



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

779/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/3/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. SANDRA BERGAMASCO

CF: BRGSDR66M57L219R
con studio in TORINO (TO) VIA S. CLEMENTE 15
telefono: 011544963
email: studio.bergamasco@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 779/2023
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento posto in TORINO via Alessandria n.4, della superficie commerciale di circa 34 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a quattro piani fuori terra e piano interrato a cantine, posto in zona semicentrale della città di Torino nella microzona catastale Palermo in fabbricato risalente alla fine dell'Ottocento (Permesso del 1989) senza ascensore, avente l'accesso pedonale da via Alessandria 4 e come in appresso:

● Piccolo alloggio posto al piano terreno (1°ft) composto da ingresso con zona cottura, bagno e camera, distinto con la lettera **C** e colorato in marrone nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino del 17/02/1978 reg.to a Torino il 22/02/78 al n.13345

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **folgio 1214 particella 299 sub. 1** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 33 mq. totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita €271,14 via Alessandria 4, piano T, intestata a [REDACTED] nato a Torino il 15/04/1976, derivante da variazione del 29/10/2014, pratica n.TO0411921 per variazione del classamento

Precedentemente risultava individuato al F.1214 part.299 sub.1, via Alessandria 4, piano T, ZC. 1, Cat. A/5, Cl.4, cons. Vani 2,5, R. €296,96 derivante da variazione del 23/12/2013, pratica n.TO0554706 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Precedentemente ancora risultava individuato al F.1214 part.299 sub.1, via Alessandria 4, piano T, ZC. 1, Cat. A/5, Cl.4, cons. Vani 2, R. €237,57 derivante da variazione del 21/05/2013, pratica n.TO0192638 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.523 sub.1 via Alessandria 4, piano T, ZC. 1, Cat. A/5, Cl.4, cons. Vani 2, R. €237,57

Il tutto posto alle coerenze di via Alessandria, lotto "B" cortile e proprietà Gindro o aventi causa.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino del 17/02/1978 reg.to a Torino il 22/02/78 al n.13345.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.400,00
Data della valutazione:	04/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (IRIR Piemonte I.V.G.) e il fabbro preallertato dall'IVG con la modalità dell'accesso forzoso, come da verbale di sopralluogo redatto dal medesimo in data 09/02/2024, l'immobile parrebbe attualmente non abitato nonostante la presenza all'intero di diversi arredi e beni mobili.

Il fabbro assistito dal funzionario dell'IVG incaricato ha provveduto alla sostituzione della serratura.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 1 NON risultano Contratti di locazione in capo all'esecutato.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza agli esecutati Not. Alberto Morano del 22/03/1996 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in classe di pericolosità MODERATA IIIb2b, ovvero aree individuate nella carta di sintesi del PAI "*parzialmente inondate e attualmente inondabili*"

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre alle due ipoteche giudiziali e al pignoramento promosso dal Condominio precedente che meglio si andranno ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dalla scrivente presso l'Archivio Notarile e quivi allegato, dall'esame del medesimo non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come in appresso:

▸ All'art.5 il cortile cui si accede da via Alessandria è comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, la latrina è comune alle sole unità del piano terreno

▸ All'art.9 circa gli usi della proprietà e gli obblighi e diritti dei Condomini:

Gli appartamenti e i locali devono servire esclusivamente ad uso abitazione familiare, studi professionali, negozi, magazzini e laboratori. È vietato adibire i locali ad uso pensione, sanatori, agenzie di pegni, sale da ballo, depositi di materiali esplosivi e ogni altro uso contrario alla decenza.

È vietato occupare i luoghi di proprietà comune tranne che in caso di traslochi e per il tempo strettamente necessario.

È proibito far eseguire lavori che modifichino l'estetica della casa o ne compromettano la stabilità e comunque qualunque variante alla forma e disposizione dei locali all'interno degli appartamenti che interessi la stabilità del fabbricato e comunque qualsiasi lavoro che interessi la proprietà condominiale non potrà essere eseguito senza l'approvazione dell'amministratore dello stabile.

Ogni proprietario è tenuto responsabile dei danni recati all'edificio non solo per fatto proprio ma anche per danni cagionati da persone alle sue dipendenze.

I proprietari che vendano o diano in affitto la loro proprietà a terzi sono tenuti a darne comunicazione all'amministratore.

▸ All'art.11 circa le spese e il loro riparto:

Ogni proprietario deve sopportare le spese inerti tasse, canoni, manutenzione e quant'altro riguardante la sua proprietà

Anche le spese inerenti le parti comuni devono essere sostenute dai proprietari in base alle

ripartizioni millesimali della tabella *spese comuni* di cui al Regolamento in oggetto.
Chi trascurando la manutenzione reca danno alla proprietà di altri è tenuto al risarcimento del danno.

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Torino e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio acquisito e quivi allegato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18/11/2011 al n. 42486 di R.G. e n. 7235 di R.P. in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 21/02/2011 rep. 9430 a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna (BO) CF: 02843911203 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €50.000,00 e a garanzia della somma Totale di €50.000,00, che colpisce l'intera proprietà dell'esecutato
Trattasi di formalità che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente al F.171 part.523 sub.1 soppresso, attuale Foglio 1214 particella 299 sub. 1 **da cancellare totalmente.**

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13/03/2012 al n. 8473 di R.G. e n. 1007 di R.P. in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 11/01/2012 rep. 86/2012 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la somma capitale di €6.000,00 e a garanzia della somma Totale di €18.500,00, che colpisce l'intera proprietà dell'esecutato
Trattasi di formalità che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente al F.171 part.523 sub.1 soppresso, attuale Foglio 1214 particella 299 sub. 1 **da cancellare totalmente**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/11/2023 al n. 49117 di R.G. e n. 38096 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 26/10/2023 rep. 21485, a favore del [REDACTED] con sede in Torino CF: 96641980014 e contro [REDACTED] che colpisce l'intera proprietà del cespite pignorato individuato all'attuale identificativo catastale Foglio 1214 particella 299 sub. 1 **da cancellare totalmente**

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	€ 916,29
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 8.046,23
Ulteriori avvertenze:	

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato al precedente identificativo catastale F.171 part.523 sub.1 da cui deriva quello attuale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████
-per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 10/01/1994 al 22/03/1996) in forza di atto di donazione stipulato con atto a rogito notaio Natale De Lorenzo in data 10/01/1994 rep. n.35809/8827 registrato a Torino il 24/01/1994 al n.2357

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca telematica presso Edifica-TO città di Torino la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Permesso Edilizio n.233 del 27/06/1898 prot.1898-1-105 del 01/01/1898 riguardante la costruzione originaria di fabbricato a tre piani fuori terra in via Alessandria 4 (acquisito e quivi allegato)
- Concessione Edilizia n.821 del 08/06/1979 prot.1978-1-110041 riguardante modifiche di facciata consistenti nell'esecuzione di ampliamento di porta di negozio in via Alessandria 4 (acquisito e quivi allegato).
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.21 del 18/01/2013 prot.2010-1-9529 riguardante la conservazione opere ai sensi dell'art.6 del DPR 380/01 consistenti in cambio di destinazione d'uso da commerciale (merceria) a residenza con opere interne. (acquisito e quivi allegato)

Non è stata rintracciata la Licenza di Abitabilità in quanto verosimilmente non esistente, risalendo l'edificio alla fine del 1800 ed essendo nato l'istituto dell'abitabilità il 31/07/1934,

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente in Zona Consolidata Residenziale mista in area normativa R3, comprendente isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza, ove la destinazione è residenziale, inserita appunto nelle zone consolidate residenziali miste, che nelle parti piane prevedono indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq (nello specifico **1,35 mq/mq**) e ove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica.

Secondo la carta di sintesi del PAI l'area in cui è posto l'immobile in oggetto si trova in classe di pericolosità MODERATA IIIb2b ovvero aree individuate "*parzialmente inondate e attualmente inondabili*"

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.8 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

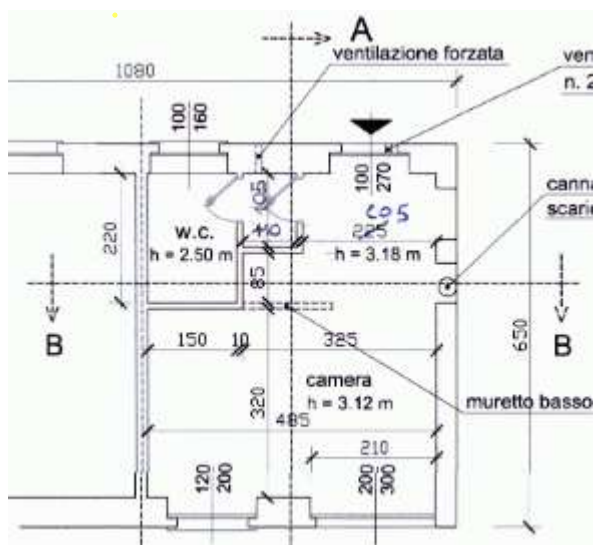
8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

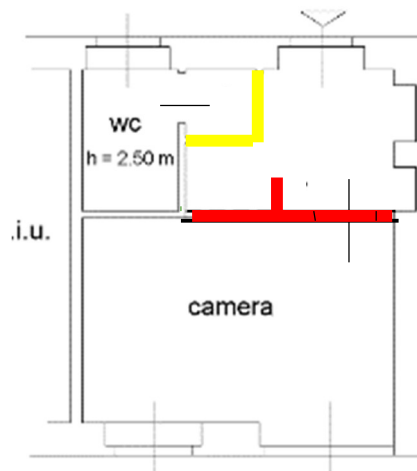
Dal raffronto dello stato di fatto del disegno progettuale dell'ultimo Permesso di Costruire in Sanatoria n.21 del 18/01/2013 con la situazione riscontrata in sito sono state rilevate alcune difformità e come in appresso:

- in sito risultano delle divergenze di tramezzatura consistenti nell'eliminazione dei tramezzi che delimitavano la zona antibagno e nell'erezione di tramezzo a delimitazione della zona notte, che hanno anche dato luogo all'eliminazione dell'antibagno previsto sul disegno di progetto.

Permesso in Sanatoria n.21 del 18/01/2013



Situazione realizzata



L'eliminazione dei tramezzi che delimitavano da progetto l'antibagno, costituisce una difformità non conservabile, in quanto ha determinato l'eliminazione dell'area che svolge la funzione di zona filtro chiusa per l'accesso al bagno, prevista dalla attuale Normativa Igienico Edilizia.

La situazione, quindi, risulta **non conforme**, ma **regolarizzabile** mediante:

- presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria con l'esborso di **€1.000,00** per la sanzione, oltre all'onorario del professionista incaricato quantificabile in circa **€1.500,00** per la conservazione dei tramezzi realizzati in difformità dal progetto.
- Il ripristino dell'antibagno mediante l'erezione dei tramezzi previsti nel progetto autorizzato, per il costo che, tra opere murarie e fornitura e posa della porta, potrebbe ammontare intorno ad **€ 800,00**

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata rappresenta la situazione progettuale del Permesso in Sanatoria n.21 del 18/01/2013 e quindi una situazione interna difforme rispetto allo stato di fatto in sito.

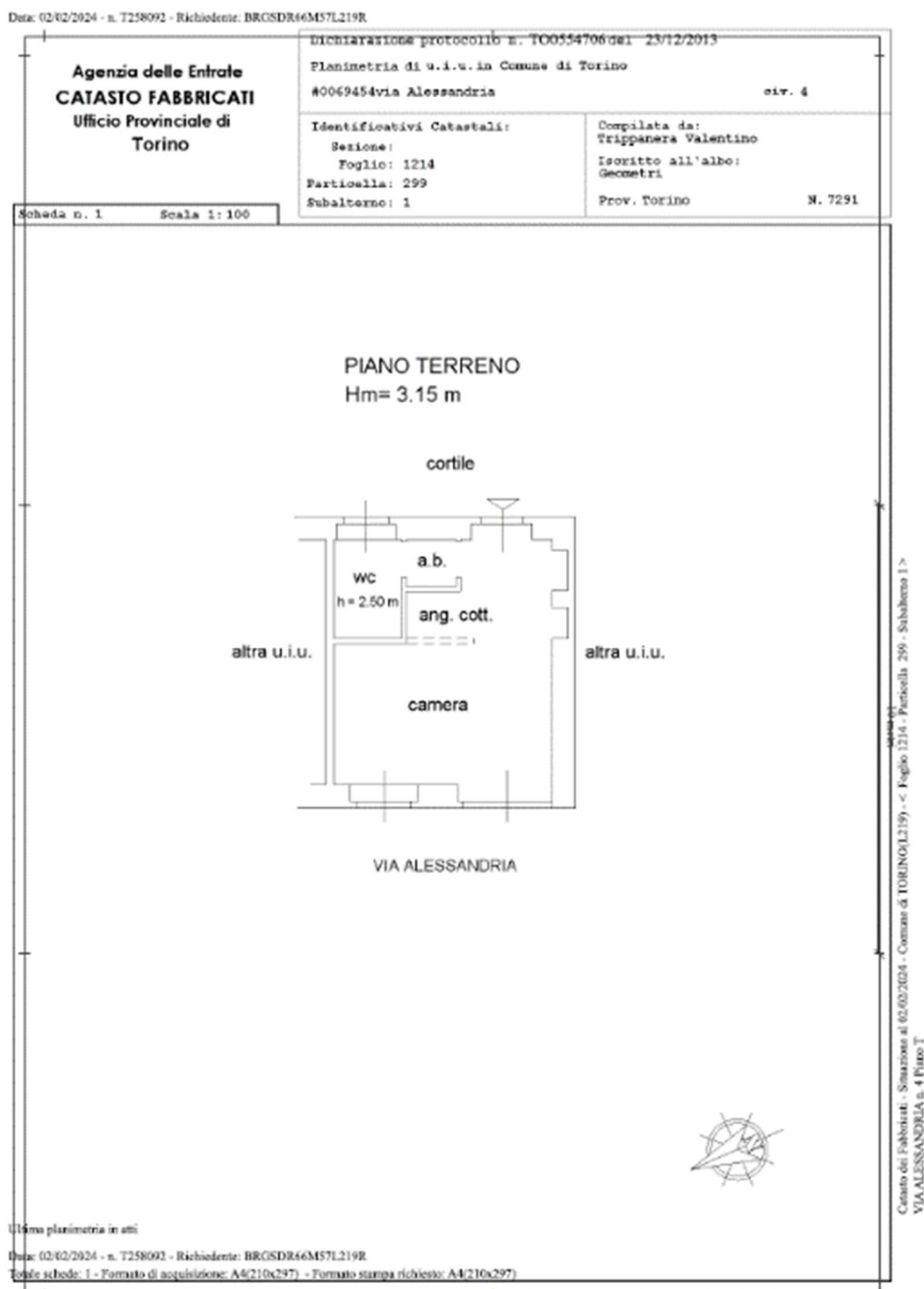
Trattasi quindi di situazione **non conforme**, ma **regolarizzabile** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la situazione della pratica di regolarizzazione edilizia presentata.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: **€ 50,00**
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato **€500,00** (esclusi oneri di legge)

Inoltre, nell'intestazione catastale, risulta erroneamente indicato il cognome del debitore in [REDACTED] anziché il corretto [REDACTED], seppure con corretto codice fiscale, correggibile con la pratica di regolarizzazione sopra indicata..

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale.



8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Il debitore risulta essere l'intestatario catastale del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Alberto Morano in data 22/03/1996 rep. n.5284/1658. Tuttavia viene riportato sulla visura catastale il cognome ██████ anziché il corretto ██████ riportato nell'atto di compravendita, seppur con corretto codice fiscale. L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella soppressa da cui deriva

l'attuale identificativo catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con termo arredi muniti di valvole termoregolatrici.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN TORINO VIA ALESSANDRIA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento posto in TORINO via Alessandria n.4, della superficie commerciale di circa 34 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a quattro piani fuori terra e piano interrato a cantine, posto in zona semicentrale della città di Torino, nella microzona catastale Palermo in fabbricato risalente alla fine dell'Ottocento (Permesso del 1989) senza ascensore, avente l'accesso pedonale da via Alessandria 4 e come in appresso:

● Piccolo alloggio posto al piano terreno (1°ft) composto da ingresso con zona cottura, bagno e camera, distinto con la lettera **C** e colorato in marrone nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino del 17/02/1978 reg.to a Torino il 22/02/78 al n.13345

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1214 particella 299 sub. 1** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 33 mq. totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita €271,14 via Alessandria 4, piano T, intestata a [REDACTED] nato a Torino il 15/04/1976, derivante da variazione del 29/10/2014, pratica n.TO0411921 per variazione del classamento

Precedentemente risultava individuato al F.1214 part.299 sub.1, via Alessandria 4, piano T, ZC. 1, Cat. A/5, Cl.4, cons. Vani 2,5, R. €296,96 derivante da variazione del 23/12/2013, pratica n.TO0554706 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Precedentemente ancora risultava individuato al F.1214 part.299 sub.1, via Alessandria 4, piano T, ZC. 1, Cat. A/5, Cl.4, cons. Vani 2, R. €237,57 derivante da variazione del 21/05/2013, pratica n.TO0192638 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.523 sub.1 via Alessandria 4, piano T, ZC. 1, Cat. A/5, Cl.4, cons. Vani 2, R. €237,57

Il tutto posto alle coerenze di via Alessandria, lotto "B" cortile e proprietà Gindro o aventi causa

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino del 17/02/1978 reg.to a Torino il 22/02/78 al n.13345.



Facciata su via Alessandria



portone accesso su via



Porta accesso da cortile e finestra bagno



veduta del cortile interno comune



Veduta interna camera su via Alessandria





Vedute interne bagno-cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semicentrale, microzona catastale OMI Palermo in ambito caratterizzato dalla presenza delle direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano con un edificato a prevalenza residenziale in tessuti edilizi e aggregativi continui con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione, nelle vicinanze del campus universitario Luigi Einaudi e a ridosso dello IAAD. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie

verde attrezzato

supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccola unità immobiliare ad abitazione ristrutturata internamente in epoca più o meno recente, posta al piano terra (1°f.t), del fabbricato a quattro piani f.t., oltre a piano interrato a cantine, di via Alessandria 4, avente accesso sia direttamente da via Alessandria, che da cortile interno attraverso il portoncino pedonale di via Alessandria 4 e il successivo androne condominiale che conduce anche al vano scale.

Per quanto riguarda la distribuzione interna è costituita da un piccolo locale di accesso che si pratica dal cortile interno con angolo cottura, da cui si pratica il bagno e la più ampia camera con zona letto su pedana in legno di +58cm con parapetto in ferro collegata al pavimento tramite tre alzate sempre in legno, provvista di porta finestra e finestra su via.

Dalle verifiche effettuate NON **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: muratura di mattoni pieni e tamponamenti in laterizi

solai: in volte di mattoni pieni

vano scala: pianerottoli in piastrelle di graniglia, scala con pedate in lastre di pietra e ringhiera in ferro.

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti su strada: in legno grigio e vetro semplice con inferriate in ferro e scuri interni in legno la finestra e in alluminio e vetro con saracinesca in ferro la porta finestra.

Serramenti su cortile: a doppio battente in alluminio e vetro la porta che immette nell'ingresso e in legno e vetro con scuri interni in legno la finestra del bagno

protezioni infissi esterni: già sopra descritti

pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del servizio igienico sono rivestite in piastrelle per m150 di altezza e la parete della zona cottura è pure rivestita in piastrelle fino per m180 di altezza.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: autonomo, alimentato da caldaia a gas posta in corrispondenza della parete perimetrale dell'ingresso verso cortile distribuito attraverso radiatori

antenna collettiva: data la sua collocazione in condominio

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano Terra	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano rialzato di stabile d'epoca a cinque piani f.t. risalente al 1920, nei pressi del Nuovo Polo Lavazza, in buono stato, composto da ingresso, tinello con cucinino, camera da letto, bagno e balcone su cortile interno, con riscaldamento autonomo alimentato a metano.

Indirizzo: via Como 8

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a circa €/mq.1.050,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 55.100,00 pari a circa €/mq.997,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano rialzato di stabile a sei piani f.t. risalente al 1950, con affaccio su cortile, in ottimo stato, ristrutturato, composto da soggiorno con cucina a vista, camera da letto, bagno e cantina, con riscaldamento centralizzato a pavimento

Indirizzo: via Alimonda 11

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a circa €/mq.1.100,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 46.550,00 pari a circa €/mq.1.045,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano terreno di stabile a tre piani f.t. risalente al 1910, a 500 mt dal Nuovo Polo Lavazza, in ottimo stato ristrutturato, composto da ingresso su soggiorno living con cucina a vista, camera da letto finestrata e bagno, con riscaldamento autonomo a radiatori alimentato a metano

Indirizzo: via Cuneo 3/bis

Superfici principali e secondarie: 46 mq

Prezzo richiesto: 59.900,00 pari a circa €/mq.1.300,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 56.905,00 pari a circa €/mq.1.235,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-1 semestre 2023 semicentrale/PALERMO, (30/06/2023)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro/Palermo, (febbraio 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.163,00

Valore massimo: 1.874,00

Abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: 708,00

Valore massimo: 1.012,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.100,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio (necessitante di interventi di manutenzione di facciatacoeff. 0,95
- in base allo stato dell'immobile (ristrutturato, ma con i serramenti disomogenei e comunque non recenti)coeff.1,02
- in base alla posizione, su via secondaria più silenziosa, nei pressi dei poli universitari.....coeff.1,05

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.100,00 x (0,95x1,02x1,05) = in arr. € 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 1.100,00 = 37.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€37.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€37.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteria di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati)..

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Archivio Edilizio della città di Torino, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	34,00	0,00	37.400,00	37.400,00
				37.400,00€	37.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.850,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 33.550,00

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: € 1.677,50

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 882,00

Riduzione per arrotondamento: €.050

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.990,00

data 04/03/2024

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. SANDRA BERGAMASCO