

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

831/2022

**DEBITORI:**

**X**

**GIUDICE:**

**Dott. Francesca Alonzo**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**APPARTAMENTO A TORINO**

**del 15/10/23**

**TECNICO INCARICATO:**

**Ing. ALESSANDRA COMOGLIO**

con studio in TORINO (TO) Via Vezzolano, 21 telefono: 0118998074 –

email: [info@alessandracomoglio.it](mailto:info@alessandracomoglio.it)



**TRIBUNALE -TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**RG. 831/2022**

## **LOTTO unico**

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

Appartamento a TORINO Via Piedicavallo 22 e 24, della superficie commerciale di 67mq (+9mq posto auto coperto) per la quota di 1/1 di piena proprietà di X

Appartamento di due camere e cucina oltre bagno e 2 balconi con serramenti di legno, tutti i pavimenti e le pareti del wc e della cucina sono in ceramica, il pavimento del soggiorno in legno. Nell'interrato è presente una cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, di un condominio di 4 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, ma con riscaldamento centralizzato.

L'appartamento ha un'altezza interna di m3,25, mentre la cantina ha un'altezza di m2,9

Il posto auto nel cortile è coperto da una tettoia con struttura in legno.

#### **Comune di Torino -Catasto Fabbricati**

foglio 1173, mappale 536, subalterno 9, Via Piedicavallo n. 22, piano S1-3, categoria A/3, classe 2 zona censuaria 2, consistenza vani 4 mq 68, Rendita Catastale Euro 537,12  
foglio 1173, mappale 536, subalterno 25, Via Piedicavallo n. 24/22, piano T, categoria C/6, classe 1 zona censuaria 2, consistenza 9 mq, Rendita Catastale Euro 50,20

Rappresentano rispettivamente, nello stabile di Via Piedicavallo n 22, appartamento al 3° piano con annessa cantina nell'interrato e posto auto coperto nel cortile

**indirizzo catastale:** Via Piedicavallo 22 e 22/24 Torino

#### **confini:**

Per l'appartamento: via Piedicavallo, alloggio 18 di via Piedicavallo 24, cortile, vano scale e alloggio 8

- per il pertinenziale vano di cantina distinto con il n 9 sulla planimetria allegata al regolamento di condominio: corridoio comune, cantina 18, cortile e cantina 5



Per il posto auto distinto con il n.5 sulla planimetria allegata al regolamento di condominio: cortile, posto auto n.4, altro condominio di Via Rosolino Pilo, posto auto n.6.

### **Intestazione dei beni**

Le unità immobiliari: foglio 1173, mappale 536, subalterno 9, Via Piedicavallo n. 22, piano S1-3, categoria A/3, classe 2 zona censuaria 2, consistenza vani 4 mq 68, Rendita Catastale Euro 537,12

foglio 1173, mappale 536, subalterno 25, Via Piedicavallo n. 24/22, piano T, categoria C/6, classe 1 zona censuaria 2, consistenza 9 mq, Rendita Catastale Euro 50,20

risultano intestate come segue:

X

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva 67+9 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€89.400

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€84.481

Data della valutazione:

15/10/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione agli atti.

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

##### **4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 1 in data 15 gennaio 2014 al n. ri 1206/107, per l'intera piena proprietà, a favore di A, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 10 ottobre 2013 N. 12971 di Rep.;

**ipoteca giudiziale** iscritta a Torino 1 in data 22 dicembre 2015 ai n. ri 41964/6018, per l'intera piena proprietà sul solo sub. 9, a favore di A in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 22 luglio 2015 N. 8939 di Rep.



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:**

- osservanza dei patti e condizioni contenuti nel regolamento di condominio dello stabile come sopra depositato con atto a rogito del notaio Giuseppe Savio di Torino in data 5 luglio 1985, registrato a Torino li 25 luglio 1985 al n. 27428,

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

4.2.1. **Iscrizioni:** nessuna

4.2.2. **Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- il **pignoramento immobiliare** a seguito del quale viene prodotta la presente relazione, a favore della procedente Y in dipendenza di provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso codesto Tribunale di Torino, del 12/12/22 n. 28209/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Torino, Ufficio Provinciale- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18/1/2023 ai nn. 2023 e 1543 contro l'esecutata per la quota di 10/40 della proprietà

- il **pignoramento immobiliare** a seguito del quale viene prodotta la presente relazione, a favore della procedente Y in dipendenza di provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso codesto Tribunale di Torino, del 9/5/23 n. 8859/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Torino, Ufficio Provinciale- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19/05/2023 ai nn. 21376 e 16523 contro l'esecutata per la restante quota di 30/40 della proprietà

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 ammontano circa a:

per l'appartamento spese ordinarie €1400, per il riscaldamento €1800, per il posto auto spese ordinarie €35

Allo stato attuale (8/9/23) risultano non pagate € 1674 di spese di condominio ordinarie ed €1245 di spese per il riscaldamento.



L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento soltanto delle spese relative agli ultimi due anni antecedenti l'aggiudicazione

**Non sono state deliberate spese straordinarie**

**Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:**

E' espressamente vietato :

1) Destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio a usi di albergo, di pensioni, ristoranti e sale di società per trattenimenti o gioco, di sanatorio, di gabinetto o ambulatorio per malattie infettive o contagiose, o di ambulatori in genere, di scuole di musica, di canto e di ballo, di ambulate, di professioni rumorose, di attività pericolose e con emanazioni sgradevoli, di scuole serali o diurne, di concerti, di industrie, di deposito di materiali

odoranti, nocivi, infiammabili od esplosivi, ed in genere di adibire i locali anche a qualsiasi altro uso che possa riuscire contrario all'igiene ed alla sicurezza e al decoro e al buon nome del caseggiato ed al suo carattere decoroso.

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

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

Le unità immobiliari: foglio 1173, mappale 536, subalterno 9, Via Piedicavallo n. 22, piano S1-3, categoria A/3, classe 2 zona censuaria 2, consistenza vani 4 mq 68, Rendita Catastale Euro 537,12

foglio 1173, mappale 536, subalterno 25, Via Piedicavallo n. 24/22, piano T, categoria C/6, classe 1 zona censuaria 2, consistenza 9 mq, Rendita Catastale Euro 50,20

risultano intestate come segue:

X

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTO TRA VIVI ANTECEDENTE IL VENTENNIO:**

Dalla visura catastale storica agli atti datata 9/6/23 risulta che all'apertura del ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento le unità identificate erano di proprietà dei signori B e C in dipendenza di atti di acquisto a rogito del notaio Aldo Savio di Torino in data 02/09/1988 rep 20756 e 20757 reg To1 n 41928 del 17/09/1985 ai numeri 20163/15425 e 20164/15426.

In seguito con Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/11/1992 UR Torino reg Vol. 6882 n37 registrato in data 10/08/1992 Voltura n 23908.1/1993 in atti dal 24/08/1993 per la morte B gli succedevano la moglie C (già proprietaria di 1/2) che



diveniva proprietaria dei 30/40, e la X (attuale esecutata) che diveniva proprietaria di 10/40.

Con Atto notarile pubblico per causa morte, accettazione espressa di eredità, in morte di C avvenuta il 10/05/2013 atto notaio Lorenzo Bigiotto in Torino rep 7775/6538 del 23/3/23 reg il 27/3/2023 a Torino 1 ai numeri 12632/9661 la quota di proprietà degli immobili in esame pari ai 30/40 precedentemente di proprietà di C passavano alla figlia X che diveniva così proprietaria dell'intero.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza edilizia N. 333/1934**, del 1934 per la costruzione di edificio di civile abitazione di 4 p.ft. (in realtà la pratica è incompleta e sembra riferirsi al n°24 ma nella rappresentazione del piano tipo riproduce fedelmente anche la planimetria del n 22 che coincide con la situazione attuale) Non è presente il titolo ma soltanto alcune tavole grafiche.

#### **Licenza abitabilità non presente**

**Licenza edilizia N 63b/1963**, per la realizzazione di un basso fabbricato dove ora sorge la tettoia a copertura dei posti auto. Le tavole grafiche si riferiscono ad un magazzino chiuso che attualmente non esiste più. Non si è rinvenuta alcuna pratica relativa alla demolizione del magazzino ed alla realizzazione della copertura in loco

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna osservazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

CRITICITÀ: NESSUNA

#### **Sono state rilevate le seguenti difformità:**

Manca la licenza di Abitabilità. L'appartamento rispetta in modo abbastanza preciso la planimetria della citata concessione del 1934 ma non si è reperito il titolo edilizio

Per quanto riguarda la tettoia a copertura del posto auto la stessa risulta edificata in assenza di titolo edilizio Tuttavia visto che era stato autorizzato un magazzino chiuso nel 1963 sullo stesso sedime, è probabile che l'opera possa essere regolarizzata



**Le difformità sono regolarizzabili mediante:** richiesta del certificato di agibilità per l'appartamento e richiesta di SCIA in sanatoria per la copertura del posto auto (in caso di incompatibilità occorrerà smontare la copertura del posto auto)

**Costi di regolarizzazione:**

I tra oneri ed onorari: €2.000,00

**Tempi necessari per la regolarizzazione:** brevi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CONFORME**

*CRITICITÀ: NESSUNA*

**Sono state rilevate le seguenti difformità:**

Sia l'appartamento che la copertura del posto auto risultano conformi

**Tempi necessari per la regolarizzazione:** brevissimi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

**NESSUNA DIFFORMITÀ**



## BENI IN TORINO VIA PIEDICAVALLO 22-24

Appartamento a TORINO Via Piedicavallo 22 e 24, della superficie commerciale di 67,00 mq +9 posto auto con copertura per la quota di 1/1 di piena proprietà di X

Appartamento di due camere e cucina oltre bagno e 2 balconi con serramenti di legno, tutti i pavimenti e le pareti del wc e della cucina sono in ceramica, il pavimento del soggiorno in legno. Nell'interrato è presente una cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, di un condominio di 4 piani fuori terra ed uno interrato privo di ascensore, ma con riscaldamento centralizzato.

L'appartamento ha un'altezza interna di m 3,25, mentre la cantina ha un'altezza di m2,9

Il posto auto nel cortile è coperto da una tettoia con struttura in legno.

### **Comune di Torino -Catasto Fabbricati**

foglio 1173, mappale 536, subalterno 9, Via Piedicavallo n. 22, piano S1-3, categoria A/3, classe 2 zona censuaria 2, consistenza vani 4 mq 68, Rendita Catastale Euro 537,12  
foglio 1173, mappale 536, subalterno 25, Via Piedicavallo n. 24/22, piano T, categoria C/6, classe 1 zona censuaria 2, consistenza 9 mq, Rendita Catastale Euro 50,20

Rappresentano rispettivamente, nello stabile di Via Piedicavallo n 22, appartamento al 3° piano con annessa cantina nell'interrato e posto auto coperto nel cortile

**indirizzo catastale:** Via Piedicavallo 22 e 22/24 Torino

### **confini:**

Per l'appartamento: via Piedicavallo, alloggio 18 di via Piedicavallo 24, cortile, vano scale e alloggio 8

- per il pertinenziale vano di cantina distinto con il n 9 sulla planimetria allegata al regolamento di condominio: corridoio comune, cantina 18, cortile e cantina 5

Per il posto auto distinto con il n.5 sulla planimetria allegata al regolamento di condominio: cortile, posto auto n.4, altro condominio di Via Rosolino Pilo, posto auto n.6.

### **Caratteristiche edificio:**





L'intero edificio è costituito da un corpo di fabbrica di 2 scale (civici 22 e 24) elevato a quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed una copertura lignea in corpo separato (con accesso da Via Rosolino Pilo 49A

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona periferica residenziale e commerciale Aeronautica-Parella con dotazione di servizi ottima

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

livello di piano	ottimo																	
esposizione	ottima																	
luminosità	ottima																	
panoramicità	nella media																	
impianti tecnici	scarsi																	
stato di manutenzione generale	buona																	
servizi	buoni																	

Appartamento di due camere e cucina oltre bagno e 2 balconi con serramenti di legno, tutti i pavimenti e le pareti del wc e della cucina sono in ceramica, il pavimento del soggiorno in legno. Nell'interrato è presente una cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, di un condominio di 4 piani fuori terra ed uno interrato privo di ascensore, ma con riscaldamento centralizzato.

L'appartamento ha un'altezza interna di m 3,25, mentre la cantina ha un'altezza di m 2,9

Il posto auto nel cortile è coperto da una tettoia con struttura in legno.

### CLASSE ENERGETICA:

Manca la certificazione energetica

### 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		100 %	67+9
<b>Totale 67,00 + posto auto 9m2</b>			



## VALUTAZIONE:

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €89.400

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €89.400

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  
€89.400

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

l la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

l le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

l il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

l il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

l il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

l 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
	Appartamento+p.auto coperto	67	9	€89.400	€89.400



### **Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

L'immobile non è facilmente suddivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€2.000**

Spese di condominio che sarebbero presumibilmente a carico dell'aggiudicatario per spese ordinarie arretrate: **€2.919**

**Valore di Mercato dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€89.400**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€0**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

da definirsi

-la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

-a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

**€84.481**

data 15/10/2023

il tecnico incaricato

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza appartamento
2. Atto di provenienza posto auto
3. Planimetria catastale appartamento
4. Planimetria catastale posto auto
5. Elenco pratiche civico 22 e Elenco pratiche civico 24
6. *Cartellino edilizio*
7. Concessione 1934
8. Concessione 1934
9. Concessione 1934
10. (A e B) Concessione 1963
11. Documentazione fotografica
12. Regolamento di condominio

