



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

729/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORI:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa NICOLETTA ALOJ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2024

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Graziella Silanos

CF: SLNGZL68D43F335W

con studio in Nichelino (TO)

telefono: 3336010185

email: graziella.silanos@gmail.com

PEC: graziella.silanos@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 729/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** in Caselle Torinese in via Pirandello n. 15, della superficie commerciale di **101,00** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto di due camere, soggiorno con cucino e servizi, interno X, alle coerenze: pianerottolo, alloggio IX (nove), area condominiale a più lati ed alloggio XI (undici).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 343 sub. 10 (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pirandello n. 15, piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni; *** DATO OSCURATO *** , diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni; derivante da Atto del 30/10/2007 Pubblico Ufficiale Notaio BARBAGALLO Salvatore Sede Torino (TO) Repertorio n. 19771 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36890.1/2007 Reparto PI di Torino 2 in atti dal 21/11/2007

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. 85.000,00
Data della valutazione:	07/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 09/02/2024, l'immobile era occupato dal proprietario *** DATO OSCURATO *** , che ha dichiarato di essere separato dalla signora *** DATO OSCURATO *** e di vivere da solo nell'immobile.

Il proprietario ha acconsentito all'effettuazione della misurazione dei locali e al rilievo fotografico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica di censo, livello e uso civico:

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalle Ispezioni ipotecarie in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4 – ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 01/03/2024), l'unità immobiliare è gravata dalle formalità pregiudizievoli come di seguito indicate.

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** attiva, iscritta il 19/02/2010 a Torino 2 ai nn. 6809/1204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito VOLPE Giuseppe, Notaio in Torino, in data 18/02/2010 rep. 105736/39568, registrato a Torino 2 il 18/02/2010 al n. 2484 serie 1T.

Importo ipoteca: Euro 304.000,00

Importo capitale: Euro 152.000,00

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 21/11/2022 a Torino 2 ai nn. 50917/37266, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 31/10/2022 rep. 25684, pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO-UNEP.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

* * * * *

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
 - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
 - € 59,00 per l'imposta di bollo
 - € 35,00 per la tassa ipotecaria

- Per l'ipoteca volontaria
 - € 35,00 per la tassa ipotecariala cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 760,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Millesimi di proprietà fabbricato civile 76,00

Per quanto comunicato dallo studio di amministrazione, risultano pagate tutte le spese.

Copia documentazione pervenuta dallo studio di Amministrazione in All. 08

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Burlot di Torino del 13/09/1968, registrato a Torino il 01/10/1968 al n. 30043 (*copia in All. 08*) e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Barbagallo Salvatore di Torino e Pinerolo rep. 19771/9131 del 30/10/2007, registrato a Torino 4 il 19/11/2007 al n. 8487 serie 1T, trascritto il 20/11/2007 a Torino 2 ai nn. 62882/36890.

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Barbagallo Salvatore di Torino e Pinerolo rep. 19771/9131 del 30/10/2007, registrato a Torino 4 il 19/11/2007 al n. 8487 serie 1T, trascritto il 20/11/2007 a Torino 2 ai nn. 62882/36890.

Copia in All. 02

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Gramaglia Giovanni di Torino del 05/10/1979, rep. 38221/27982, registrato a Torino il 22/10/1979 al n. 46318, trascritto il 02/11/1979 a Torino ai nn. 23665/19226.

*** DATO OSCURATO *** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Gramaglia Giovanni di Torino del 05/10/1979, rep. 38221/27982, registrato a Torino il 22/10/1979 al n. 46318, trascritto il 02/11/1979 a Torino ai nn. 23665/19226.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione mostrata e concessa in visione durante l'accesso atti presso il Comune di Caselle Torinese, risultano i seguenti titoli edilizi:

Nulla Osta n. **1618/899**, pratica n. 899/1964, prot. n. 1964/01618 del 26/03/1964, intestata a *** DATO OSCURATO *** , costruzione di fabbricato di civile abitazione – fabbricato C, via Pirandello n. 15;

Permesso di Costruire in sanatoria art. 36 n. **2817/PE-8-2020/134**, n. pratica 8-PE/2020, prot. n. 2020/01770 del 17/01/2020, intestata a Condominio di via Pirandello n. 15, per regolarizzazione di opere difformi realizzate a seguito di rilascio Nulla Osta n. 1621/902 del 14/04/1964;

Abitabilità n. **1618/899** del 15/05/1967, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

NOTA: si precisa che nel Permesso di Costruire in sanatoria è citata l'Autorizzazione n. 3098/800 del 22/01/1981, ma la pratica non è stata reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Caselle Torinese.

(documentazione in All. 04)

Certificato di destinazione urbanistica

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di G.R. n. 2-2009 del 22/01/2001 e variante strutturale approvata con D.C.C. n. 36/2016 e Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 32 del 29/07/2020, l'immobile ricade in area "RSa – Aree residenziali consolidate sature all'esterno del vincolo aeroportuale di inedificabilità (UT=0,30) Rsa1", di cui all'art. 8.2.1, art. 8.2.3, art. 8.2.4, art. 8.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, sostituzione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", l'immobile ricade in: Classe di stabilità I – Art. 10bis.

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Caselle Torinese ed all'allegato 05 (estratto di PR.G.C., Scheda normativa area Rsa1 ed alle NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) e Regolamento Edilizio del Comune di Caselle Torinese)

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e il Permesso di Costruire in sanatoria n. 2817/PE-8-2020/134 del 04/03/2021, l'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 01/10/2019 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, l'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

TORINO VIA PIRANDELLO N. 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Caselle Torinese in via Pirandello n. 15, della superficie commerciale di **101,00** mq, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto di due camere, tinello con cucino e servizi, interno X, alle coerenze: pianerottolo, alloggio IX (nove), area condominiale a più lati ed alloggio XI (undici).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 343 sub. 10 (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pirandello n. 15, piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni; *** DATO OSCURATO ***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni; derivante da Atto del 30/10/2007 Pubblico Ufficiale Notaio BARBAGALLO Salvatore Sede Torino (TO) Repertorio n. 19771 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36890.1/2007 Reparto PI di Torino 2 in atti dal 21/11/2007



Affaccio immobile a sud-ovest



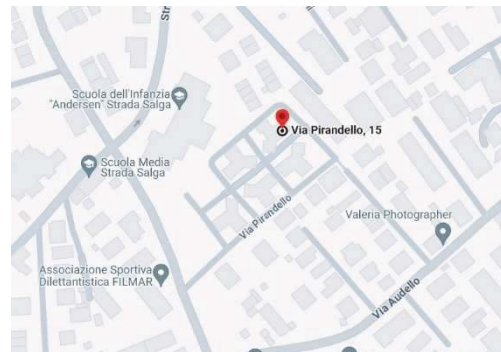
Affaccio immobile a nord-est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I bene è ubicato in zona semiperiferica di Caselle Torinese, zona ben servita comoda ai mezzi pubblici.



Immagine satellitare (fonte google)



Localizzazione in mappa

SERVIZI

Asilo nido
Biblioteca
Spazi verde
Farmacie
Ufficio postale



COLLEGAMENTI

tangenziale nord distante circa 15 km
autobus circa 500 m
stazione circa 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Caselle Torinese, area compresa tra le vie Madre Teresa di Calcutta, strada Salga e via Audello.

La costruzione dell'edificio risalente ai primi anni '60 fa parte di un complesso di sei edifici a quattro piani fuori terra; sono costruzioni con struttura in cemento armato e rivestimento esterno in paramano, in particolare la palazzina denominata "C", dove è ubicato l'immobile pignorato è formato da un piano terra con cantine ed autorimesse ed i restanti piani dedicati alle residenze. L'immobile oggetto di causa si trova al terzo piano (quarto fuori terra) ed è accessibile dal vano scala senza ascensore; è formato da soggiorno con cucinino, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi e doppio affaccio. Ha la porta d'ingresso in legno blindata, pavimenti in marmettoni tipici anni '60 del 900, ma diversi per ognuno dei tre locali, pareti e soffitti intonacati. Nel cucinino vi è il rivestimento alle pareti in piastrelle di gres, nel bagno il pavimento è stato rivestito da pellicola in pvc, le pareti hanno il rivestimento in piastrelle di gres ed è attrezzato con lavabo, wc, bidet, doccia e vasca da bagno. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro operato, i serramenti sono in pvc con vetrocamera e tapparelle in pvc. Il riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia del 2023 posta nel cucinino, la quale fornisce anche l'acqua calda sanitaria, i terminali sono radiatori in ghisa. La proprietà ha mostrato la certificazione della caldaia. L'impianto elettrico è datato, risale all'epoca di costruzione dell'edificio ma vi è il salvavita. Vi sono i condizionatori in 3 stanze. Stato manutentivo buono.

CLASSE ENERGETICA:

[..... KWh/m²/anno]

Nota: sul sito del SIPEE della Regione Piemonte non è depositata nessuna certificazione

CONSISTENZA:

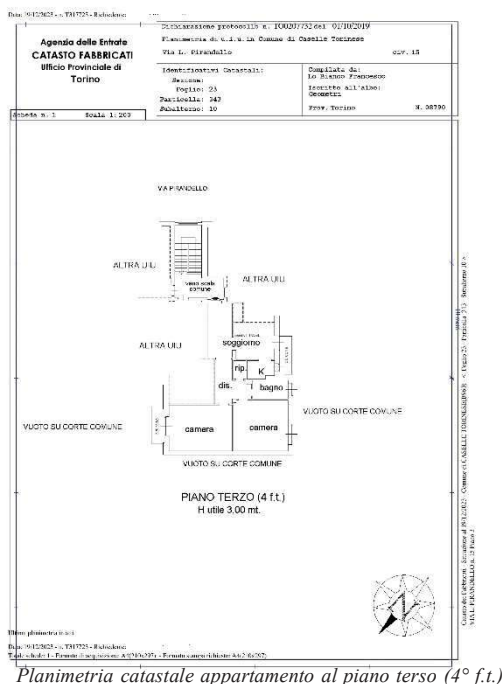
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terso (4° f.t.)	98,76	x	100%	=	98,76
balcone	7,20	x	30%	=	2,16
Totale arrotondato	105,96				101,00

ACCESSORI

nessuno



Planimetria catastale appartamento al piano terso (4° f.t.)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato del bene, la sottoscritta ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale. Considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato quali: ubicazione, tipologia, consistenza, stato manutentivo, occupazione, finiture ecc., descritte in relazione, dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili ritenuti simili, dei valori di compravendita offerti da importanti indicatori di mercato (OMI, FIAIP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato un valore medio unitario pari a € /mq 891,00, fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà in condizioni di libero del bene pignorato come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 891,00 = € 90.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 90.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): € 90.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie: Caselle Torinese, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIAIP, FIMAA, ecc.

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
A	alloggio	101,00	0,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 85.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 171,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.000,00**

data 07/03/2024

il tecnico incaricato
Graziella Silanos