



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 399/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

---

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa CASTELLINO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Boccardo**

CF:BCCLSN68L22L219L

con studio in TORINO (TO) Corso De Gasperi n. 49

telefono: 0117640561

fax: 0117640561

email: [alxboc@libero.it](mailto:alxboc@libero.it)

PEC: [alessandro.boccardo@pct.pecopen.it](mailto:alessandro.boccardo@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO Corso REGINA MARGHERITA 262, della superficie commerciale di 53,92 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in oggetto è posto all'interno di un edificio condominiale di civile abitazione elevantesi su dieci piani f.t. dotato di impianto ascensore; il medesimo è costituito da ingresso su soggiorno con adiacente cucinino, bagno, una camera, sgabuzzino e due balconi. Quale accessorio, un locale ad uso cantina posto al piano interrato dello stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4°F.T.), ha un'altezza interna di 2,98 m circa (ad eccez. del wc che è 2,88 m circa).Identificazione catastale:

- foglio 1177 particella 175 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA n. 262, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 1.10.2021 Pratica n. TO0183495 in atti dal 4.10.2021 relativa a Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 67441.1/2021).

Coerenze: Corso REGINA MARGHERITA, altro alloggio del piano contrassegnato con la sigla "A3", vano ascensore, vano scala, cortile, altro alloggio contrassegnato con la sigla "C3", salvo altri.

Dalla lettura dell'infracitato atto di compravendita a rogito notaio Sandra BELIGNI del 6 aprile 2022 - repertorio numero 52138/31050, tale alloggio è distinto con la sigla "B3" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con verbale ricevuto dal notaio Giovanni GHIONE in data 24 dicembre 1962 - repertorio numero 79670/29822, registrato a Torino il 12 gennaio 1963 al numero 19877. Dall'esame delle visure catastali storiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che gli attuali Fg. 1177, Part. 175, Sub. 72 (l'alloggio) e Sub. 73 (la cantina descritta di seguito) derivano dal Fg. 1177, Part. 175, Sub. 11 e che quest'ultimo deriva a sua volta dalla soppressione del Fg. 176, Part. 1541, Sub. 11 (avvenuta con variazione catastale d'Ufficio per Bonifica identificativo / Variazione dell'8.05.2013 Pratica TO0168701 in atti dall'8.05.2013 n. 50241.1/2013).

Immobile costruito nel 1965.

#### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 1177 particella 175 sub. 73 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 8,52 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA n. 262, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del

1.10.2021 Pratica n. TO0183495 in atti dal 4.10.2021 per Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 67441.1/2021)

Coerenze: Cantina "14", corridoio comune, cantina "16", terrapieno, salvo altri.

Dalla lettura dell'infracitato atto di compravendita a rogito notaio Sandra BELIGNI del 6 aprile 2022 - repertorio numero 52138/31050, tale cantina è distinta con il numero "15" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con verbale ricevuto dal notaio Giovanni GHIONE in data 24 dicembre 1962 - repertorio numero 79670/29822, registrato a Torino il 12 gennaio 1963 al numero 19877.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,92 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,85 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 102.419,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.777,91</b>
Data della valutazione:	<b>23/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In occasione del sopralluogo effettuato il 19 settembre 2024, il custode giudiziario ha accertato che l'alloggio pignorato è occupato dal debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. n. [REDACTED] (il medesimo è risultato essere anche nella disponibilità della cantina di pertinenza).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto lo stabile compendiate gli immobili oggetto della presente procedura non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. Dalla consultazione dei documenti conservati presso il Tribunale di Torino (Commissariato degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta), il mappale su cui è posto lo stabile compendiate gli immobili in oggetto non compare tra i terreni della città di Torino gravati da uso civico.

### 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 06/04/2022 a firma di Notaio Sandra BELIGNI ai nn. rep. 52139/31051 di repertorio, iscritta il 13/04/2022 a TORINO 1 ai nn. 15967/2844, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 147.000,00 Euro.

Importo capitale: 98.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 1177, Part. 175, Sub. 72 e Fg. 1177, Part. 175, Sub. 73

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/05/2024 a firma di U.N.E.P. - Tribunale di Ivrea ai nn. Rep. 3124 di repertorio, trascritta il 05/06/2024 a TORINO 1 ai nn. 22908/18009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Fg. 1177, Part. 175, Sub. 72 e Fg. 1177, Part. 175, Sub. 73.

Richiedente: XXXXXXXXXX

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:	<b>€. 1.616,35</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>€. 3.553,30</b>
Millesimi condominiali:	<b>16</b>
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che, dalla lettura della Tabella di ripartizione spese (Consuntivo dal 1 luglio 2022 al 30 giugno 2023) ricevuta dall'amministratore dello stabile, che si allega alla presente, tali 1.616,35 Euro sono costituiti da 188,86 Euro (spese generali proprietà) + 315,59 Euro (spese generali) + 93,90 Euro (spese ascensore) + 116,20 Euro (spese acqua) + 901,81 Euro (spese personali). In relazione alle spese per il riscaldamento (centralizzato / teleriscaldamento), dal Rendiconto spese di gestione riscaldamento 2022 / 2023, risulta che l'unità immobiliare in oggetto abbia una spesa totale di 721,55 Euro (di cui 330,29 Euro di spese personali). Si precisa che sia sulle tabelle delle spese ordinarie che su quelle del riscaldamento, relativamente all'alloggio in oggetto, è ancora indicato il nominativo delle precedente proprietaria che ha venduto l'immobile al debitore.

Dalla lettura del regolamento di condominio dello stabile di Corso Regina Margherita 262 angolo Via Belluno 1 (è allegato alla presente e pertanto si rimanda al medesimo per ulteriori dettagli), all'Art. 10° - tra i vari divieti - è anche indicato il divieto di "destinare gli immobili ad uso industria rumorosa, deposito o commercio di merci deteriorabili o comunque esalanti odori sgradevoli; ambulatori, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive e contagiose, circoli o sale da ballo;



scuole di musica o farne comunque uso contrario alla tranquillità ed al buon nome del caseggiato. E' fatta eccezione per l'esercizio della professione di medico e per l'installazione di uffici..."

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2022), con atto stipulato il 06/04/2022 a firma di Notaio Sandra BELIGNI ai nn. Rep. 52138/31050 di repertorio, trascritto il 13/04/2022 a TORINO 1 ai nn. 15964/11775.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1177, Part. 175, Sub. 72 e Fg. 1177, Part. 175, Sub. 73.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Successione in morte del padre ██████████ deceduto il 15 febbraio 2002 (dal 15/02/2002 fino al 24/04/2012), trascritto il 27/08/2002 a TORINO 1 ai nn. 39326/27017

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Successione in morte del marito signor ██████████ deceduto il 15 febbraio 2002 (dal 15/02/2002 fino al 24/04/2012), trascritto il 27/08/2002 a TORINO 1 ai nn. 39326/27017.

L'Accettazione tacita dell'eredità del signor ██████████ da parte delle signore ██████████ e ██████████ è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 7 maggio 2012 ai numeri 14670/11092.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/04/2012 fino al 06/04/2022), con atto stipulato il 24/04/2012 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI ai nn. Rep. 134130/36554 di repertorio, trascritto il 07/05/2012 a TORINO 1 ai nn. 14669/11091.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 176, Part. 1541, Sub. 11 (trattasi dei precedenti identificativi catastali dell'immobile).

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, riferito alla data di trascrizione del pignoramento, è l'atto di compravendita a rogito notaio Guido TEPPATI del 29 maggio 1958 - repertorio numero 8783/5031, registrato ad Avigliana il 31 maggio 1958 al numero 1566.

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

Lo stabile compendiate l'alloggio in oggetto, letto l'allegato Estratto urbanistico reperito dallo scrivente dal Comune di Torino, risulta essere ubicato in area normativa del P.R.G.C. classificata come "Residenza R2". La zona normativa è "Urbana consolidata residenziale mista". In relazione alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., ricade in una zona della città "compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

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

Licenza edilizia N. 35, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio in parte a 10 piani F.T. ed in parte a 5 piani F.T., oltre a basso fabbricato nel cortile, rilasciata il 05/02/1963.

Non è stata reperita alcuna certificazione di agibilità del fabbricato.

Licenza edilizia per conservazione varianti alla Lic. 35/1963 N. 1397, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 12/07/1966.

Le varianti di cui alla suddetta conservazione non riguardano la porzione di piano terzo in cui è ubicato l'alloggio oggetto della presente procedura.

Condono edilizio N. Prot. 1987-11-2654, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 10/11/1987.

Trattasi di richiesta di sanatoria (condono) relativa a difformità esterne di facciata derivanti dalla differente altezza del piano sottotetto (nella pratica è stato indicato che il progetto licenziato prevedeva un'altezza utile al colmo di 1,5 metri circa mentre, in corso d'opera, si è ottenuta un'altezza utile di 3 metri circa) e da difformità al piano cantinato. Si evidenzia che tale pratica edilizia risulta essere stata dichiarata dal Comune di Torino "incompleta" (la concessione edilizia in sanatoria non risulta pertanto ancora essere stata rilasciata) in quanto, sebbene siano stati pagati al Comune 139.000 lire in data 29 giugno 1987, non risulta essere stata presentata la documentazione catastale di aggiornamento ("Variazione UTE").

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. Prot. 2003-9-15390, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Adeguamento centrale termica, presentata il 17/11/2003

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) N. Prot. 2021-20-21101, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria leggera (di cui all'art. 3, comma 1 lettera b) e art. 6 bis del DPR n. 380/2001 (modifiche interne)., presentata il 15/09/2021.

Tale pratica edilizia è riferita all'alloggio oggetto della presente procedura (la signora [REDACTED] è infatti colei che ha venduto l'immobile all'esecutato).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. Prot. 2021-9-9437, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria solette e frontalini balconi; sostituzione ringhiere; coibentazione di pareti su strada e su cortile; coibentazione pavimento verso piano interrato e soffitto verso sottotetto., presentata il 27/04/2021

C.I.L.A.S. N. Prot. 2022-20-7019, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria per interventi di efficientamento energetico in ambito "Superbonus", presentata il 31/03/2022.

Tale pratica edilizia non è stata reperita dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino in quanto ancora "in istruttoria" (nulla lo scrivente può riferire circa la medesima in quanto l'email inviata dal CTU all'Ufficio istruttorie edilizie del Comune di Torino, con la richiesta di ricevere tale pratica, non ha avuto riscontro).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dall'esame della planimetria allegata alla citata pratica edilizia per modifiche interne all'alloggio in oggetto (rif. prot. 2021-20-21101 del 15.09.2021), risulta che quanto rappresentato sia, nella sostanza, conforme con lo stato attuale accertato dallo scrivente ad eccezione delle aperture esterne che, nello stato attuale, hanno dimensioni leggermente più contenute di quanto indicato sul disegno poiché, a seguito del citato intervento di efficientamento energetico (posa in opera di isolamento termico a "cappotto") sono state aumentate di spessore le murature perimetrali, inclusi gli sguinci dove sono posti i serramenti, riducendo pertanto le dimensioni delle aperture verso l'esterno. In relazione al progetto iniziale del fabbricato (rif. prot. 1958-1-20643 del 6.11.1958), si è stati impossibilitati nell'effettuare la sovrapposizione della planimetria di tale progetto licenziato il 5.02.1963 (rif. "Piano tipo 1°, 2°, 3°, 4°") con lo stato di fatto attuale in quanto il disegno riporta una larghezza di manica quotata in 12,00 metri mentre dalla misurazione del disegno medesimo, risultano 12,30 m. E' comunque possibile esprimere le seguenti considerazioni: - La larghezza complessiva del cucinino (misura esterna che include anche lo spessore delle murature perimetrali) è indicata sulla planimetria licenziata in 2,00 m mentre nella realtà tale misura è superiore (sebbene l'avvenuta posa in opera del citato "cappotto" non ne consenta la misurazione, e quindi non consenta di stabilire se rientri o meno nelle tolleranze edilizie ex art. 34 bis DPR 380/2001) in quanto, internamente, la larghezza del cucinino medesimo è stata rilevata in 1,94 m. - Nella planimetria licenziata del 1958 non è presente l'esistente risega vicino al servizio igienico dell'immobile in oggetto, la quale è stata creata durante la costruzione del fabbricato con ogni probabilità per dotare l'alloggio adiacente di proprietà di terzi di uno sgabuzzino. Si ritiene trattarsi di una lieve difformità che può rientrare all'interno delle "tolleranze edilizie" indicate all'art. 34bis del DPR n. 380/2001 in quanto assimilabili a "irregolarità esecutive di muri interni". Si evidenzia infine che, non essendo stata reperita alcuna certificazione di agibilità del fabbricato compendiate l'immobile in oggetto, sarà onere del Condominio nominare un proprio professionista abilitato il quale verrà incaricato alla presentazione di una "S.C.A." / Segnalazione Certificata di Agibilità (nell'ambito di tali operazioni, il professionista medesimo dovrà anche verificare la regolarità edilizia delle parti comuni, la quale non è stata oggetto della presente relazione). I costi per la presentazione di tale pratica edilizia da parte del Condominio (di cui, in questa sede, non è possibile indicare una stima dei costi) saranno anche a carico, pro quota, dell'aggiudicatario).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'alloggio in oggetto (presentata il 1.10.2021 nell'ambito della citata variazione per diversa distribuzione degli spazi interni), è, nella sostanza, conforme con lo stato attuale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO REGINA MARGHERITA 262

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a TORINO Corso REGINA MARGHERITA 262, della superficie commerciale di **53,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio in oggetto è posto all'interno di un edificio condominiale di civile abitazione elevantesi su dieci piani f.t. dotato di impianto ascensore; il medesimo è costituito da ingresso su soggiorno con adiacente cucinino, bagno, una camera, sgabuzzino e due balconi. Quale accessorio, un locale ad uso cantina posto al piano interrato dello stabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (4°F.T.), ha un'altezza interna di 2,98 m circa (ad eccez. del wc che è 2,88 m circa).Identificazione catastale:

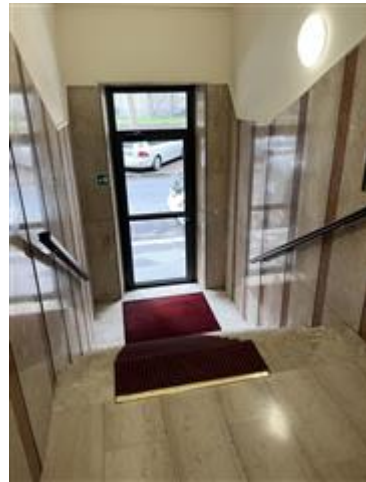
- foglio 1177 particella 175 sub. 72 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA n. 262, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 1.10.2021 Pratica n. TO0183495 in atti dal 4.10.2021 relativa a Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 67441.1/2021).

Coerenze: Corso REGINA MARGHERITA, altro alloggio del piano contrassegnato con la sigla "A3", vano ascensore, vano scala, cortile, altro alloggio contrassegnato con la sigla "C3", salvo altri.

Dalla lettura dell'infracitato atto di compravendita a rogito notaio Sandra BELIGNI del 6 aprile 2022 - repertorio numero 52138/31050, tale alloggio è distinto con la sigla "B3" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con verbale ricevuto dal notaio Giovanni GHIONE in data 24 dicembre 1962 - repertorio numero 79670/29822, registrato a Torino il 12 gennaio 1963 al numero 19877. Dall'esame delle visure catastali storiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che gli attuali Fg. 1177, Part. 175, Sub. 72 (l'alloggio) e Sub. 73 (la cantina descritta di seguito) derivano dal Fg. 1177, Part. 175, Sub. 11 e che quest'ultimo deriva a sua volta dalla soppressione del Fg. 176, Part. 1541, Sub. 11 (avvenuta con variazione catastale d'Ufficio per Bonifica identificativo / Variazione dell'8.05.2013 Pratica TO0168701 in atti dall'8.05.2013 n. 50241.1/2013).

Immobile costruito nel 1965.



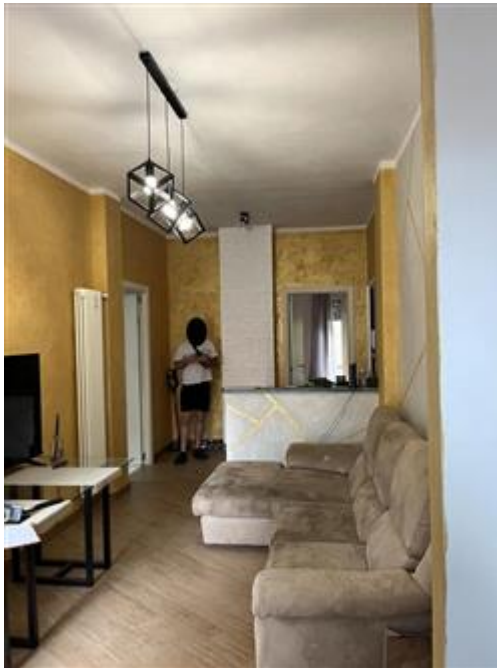


## DESCRIZIONE DELLA ZONA

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio in oggetto, posto al piano terzo (4°F.T.) e dotato di doppia "aria", è caratterizzato da ingresso su soggiorno con adiacente cucinino, bagno, una camera, sgabuzzino e due balconi. La porta di accesso all'immobile (che è della ditta "Piacentini") è di tipo "antiefrazione" con serratura di sicurezza. Il soggiorno ha murature tinteggiate di recente e pavimentazione in gres porcellanato simil legno, anch'esse di recente posa in opera. Una porta finestra comunica con un balcone (nel quale vi è il vano in cui è ubicata una caldaia "Vaillant" per la produzione dell'acqua calda sanitaria dell'immobile) posto sul lato del cortile interno. Il cucinino, che ha murature interne parzialmente piastrellate, è dotato di finestra lato cortile e non è separato dal soggiorno da alcuna porta (è pertanto direttamente comunicante con il medesimo). Il bagno fenestrato, anch'esso caratterizzato da dotazioni e da rivestimenti interni piuttosto recenti, è dotato dei seguenti: lavabo su mobile con cassettera, vaso wc (con cassetta scarico acqua ad incasso), bidet e doccia. Si rileva che il soffitto di tale servizio igienico deve ancora essere ritinteggiato a seguito di infiltrazioni provenienti dal piano superiore. A tal riferimento, il debitore ha dichiarato che tali perdite non sono più in atto in quanto risolte (lo scrivente non ha potuto verificare tale dichiarazione). Quanto all'"antibagno", si rileva che non è stato completato in quanto è presente una porzione di muratura in "vetrocemento" a tutt'altezza ed una porta del tipo "a soffietto" ma superiormente a quest'ultima non è stata effettuata alcuna chiusura (sarà pertanto onere dell'aggiudicatario il suo completamento, stante la necessità di un "locale filtro", che deve anche essere provvisto di impianto di aerazione forzata collegato con ricambio d'aria dall'esterno, tra bagno e soggiorno). La camera da letto ha pavimentazione in parquet (presumibilmente risalente al periodo di edificazione del fabbricato e con alcuni segni di usura) e murature interne tinteggiate di recente. Una porta finestra conduce al balcone lato strada. I serramenti perimetrali di tale alloggio, che sono in PVC con vetri camera, hanno persiane in materiale plastico di tipo avvolgibile. L'impianto di riscaldamento è a radiatori di tipo centralizzato (nel servizio igienico è presente un termosifone tipo "termoarredo", con le predisposizioni per alloggiarvi gli asciugamani). Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità degli impianti presenti all'interno dell'alloggio pignorato.





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*

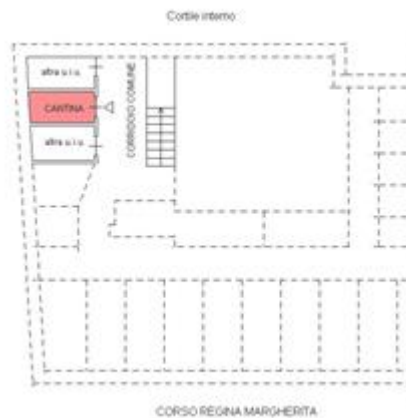
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	51,85	x	100 %	=	51,85



Balconi	6,90	x	30 %	=	2,07
<b>Totale:</b>	<b>58,75</b>				<b>53,92</b>



Pianta dell'Alloggio allegata alla CILA prot. 2021-20-21101



Planimetria catastale della cantina

**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 1177 particella 175 sub. 73 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 8,52 Euro, indirizzo catastale: Corso REGINA MARGHERITA n. 262, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 1.10.2021 Pratica n. TO0183495 in atti dal 4.10.2021 per Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 67441.1/2021)

Coerenze: Cantina "14", corridoio comune, cantina "16", terrapieno, salvo altri.

Dalla lettura dell'infracitato atto di compravendita a rogito notaio Sandra BELIGNI del 6 aprile 2022 - repertorio numero 52138/31050, tale cantina è distinta con il numero "15" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con verbale ricevuto dal notaio Giovanni GHIONE in data 24 dicembre 1962 - repertorio numero 79670/29822, registrato a Torino il 12 gennaio 1963 al numero 19877.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina	3,40	x	25 %	=	0,85
<b>Totale:</b>	<b>3,40</b>				<b>0,85</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono preliminarmente effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari (sito internet "immobiliare.it") e si sono prese in esame le allegate quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Anno 2024 - Semestre 1 (Zona OMI indicata come "Semicentrale / SAN DONATO" codice zona "C8" microzona catastale n. "19"): per le "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale" è indicato un Minimo di 1.450 Euro/mq ed un Massimo di 2.200 Euro/mq. Successivamente, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile: 51,85 mq (alloggio) + 30% di 6,9 mq (balconi) + 25% di 3,4 mq (cantina) = 54,77 mq. Si evidenzia che tale superficie commerciale di 54,77 mq è SUPERIORE alla cosiddetta superficie "calpestabile" in quanto comprende la superficie delle tramezzature interne, quella delle murature perimetrali e la quota di un mezzo della superficie delle murature poste verso il vano scala, il vano ascensore e gli alloggi confinanti di proprietà di terzi.

Per la stima del valore dell'alloggio in oggetto, preso in esame il mercato immobiliare di zona e le citate quotazioni, si è proceduto prendendo come valore base di riferimento 2.000 Euro/mq di superficie commerciale. Al medesimo, tenendo anche in conto le caratteristiche dell'immobile e dello stabile, si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche tipologiche / costruttive dello stabile, regolarità edilizia (che tiene anche in conto la mancanza del certificato di agibilità del fabbricato): 0,85
- Condizioni di manutenzione del fabbricato: 1,10
- Condizioni dell'alloggio: 1

Valori inferiori ad 1 indicano un deprezzamento rispetto al predetto valore base di riferimento; superiori ad 1, un apprezzamento.

Moltiplicando i predetti, si ottiene un coefficiente globale (che porta ad una riduzione del predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) di 0,935.

Moltiplicando il suddetto coefficiente globale per il citato valore di riferimento, si ottiene il valore di stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia:

$0,935 \times 2.000 \text{ Euro/mq} = 1.870 \text{ Euro/mq}$  (Stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di causa).

Da cui:  $1.870 \text{ Euro/mq} \times 54,77 \text{ mq} = 102.419,90 \text{ Euro}$  (stima dell'alloggio con cantina di pertinenza). Si precisa che il parametro della superficie commerciale ha comunque costituito, ai fini della presente relazione, un mero strumento di calcolo per giungere ad una stima di valore dell'immobile che è da intendersi "a corpo" e non "a misura" e nello stato di fatto e di diritto urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova. Si evidenzia che l'aggiudicatario non potrà godere di alcuna garanzia nel caso vi fossero vizi / difetti dell'immobile in oggetto (Rif. Art. 2922 comma 1 del Codice Civile: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,92	x	1.870,00	=	<b>100.830,40</b>
Valore superficie accessori:	0,85	x	1.870,00	=	<b>1.589,50</b>
					<b>102.419,90</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 102.419,90</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 102.419,90</b>

## 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	53,92	0,85	102.419,90	102.419,90
				<b>102.419,90 €</b>	<b>102.419,90 €</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.419,90**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.241,99**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 400,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.777,91</b>

data 23/10/2024

il tecnico incaricato  
Alessandro Boccardo