



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

### **372/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:

Avv. Cristina ALBANO

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Maurizio ORAZI**

*CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE*

Tel. 011.046.16.30

e-mail: [segreteria@architettoorazi.it](mailto:segreteria@architettoorazi.it)

PEC: [m.orazi@architettitorinopec.it](mailto:m.orazi@architettitorinopec.it)

## LOTTO 1

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Torino (TO), Via Noasca n. 18

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** distinto con la sigla "B/2" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera e bagno, alle coerenze: cortile, Condominio di Via Drusacco n. 8, Via Noasca, vano scala, pianerottolo, alloggio "A/2", salvo altre;
- al piano seminterrato, cantina distinta con il numero "8" (otto) nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: sottosuolo cortile, cantina "9", corridoio comune, cantina "7", salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1057 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via Noasca n. 18, piano: 2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 2).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale unità:	58,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 61.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione in essere aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 3), al momento del sopralluogo questo risultava nella disponibilità dell'esecutata.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o 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:

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Piero Urani del 31/03/1980 rep. 27272/6760, registrato a Torino il 11/04/1980 al n. 18467, trascritto a Torino 1 il 24/04/1980 ai nn. 12400/9799 (allegato 4).

Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

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

4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 28/12/2007 a Torino 1 ai nn. 73565/16867, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 224.000,00.

Importo capitale: € 112.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 14/05/2024 a Torino 1 ai nn. 19379/15245, a favore di  
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Si rimanda all'allegato 5.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.909,21

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 09/10/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 6);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della debitrice esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 7.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (14/05/2024), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà a \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 27/12/2007 rep. 6940/3982, trascritto a Torino 1 il 28/12/2007 ai nn. 73564/45494 (allegato 8).

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Palermo di Torino del 02/04/2002 rep. 42333/8606, trascritto a Torino 1 il 08/04/2002 ai nn. 15850/10620.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, il fabbricato ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Licenza Edilizia n. 1548 del 13/07/1965 (prot. 1959/1/10283).

Successivamente risultano agli atti le seguenti pratiche:

- Presa d'atto del 25/09/1970 per "variante facciata" (prot. 1970/1/80076);
- Licenza di abitabilità n. 393 del 03/05/1972 (prot. 1969/2/20053).

Si rimanda all'allegato 9.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il "Geoportale" del Comune di Torino, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) - Misto M1.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito (allegato 9), con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo (allegato 2), sono state accertate le seguenti difformità:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di demolizione di porzioni di muratura quali esemplificativamente: tramezzo tra tinello e cucinino, tramezzo disimpegnante il tinello dall'ingresso. Per quanto attiene a quest'ultima, si è venuta a determinare l'assenza del locale antibagno atto a compartimentare il servizio igienico dai restanti locali;
- b) mancata rispondenza delle quote riportate nell'elaborato grafico dello stato assentito, rispetto a quanto rilevato strumentalmente in loco;
- c) annessione di superficie esterna prospettante il balcone verso cortile e conseguente aumento volumetrico del locale tinello, come da fotografie che seguono



Le difformità di cui al punto a) possono essere sanate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 fermo restando che, relativamente all'assenza dell'antibagno, dovrà essere realizzato idoneo locale ai sensi della vigente normativa edilizia atto a compartimentare il servizio igienico dai restanti vani.

Relativamente alle irregolarità di cui al punto b), tenuto conto della rilevanza delle discrepanze accertate, si dovrà procedere alla presentazione di specifica istanza di sanatoria e, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti, per quanto riconducibile alla comunione condominiale, coinvolgendo altresì l'amministratore in qualità di legale rappresentante.

Relativamente all'abuso di cui al punto c), questo non è sanabile e pertanto si dovrà procedere alla messa in pristino conformemente a quanto amministrativamente assentito, provvedendo all'arretramento dell'infisso e conseguente demolizione/realizzazione delle necessarie opere edili. Si rimanda inoltre alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 2).

In considerazione di quanto sopra lo scrivente si riserva circa l'importo di spesa, tenuto conto che esclusivamente a seguito della presentazione di pratica di sanatoria ed esecuzione di opere di messa in pristino si potrà determinare analiticamente tale costo, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

A seguito dell'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi, il cui importo di spesa, ricomprensivo di onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 500,00 circa.

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

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

IMMOBILE IN TORINO (TO), VIA NOASCA N. 18

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETA'

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** distinto con la sigla "B/2" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera e bagno, alle coerenze: cortile, Condominio di Via Drusacco n. 8, Via Noasca, vano scala, pianerottolo, alloggio "A/2", salvo altre;
- al piano seminterrato, cantina distinta con il numero "8" (otto) nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: sottosuolo cortile, cantina "9", corridoio comune, cantina "7", salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1057 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via Noasca n. 18, piano: 2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 2).

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale edificato negli anni '60, elevato a cinque piani fuori terra, oltre seminterrato, con accesso dal civico 18 della Via Noasca, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in pietra/laterizio (lato strada), ovvero intonacati e tinteggiati al civile, con rivestimenti in pietra (lato cortile); orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in alluminio con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile non è dotato di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo discreto, tenuto conto che, a far data dalla costruzione, non risultano eseguite significative opere di adeguamento.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate tinello-cucinino); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno con interposti vetri traslucidi; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti. Stato manutentivo: discreto, con presenza di modeste efflorescenze.





In merito alle caratteristiche interne della cantina, si riferisce quanto segue: accesso da porta in legno; pareti al grezzo; assenza di ulteriori impianti. Condizioni manutentive: correnti, compatibilmente con la tipologia.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 10).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione 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*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come riportata nella visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 58,00 x €/mq. 1.400,00 = € 81.200,00 (ottantunomiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 81.200,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina **€ 81.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali, con riserva circa quanto precisato al cap. 8): **€ 500,00**

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi, sussistenza difformità edilizie di cui al cap. 8, opere di messa in pristino, immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.240,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 2.909,21
Riduzione per arrotondamento:	€ 221,79
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 61.000,00</b>

Torino, lì 10/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Maurizio ORAZI

#### ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Planimetria indicativa stato dei luoghi.
- 3) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 4) Regolamento di condominio.
- 5) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.
- 6) Comunicazione amministratore spese condominiali insolute.
- 7) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 8) Atto di provenienza.
- 9) Comune di Torino - Pratiche edilizie.
- 10) Documentazione fotografica.