

CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig.ra GIUDICE dott.ssa Paola DEMARIA - RGE N. 231/2024

CREDITORE PIGNORANTE: condominio MMMM

CREDITORE ISCRITTO: IIII

DEBITORI ESECUTATI:

esecutato 1: sig. FFOO

esecutato 2: sig.ra EEMM

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento sito a Candiolo (TO), vicolo Milano n.7, scala D.
della superficie commerciale di mq **93,00**
per la quota di:
1/1 di nuda proprietà dell'esecutato sig. **FFOO**
1/1 di usufrutto dell'esecutata sig.ra **EEMM**

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 5, particella 408, sub. 7,
categoria A/2, classe 1,
consistenza 4,0 vani,
rendita catastale euro 371,85,
indirizzo catastale: vicolo Milano n.7, Candiolo (TO),
piano: S1-1
intestato a:

1/1 di nuda proprietà all'esecutato sig. **FFOO**
1/2 di usufrutto all'esecutata sig.ra **EEMM**
1/2 di usufrutto al sig. **GGOO**

nota: l'intestazione catastale non è stata aggiornata in seguito al decesso del sig. **GGOO** (come da allegato certificato rilasciato dall'anagrafe del Comune di Candiolo)

Coerenze:

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

- a Nord: su cortile,
- ad Est: su cortile,
- a Sud: altra unità immobiliare,
- ad Ovest: su cortile interno.

Per la cantina (da Nord in senso orario):

- a Nord: altra cantina.
- ad Est: sottosuolo cortile,
- a Sud: altra cantina,
- ad Ovest: corridoio comune cantine.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini dei cespiti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento al piano 1° rialzato (ha due quote diverse su lati contrapposti) in uno stabile NON dotato di ascensore e composto da: ingresso, soggiorno, cucinotto, due ampie camere da letto, un ampio bagno, un ripostiglio, oltre cantina posta al piano interrato. L'unità ha due arie, affacciando su due lati contrapposti, oltre alla finestra del cucinotto che affaccia su un terzo lato. Gode di buona luminosità e vista aperta.

L'unità ha un'altezza interna di circa metri 3,00.

L'intero edificio si sviluppa (sul lato del portone di ingresso delle scale) su 3 piani fuori terra, oltre 1 piano semi-interrato.

Fig. – facciata stabile lato portone ingresso scala



Fig. – vista da balcone verso cortile



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05 e 12/06/2024) l'immobile risulta occupato dagli esecutati. Sono presenti arredi ed oggetti vari.

In capo agli esecutati 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 12/12/2006 (Notaio Dorothy DACOMO – TORINO),

iscritta il 21/12/2006 a TORINO ai nn. 66119/16573,

derivante da: mutuo,

a favore di:

contro:

1/1 di nuda proprietà all'esecutato sig. FFOO

1/2 di usufrutto all'esecutata sig.ra EEMM

1/2 di usufrutto al sig. GG00

Importo capitale: 95.415,00.

Importo ipoteca: 190.830,00.

La formalità non è riferita solamente ad intero immobile ma anche ad un box pertanto all'eventuale aggiudicazione l'ipoteca non sarà cancellata ma "ristretta" al box detto, e non più all'immobile soggetto ad esecuzione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento,

trascritto il 04/04/2024 a TORINO I ai nn. 14062/10708,

a favore di

contro i due soggetti esegutati,

derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente ad intero immobile e pertanto verrà cancellata totalmente all'eventuale aggiudicazione.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

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

4.2.3. *Altre formalità: Nessuna.*

Si allegano ispezioni ipotecarie, oltre certificato ipotecario versato in atti dal creditore procedente.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO:

Nell'ultimo atto di provenienza (Notaio DACOMO - 12/12/2006) è richiamato **Regolamento di Condominio** depositato con atto a rogito del Notaio OLIVERO in Torino in data 14/12/1978, repertorio numero 24629.

SPESE CONDOMINIALI:

FONTE: amministrazione stabile / consuntivo generali 2023/24 e preventivo riscaldamento 2023/24; ultima assemblea condominio tenuta il 31/05/2024,

- **numero condomini totale**: 25, su complessive quattro scale;
- **mm generali** per appartamento e cantina in analisi: 41/1000 (fonte: atto di provenienza);
- spese condominiali **generali** scadute ed insolute alla data del preventivo richiamato:
per l'unità qui sottoposta ad esecuzione: circa €. 12.900,00;
per intero condominio: non si segnalano altre morosità di rilievo (superiori ad euro 1.000,00).

Riscaldamento: di tipo **centralizzato**, con contabilizzatori

- mm riscaldamento 44/1000; (fonte: atto di provenienza), utilizzati anche per riparto quota fissa 30%. 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 € 6.400,00.

per intero condominio: non si segnalano altre morosità di rilievo (superiori ad euro 1.000,00).

Acqua potabile ripartita al consumo ("a contatore").

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

sig. FFOO per la quota di 1/1 di nuda proprietà
sig.ra EEMM per la quota di 1/1 di usufrutto *

in forza di atto di **compravendita**

stipulato il 12/12/2006 a firma di Notaio Dorothy DACOMO,
trascritto il 21/12/2006 a TORINO 1 ai nn. 66118/40562.

*nota: nell'atto di compravendita qui in trattazione l'usufrutto era $\frac{1}{2}$ ciascuno ai sig.ri GGGO ed EEMM, con reciproco diritto di accrescimento. In seguito al decesso del sig. GGGO (come da allegato certificato rilasciato dall'anagrafe del Comune di Candiolo) la sig.ra è quindi diventata usufruttuaria per 1/1 (l'intero). Il catasto non risulta aggiornato per quanto agli intestatari così come appena descritto, e pertanto sulle visure catastali compaiono ancora 3 intestatari (e non due).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig. GGCC per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà;
Sig.ra OOMM per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà;

in forza di atto di **compravendita**

stipulato il 16/09/1996 a firma di Notaio Giovanni MARINONE,
trascritto il 25/09/1996 a TORINO ai nn. 24050/16773.

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

coincide con l'ultimo atto richiamato (del 16/09/1996 Notaio Giovanni MARINONE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PER LO STABILE:

Domanda presentata il 16/12/1976 per nuova costruzione di una casa di civile abitazione *a tra piani fuori terra*; proprietà:

Rilasciata Licenza Edilizia n.873 il 29/01/1977 dal Comune di Candiolo,

29/06/1977 viene presentata domanda voltura intestatari licenza alla società EEEE per 720 mm e per i restanti 280 mm ai signori AALL, LLCC, GGCC;

1° variante (n.873 v)

2° variante (n.873 vv), rilasciata concessione il 18/01/1979

Abitabilità: rilasciata in data 24/05/1979.

PER L'APPARTAMENTO:

nessuna pratica edilizia specifica risulta in archivio edilizio.

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 Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, si osservano le seguenti difformità nella distribuzione spazi:

- 1) il vano cucinino presenta porta di accesso dal disimpegno, e non dal tinello come rappresentato nella tavola di progetto.

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/00)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

PLANIMETRIA (segue le difformità edilizie già rilevate)

- 1) il vano cucinino presenta porta di accesso dal disimpegno, e non dal tinello come rappresentato nella tavola di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale (procedura c.d. "DOCFA")

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

Costi di regolarizzazione: circa €600,00 (seicento/00). Si precisa che a valle dell'aggiornamento il subalterno attuale sarà soppresso e verranno costituiti due nuovi subalterni uno solo per l'abitazione ed uno solo per la cantina.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE: gli intestatari non sono aggiornati (risultano ancora tre, mentre uno di loro è deceduto), di conseguenza anche le quote in capo agli intestatari non sono aggiornate. Andrà effettuato un allineamento intestatari, in parallelo alla pratica DOCFA di cui sopra ed assorbito nel medesimo costo già indicato.

Non sussistono 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

Il comune di Candiolo (TO) si trova a circa 13 km a Sud-Ovest di Torino.
I beni sono ubicati in zona centrale del paese.
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

COLLEGAMENTI

500 metri da stazione ferroviaria di Candiolo ove disponibile la linea "sfm 2", direttrice Pinerolo - Torino - Chivasso.
Lungo tale linea il tempo di percorrenza da Candiolo a Torino Porta Susa è di 22 minuti.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ricerca presso anagrafe dedicata l'immobile NON risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

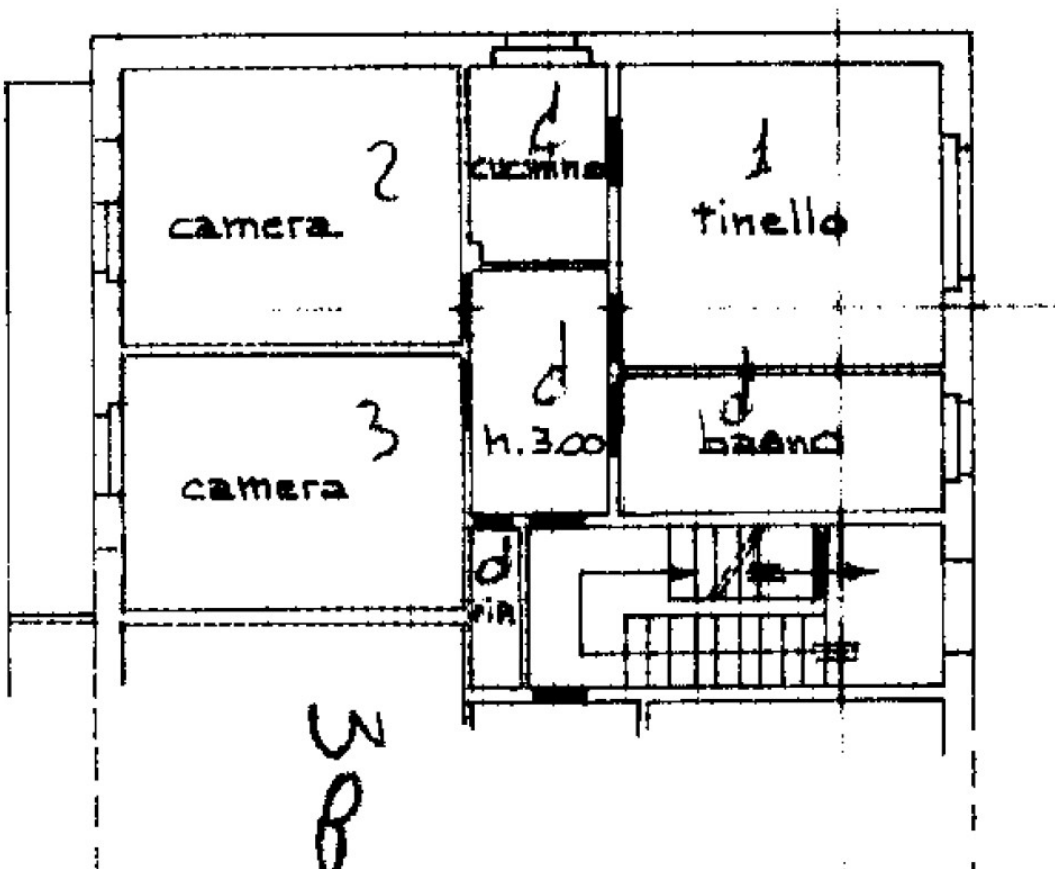
CONSISTENZA:

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: **93,00 m²**

Fig. - Planimetria piano rialzato/1 (fonte: planimetria catastale)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)
Data contratto/ultima rilevazione: 27/07/2024
Fonte di informazione: borsino OMI, zona B1 centrale (Candiolo), 2° semestre 2023;
Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo “**civile**”, stato conservazione “normale”;
Superfici principali e secondarie: mq 100;
Superfici accessorie: mq 0;
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 €/mq (minimo 1.050 €/mq / MAX 1.550 €/mq)
Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)
Data contratto/ultima rilevazione: 27/07/2024
Fonte di informazione: borsino OMI, zona B1 centrale (Candiolo), 2° semestre 2023;
Tipologia: Residenziale/abitazioni di tipo “**economico**”, stato conservazione “normale”;
Superfici principali e secondarie: mq 100;
Superfici accessorie: mq 0;
Prezzo richiesto: 104.000,00 pari a 1.040,00 €/mq (minimo 830 €/mq / MAX 1.250 €/mq)
Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare **CCCC**
Descrizione: 3 camere, cucina abitabile, bagno;
Indirizzo: via Pio V n.8 (piano Rialzato)
Superfici principali e secondarie: mq 90
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.533,00 €/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 110.400,00 pari a 1.227,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/05/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: 3 camere, cucina abitabile, bagno;
Indirizzo: via Pio V n.8 (piano 1°)
Superfici principali e secondarie: mq 90
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 125.000,00 (compreso un box), estrapolazione escluso box richiesta 110.000,00 €, pari a 1.222,00 €/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.100,00 €/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 93 x €/mq **1.300** = € **120.900,00**

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: € **117.800,00**

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: € **5.890,00**

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: € **111.910,00**

Allegati:

1. certificati residenza eseguiti e certificato morte precedente usufruttuario pro quota;
2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore;
3. certificazione Edilizia Comune di Candiolo;
4. CATASTO: planimetria;
5. CATASTO: visure storiche;
6. ispezioni ipotecarie;
7. Agenzia Entrate – no concessione in godimento;
8. Copia perizia privacy;
fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 29/07/2024

Il tecnico incaricato

ing. Francesco DE LUCA