



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

418/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:

Avv. Claudia FEMIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF:MRTFNN78H21L219N

con studio in TORINO (TO) via Beaumont 19

telefono: 0114337330

email: geom.martino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 418/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA LEINI' 62, quartiere SEMICENTRALE PALERMO, della superficie commerciale di 62,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso l'alloggio pignorato in data 18/03/2024.

Durante il sopralluogo lo scrivente perito ha eseguito delle riprese fotografiche e brevi misurazioni di verifica.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un alloggio sito al piano quarto (5° p.f.t.) con annessa cantina pertinenziale al piano interrato, facente parte di un complesso condominiale che si eleva su cinque piani fuori terra ed uno entro terra. Detta unità immobiliare è ubicata in una zona periferica denominata Semicentrale/PALERMO, con destinazione Residenziale, tipologia prevalente ad abitazioni di tipo economico.

Il fabbricato è stato realizzato verso la fine degli anni '20, con struttura in muratura portante, tamponature in muratura intonacate e tinteggiate a finitura.

Il fabbricato non è dotato di ascensore e non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione (**vedasi riprese fotografiche**).

Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 53 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: VIA LEINI' 62, piano: QUARTO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: affaccio su cortile, altro condominio confinante, affaccio su Via leini e altra proprietà (vedasi allegato 02)

 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 53 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIA LEINI' 62, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: corridoio comune, altra cantina e muro contro terra su due lati (vedasi allegato 02).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.447,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Data della valutazione:	07/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo eseguito in data 18 marzo 2024 alla presenza del custode Avv. Claudia FEMIA, si è potuto accertare che l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario

speciale protocollo n. TO 224541/2023 successiva integrazione protocollo n. TO 232488/2023) allegati alla presente procedura e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 01, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. **Iscrizione n. 3632/15045 del 24/03/2007**: nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Rossella SARTORELLI in data 06/03/2007 rep. 49898/5972 a favore di *** DATO OSCURATO *** ;
- b. **Iscrizione n. 3882/25268 del 14/09/2019**: nota di iscrizione di ipoteca concessione amministrativa derivante da ipoteca della riscossione con atto amministrativo emesso dalla * * * * , in data 15/05/2019 rep. 0615/2017 a favore di *** DATO OSCURATO *** ;
- c. **Trascrizione n.17481/22624 del 26/05/2023** nota di trascrizione per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 15/05/2023 rep. 10464/2023.

Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio MORONE (vedasi allegato 04 fornito da amministratore in data 30/04/2024 a mezzo mail);

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Tramite gli accertamenti svolti si attesta che NON sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico

DALL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E IN SEGUITO ALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO L'ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI TORINO, NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376,377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO).

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 49898/5972 di repertorio, iscritta il 24/03/2007 a TORINO 01 ai nn. 3632/15045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 207.000,00.

Importo capitale: 103.500,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

ipoteca attiva, stipulata il 15/05/2019 a firma di SORIS SPA ai nn. 0615/2017 di repertorio, iscritta il 14/06/2016 a TORINO 01 ai nn. 3882/25268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 59.919,72.

Importo capitale: 29.959,86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 10464/2023 di repertorio, trascritta il 26/06/2023 a TORINO 01 ai nn. 17481/22624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Opposizioni alla cancellazione:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ALLEGATO 00

EspropriaZIONE Condominiale N. 4/28/2023

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.361,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.105,59
Millesimi condominiali:	52
Ulteriori avvertenze:	

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidato, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti all'esecutato.

In forza della comunicazione pervenuta dall'amministratore alla data del 30/04/2023 e per quanto è stato possibile dedurre, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, l'importo delle spese di gestione ordinaria e straordinaria scadute è pari a € 5.105,59, e precisamente (**vedasi allegati n. 06**):

Dettaglio spese ordinarie e straordinarie ultime due gestioni 2022 2023	
Gestione 2022	1.324,02
Gestione 2023	1.361,47
Straordinaria Balconi	2.420,10
Totale spese gestione straordinarie	5.105,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonché dal certificato ipotecario, si è accertato che l'alloggio con la sua relativa pertinenza alla data della trascrizione del pignoramento è effettivamente di proprietà del Debitore per la quota di 1/1 di piena proprietà (vedasi allegato 03).

CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dall'analisi dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita degli immobili in oggetto, nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente si è accertato che l'immobile oggetto della presente perizia, è pervenuto in proprietà al debitore per la quota di 1/1 in forza della compravendita dai sigg. *** DATO OSCURATO *** in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Rossella SARTORELLI in data 06/03/2007; Ai sigg. *** DATO OSCURATO *** l'immobile è pervenuto in proprietà di 1/2 per ognuno in forza della compravendita dal sig.ra. *** DATO OSCURATO *** in data 15/11/2001.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/03/2007), con atto stipulato il 06/03/2007 a firma di Rossella SARTORELLI ai nn. 49897/5971 di repertorio, trascritto il 24/03/2007 a TORINO 01 ai nn. 8566/15044. (VEDASI ALLEGATO 03)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2001 fino al 06/03/2007), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di Barbara BOTTICI ai nn. 556/338 di repertorio, trascritto il 05/03/2002 a TORINO 01 ai nn. 33501

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti in cui è ubicato l'alloggio oggetto di stima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1927-1-545, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

COSTRUZIONE CASA 5 PIANI FUORI TERRA, presentata il 01/01/1927, rilasciata il 30/05/1927 con il n. 625 di protocollo

TUE art. 37-4 SCIA IN SANATORIA N. 2021-9-21119, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PRESA D'ATTO, presentata il 15/09/2021, rilasciata il 12/04/2022.

VEDASI ALLEGATO 05

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati ha potuto accertare che l'appartamento nel suo complesso è sostanzialmente conforme.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA LEINI' 62, QUARTIERE SEMICENTRALE PALERMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA LEINI' 62, quartiere SEMICENTRALE PALERMO, della superficie commerciale di 62,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso l'alloggio pignorato in data 18/03/2024.

Durante il sopralluogo lo scrivente perito ha eseguito delle riprese

fotografiche e brevi misurazioni di verifica.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un alloggio sito al piano quarto (5° p.f.t.) con annessa cantina pertinenziale al piano interrato, facente parte di un complesso condominiale che si eleva su cinque piani fuori terra ed uno entro terra. Detta unità immobiliare è ubicata in una zona periferica denominata Semicentrale/PALERMO, con destinazione Residenziale, tipologia prevalente ad abitazioni di tipo economico.

Il fabbricato è stato realizzato verso la fine degli anni '20, con struttura in muratura portante, tamponature in muratura intonacate e tinteggiate a finitura.

Il fabbricato non è dotato di ascensore e non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione (**vedasi riprese fotografiche**).

Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 53 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: VIA LEINI' 62, piano: QUARTO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: affaccio su cortile, altro condominio confinante, affaccio su Via leini e altra proprietà (vedasi allegato 02)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel Comune di Torino l'alloggio di Via Leini n° 62 *la piena proprietà* avente accesso dal ballatoio al piano quarto, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

– **Al piano quarto (5° p.f.t.)** alloggio composto da ingresso/cucina, anti bagno con bagno e due camere da letto, vi è un balcone con affaccio su Via Leini ed un ballatoio di accesso all'abitazione con affaccio verso cortile condominiale. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: affaccio su cortile, altro fabbricato condominiale, affaccio su Via Leini e altra proprietà **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

– **Al piano interrato (1° p.e.t.)** locale ad uso cantina.

La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: corridoio comune, altra e muro contro terra su due lati **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

All'interno l'alloggio si presenta con pavimentazione di diversa tipologia, palchetto in legno nell'ingresso/cucina, piastrelle in cotto nel bagno, piastrelle in graniglia nelle due camere.

Le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in idropittura ad eccezione dell'antibagno, del bagno e della parete dell'angolo cottura che sono rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni sono in "pvc" dotati di vetro doppio, le tapparelle in plastica.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal ballatoio tramite la porta finestra in pvc.

L'alloggio con il balcone e la cantina hanno una superficie commerciale pari a 63,5 mq. circa.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nel bagno vi è una vasca, un lavabo ed un water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo mediante stufa a pellet ed impianto di climatizzazione; per l'acqua calda sanitaria vi è un boiler a gas posizionato in corrispondenza del piano cottura nella zona d'ingresso all'alloggio.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Internamente l'alloggio risulta in scarse condizioni di manutenzione (**vedasi riprese fotografiche**).

ACCERTAMENTO CERTIFICATO ENERGETICO

Relativamente all'immobile in esame si è accertato che lo stesso non è stato oggetto di trasferimento di proprietà o di locazione dall'entrata in vigore di detta legge (le disposizioni attuative regionali in materia di certificazione energetica degli edifici sono state approvate dalla Giunta Regionale il 4.08.2009 con D.G.R. n. 43-11965 ed entrate in vigore il 1° ottobre 2009), per cui non è mai stato necessario redigere tale Certificazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

alloggio piano quarto	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 53 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIA LEINI' 62, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: corridoio comune, altra cantina e muro contro terra su due lati (vedasi allegato 02).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	6,00				1,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 29.210,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 29.210,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 29.210,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'alloggio oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di

Torino), si attribuisce il seguente valore:

ALLEGATO 00

Espropriazione immobiliare N. 4/83/2023

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- Alloggio al Piano Quarto	63,5 mq circa	x € 4600,00	€ 29.2100,00

Totale valore stimato € 29.210,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 01

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI.

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,00	1,50	29.210,00	29.210,00
				29.210,00 €	29.210,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato d'uso e manutenzione	-30% -8.763,00
8.763,00 €	

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: € 20.447,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: € 3.067,05

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 379,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.000,00

data 07/05/2024

il tecnico incaricato
Fernando MARTINO