

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

PROCEDURA N. 14/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maurizia Giusta

PERIZIA BENI IMMOBILI

in Torino (TO)

Via Mottarone 10/bis

TITOLARITA'

La titolarità degli immobili è attualmente in capo a:

- Sig.ra xxxxxxx xxxxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
 - Sig. xxxxxx xxxxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- Pervenuta in forza dei seguenti titoli:
- Atto notarile del 17/07/2008
Repertorio N° 308156/352296
Rogante Notaio: Pier Carlo Caligaris, sede in Torino

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipotecche e pignoramenti (Allegato 4):

Dall'analisi dei documenti reperiti presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare di Torino 1, tramite ispezione ipotecaria del 01/08/2024, sono state reperite le seguenti trascrizioni:

1. *Registro generale n. 33812 Registro particolare n. 7295 presentazione n.302 del 01/08/2008.*

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 17/07/2008 Numero di repertorio 308157/36297 Notaio PIER CARLO CALIGARIS Codice fiscale CLG PCR40T06L2190 Sede TORINO (TO).

IPOTECA VOLONTARIA derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO:

Capitale € xxxxxxxx - Totale € xxxxxxxx durata 20 anni

Unità negoziale n.1:

Foglio 1150 Particella 294 Subalterno 4

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 1150 Particella 294 Subalterno 1

Foglio 1150 Particella 294 Subalterno 2

Foglio 1150 Particella 294 Subalterno 3

Unità negoziale n.2:

Foglio 1150 Particella 294 Subalterno 5

Sul lato verso il cortile è stato eseguito un ampliamento nel quale è stato ricavato un piccolo bagno con disimpegno.

Nel cortile è indicata un'area verde che non è stata realizzata.

Piano primo

Da Concessione Edilizia n. 263 del 18/09/1984 al piano primo risulta autorizzato un locale con destinazione "cucina", ma nello stato attuale è stato diviso in due da una parete ed è stata ricavata una cabina armadio ed un disimpegno.

La porta d'ingresso al locale "cucina", attualmente usato come cabina armadio, è stata spostata di fronte alla scala per creare l'accesso alla cabina armadio tramite disimpegno.

Nel disimpegno del bagno, è stata realizzata una scala a chiocciola che, tramite apertura nel solaio, dà accesso al sottotetto utilizzato come deposito. Nel locale sottotetto è stato realizzato un abbaino con finestra con conseguente modifica della copertura.

Piano interrato

Il locale centrale termica non risulta essere stato autorizzato Comunalmente.

Box auto e deposito

All'interno del fabbricato è stato realizzato un soppalco, di circa 22 mq, utilizzato come deposito.

È inoltre presente un locale la cui destinazione è ripostiglio ma nello stato attuale vi è stato ricavato un bagno.

Dalla ricerca presso l'archivio edilizio del Comune di Torino (TO) non è stata reperita alcuna richiesta di Licenza di Agibilità.

Tali opere non risultano autorizzate da pratiche comunali.

Sarà onere dell'interessato all'acquisto rivolgersi al proprio tecnico di fiducia per le dovute valutazioni sulle possibilità e modalità di Sanatoria delle difformità sopra descritte.

Tali suddette irregolarità influiranno in parte negativamente nella valutazione.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia è composto da due corpi di fabbrica, uno a destinazione residenziale su strada ed un basso fabbricato interno cortile con destinazione box auto e deposito.

L'accesso al fabbricato avviene da strada attraverso ingresso carraio/pedonale attraverso il quale si accede all'androne carraio.

Il fabbricato ad uso residenziale si sviluppa su due piani fori terra, ha affaccio su strada e su cortile interno e ha accesso da strada attraverso androne carraio. Al piano terreno stata ricavata la zona cucina/pranzo ed è presente un bagno con disimpegno per una superficie calpestabile totale di circa 26 mq.

Attraverso una scala in legno si accede prima al piano soppalco di circa 16 mq utilizzato come zona soggiorno il quale, nella parte centrale, affaccia sulla zona cucina/pranzo al piano terreno.

Proseguendo sulla scala si accede al piano primo che è composto da una camera di circa 17 mq, un bagno, due disimpegni e una cabina armadio per una superficie calpestabile totale di circa 37 mq.

Al piano primo sono presenti due balconi uno su lato strada e uno su lato cortile. Sempre al piano primo nella zona disimpegno fronte bagno è stata realizzata una scala a chiocciola che da accesso al sottotetto utilizzato come deposito.

I serramenti dell'immobile sono in alluminio con doppio vetro.

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate come quelle esterne.

Il riscaldamento è di tipo autonomo.

Al piano interrato è presente un locale cantina con centrale termica.

Nell'interno cortile è presente il basso fabbricato di circa 44 mq, con altezza variabile da 3,25 mt a 4,40 mt, con destinazione box auto e deposito con wc.

Al box auto si accede dalla strada attraverso ingresso e androne carraio.

Il box è dotato di porta basculante in metallo.

Il deposito ha accesso indipendente, sempre da cortile, tramite porta in metallo e vetro.

All'interno dello stesso, è presente un soppalco, al quale si accede con scala a pioli, di circa 22,00 mq ad uso deposito.

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate come le esterne.

Il cortile, di circa 60 mq, è pavimentato con pietra tipo luserna.

VALUTAZIONE:

Lo scrivente sulla base delle considerazioni sopra citate, a seguito di opportuni rilievi ed accertamenti, tenuto presente anche dei prezzi praticati in mercati di recente compravendita di fabbricati che si possono ritenere simili per ubicazione e caratteristiche, fatte le dovute proporzioni, analizzate le caratteristiche degli immobili in oggetto, oltre alla consultazione dei dati risultanti da listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti (Agenzia delle Entrate), ha identificato dei valori di riferimento.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni valori indicati in Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare: per la tipologia residenziale, hanno prodotto i seguenti valori sotto indicati:

minimo = €/mq. 970,00 e massimo = €/mq. 1450,00.

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura e alle difformità edilizie rilevate, si è tenuto conto di un valore unitario di stima, che si attesti al di sotto del valore medio ossia pari a €/mq 1000,00 per il fabbricato ad uso residenziale ed un valore del 40%, del valore residenziale, ossia 400,00 €/mq per i locali deposito/box.

Essendo attualmente un periodo di totale "crisi economica mondiale" in cui il settore immobiliare ha avuto il peggior picco negativo della storia degli ultimi 20 anni, pertanto si registrano volumi di domanda molto ridotti, mentre l'offerta sul mercato immobiliare, anche degli immobili con queste caratteristiche, ha ormai raggiunto la saturazione, è inevitabile che anche le valutazioni come quella in oggetto della presente ne possano risentire ed esserne condizionate.

Tutto ciò premesso si ritiene equo attribuire:

VALORE STIMATO RESIDENZA: mq. 60,00 x €/mq 1000,00 = €
60.000,00

VALORE STIMATO DEPOSITI/BOX: mq. 70,00 x €/mq 400,00 = €
28.000,00

VALORE TOTALE: € 88.000,00

**Valore stimato di ½ della proprietà intestata al Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX:
Euro 44.000,00 (quarantaquattro/00)**

Torino, 19 settembre 2024

Geom. Antonello Corbo



Elenco allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali immobili;
- 4) Ispezione ipotecaria;
- 5) Pratiche edilizie.