per la quota di 1/1, in forza di atto di **compravendita**, con atto stipulato il 21/10/2010 a firma di Notaio Carlo Alberto MARCOZ, trascritto il 28/10/2010 a TORINO 1 ai nn. 39712/26997.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig. AAA.MMM, per la quota di 1/1, in forza di **decreto di trasferimento immobiliare** emesso dal Tribunale di Torino il 12/03/2008, trascritto il 19/03/2008 a TORINO 1 ai nn. 12797/8606.

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

Sig.ra LLL.SSS, per la quota di 1/1, in forza di atto di **compravendita**, con atto stipulato il 27/07/2001 a firma di Notaio Alberto MORANO, trascritto il 07/08/2001 a TORINO 1 ai nn. 32492/21315.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PER LO STABILE:

Permesso Di Costruire N. 1925 1 1282, intestato al sig. ZZZ.DDD., per lavori di "sopraelevazione casa - opere varie", presentato il 01/01/1925 con il n. 1476. (nota: la pratica è archiviata come civico n.10, anziché 8)
Abitabilità: non risultano pratiche.

PER L'APPARTAMENTO:

Comunicazione N. 2000 9 5117, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, intestata al sig. DDD.AAA., per lavori di "esecuzione opere interne", presentata il 04/04/2000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

- 1) il vano ripostiglio esterno (probabilmente ex wc) non è stato collegato all'interno dell'abitazione;
- 2) conseguendo di fatto la mancanza di antibagno/disimpegno verso la cucina;
- 3) è presente solaio ribassato/ripostiglio sovrastante la superficie del bagno.

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

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

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria non è nitida in quanto probabilmente non digitalizzata bene e non si riesce a distinguere la distribuzione interna degli spazi.

La data di presentazione 29/05/2000 è successiva a quella della presentazione della pratica edile N. 2000 9 5117 del 01/04/2000, quindi probabilmente ne recepiva il contenuto.

Dovendo comunque l'immobile essere regolarizzato dal punto di vista "edilizio", certamente anche la planimetria catastale dovrà essere aggiornata di conseguenza.

- in visura catastale, per il piano è indicato solo il piano 2, e non anche il piano S1 relativo alla cantina, pur essendo quest'ultima rappresentata nella planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione catastale (procedura c.d. "DOCFA") ed aggiunta del piano cantina.

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

Costi di regolarizzazione: circa €600,00 (seicento/00)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica “spina 4 – Docks Dora” / “Barriera di Milano”.

Ambito urbano in forte trasformazione, principalmente legato all'attuazione di un Programma di Riqualificazione Urbana che prevede il risanamento ambientale delle aree industriali dismesse (ex Officine Iveco Telai, la Metallurgica Piemontese, la Gondrand, ecc.) e coinvolge, oltre ad aree pubbliche e di proprietà FS, numerose proprietà private. La Spina 4 è l'ultima delle aree interessate dal passaggio del fascio infrastrutturale relativo al passante ferroviario. Sono compresi in questa Microzona anche gli edifici storici dei Docks Dora. Le vie principali sono: corso Vigevano, via Cigna, via Sospello, corso Grosseto, via Fossata.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

COLLEGAMENTI

500 metri da fermata tram (linea 4) su Corso Giulio Cesare;

850 metri da collegamento con passante ferroviario Torino-Caselle-Ceres e (futura) fermata “Rebaudengo” metropolitana linea 2.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerca presso anagrafe dedicata l'immobile NON risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (l'ultimo risale all'anno 2010, quindi è scaduto).

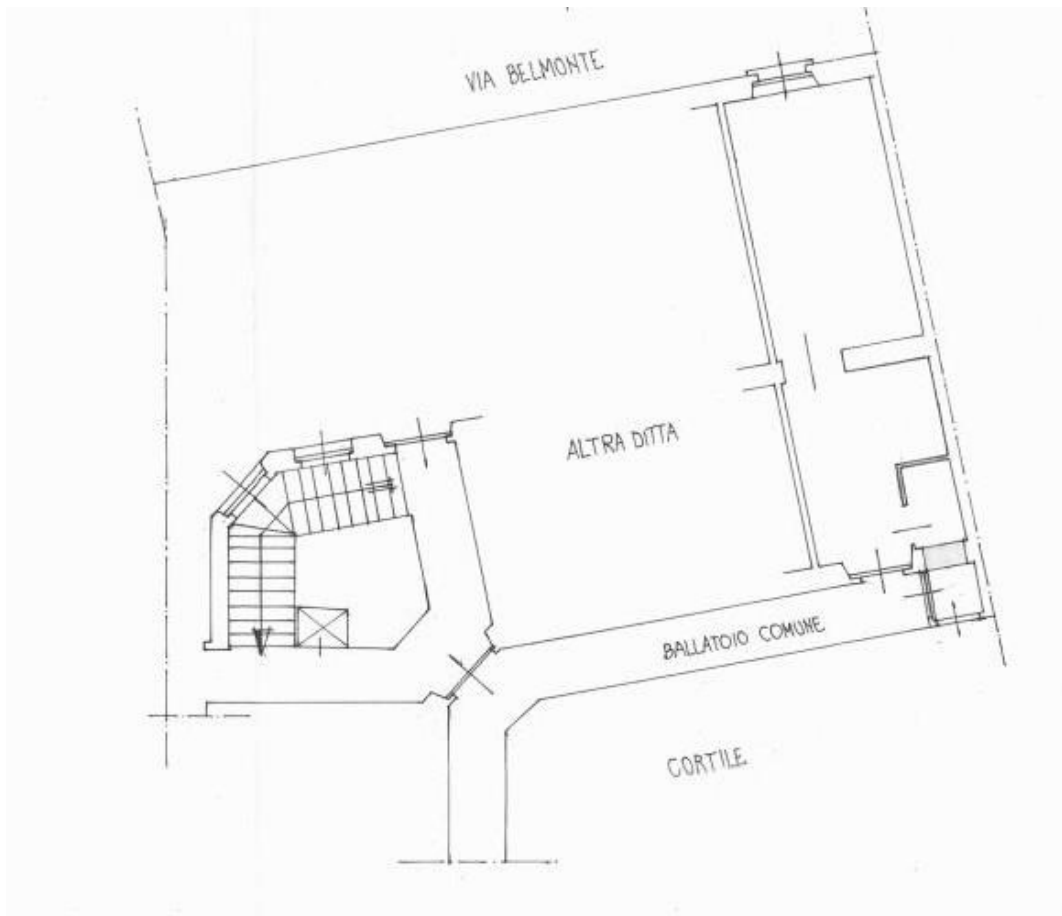
CONSISTENZA:

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

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

Consistenza commerciale complessiva: **47,00 m²**

Fig. – Planimetria piano 2



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 10/02/2024

Fonte di informazione: borsino zona D11 (periferica / spina 4 – docks Dora) 1° semestre 2023

(abitazioni di tipo “civile”, conservazione normale – non disponibile il dato per abitazioni economiche, la fonte in questo caso non è idonea ad inquadrare l’unità in valutazione)

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsino FIMAA

Data contratto/rilevazione: borsino anno 2023

Fonte di informazione: borsino zona D11 (periferica / spina 4 – docks Dora)

abitazioni di tipo “economici”,

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq (minimo euro 700/mq / MAX euro 900/mq)

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 595,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2023

Fonte di informazione: agenzia TEMPOCASA (Barriera/Monte Bianco)

Descrizione: camera, cucina, bagno, presenza ballatoio.

Indirizzo: via Belmonte n.1 (p2 senza ascensore)

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 47.000,00 pari a 839,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 39.95,00 pari a 713,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2023

Fonte di informazione: agenzia TEMPOCASA (Barriera/Monte Bianco)

Descrizione: camera, cucina, bagno, ingresso da ballatoio.

Indirizzo: via Belmonte n.1 (p2 senza ascensore)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 727,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 34.000,00 pari a 618,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: agenzia TEMPOCASA (Barriera/Monte Bianco)

Descrizione: camera, cucina, bagno, compreso box interno cortile.

Indirizzo: via Chatillon n.11 (p1)

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.900,00 pari a 941,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 42.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 47 x €/mq 600 = € 28.200,00

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.100,00

Riduzione del valore del 25% 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: € 6.275,00

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: € 18.825,00

Allegati:

1. certificato residenza esecutato;
2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore;
3. PLANIMETRIA estratta da pratica edile del 2000;
4. CATASTO: planimetria;
5. CATASTO: visure storiche;
6. ispezioni ipotecarie;
7. copia perizia privacy priva di nominativi;
fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 24/02/2024

Il tecnico incaricato

ing. Francesco DE LUCA