

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

– Sezione Esecuzioni Immobiliari –

G.E. Dott.ssa NOLI Jolanda

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nelle E.I. nn. 84/2021, 589/2021, 782/2021, promosse da

contro

“A”

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

➤ **IMMOBILI E DATI CATASTALI:**

Comune di Torino, Strada del Fortino n. 26/B

- alloggio identificato al foglio 1182, particella 56, subalterno 85
- alloggio identificato al foglio 1182, particella 56, subalterno 121
- magazzino identificato al foglio 1182, particella 56, subalterno 124

Comune di Torino, Via Piossasco n. 15

- alloggio identificato al foglio 1151, particella 329, subalterno 41

➤ **PROPRIETA':**

“A”, nato a ***

➤ **DIRITTO REALE E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

diritto di proprietà quota di 1/1

➤ **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (R.P./DATA)**

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 11/06/2012 ai numeri R.G. 18968 R.P. 2438 a favore di _____, nascente da contratto di mutuo fondiario sull'immobile identificato al foglio 1182, particella 56, subalterno 85

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 14/10/2021 ai numeri R.G. 43947 R.P. 7281 a favore _____, nascente da ordinanza di condanna sull'immobile identificato al foglio 1151, particella 329, subalterno 41

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 27/04/2021 ai numeri R.G. 17833 R.P. 13229 a favore di _____ sull'immobile identificato al foglio 1182, particella 56, subalterno 121

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 06/08/2021 ai numeri R.G. 36566 R.P. 27018 a favore di _____ sull'immobile identificato al foglio 1182, particella 56, subalterno 85

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/12/2021 ai numeri R.G. 51996 R.P. 38234 a favore di _____ gravante gli immobili identificati al foglio 1182, particella 56, subalterno 85, 121 e 124, e foglio 1151, particella 329, subalterno 41

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE:**

Torino, Strada del Fortino n. 26/B

- alloggio subalterno 85: occupato con contratto di locazione non opponibile
- alloggio subalterno 121: occupato con contratto di locazione non opponibile
- magazzino subalterno 124: utilizzato dal proprietario

Torino, Via Piossasco n. 15

- alloggio subalterno 41: libero

➤ **VALORE DI MERCATO:**

Torino, Strada del Fortino n. 26/B

- | | | |
|----------------------------|-------|-----------|
| – alloggio subalterno 85 | | € 115.000 |
| – alloggio subalterno 121 | | € 190.000 |
| – magazzino subalterno 124 | | € 10.000 |

Torino, Via Piossasco n. 15

- | | | |
|--------------------------|-------|----------|
| – alloggio subalterno 41 | | € 48.000 |
|--------------------------|-------|----------|

RISPOSTA AL QUESITO

1) identificazione degli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini.

1.a) – Ubicazione, tipologia e consistenza degli immobili pignorati

Con

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 27/04/2021 ai numeri R.G. 17833 R.P. 13229 a favore di
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 06/08/2021 ai numeri R.G. 36566 R.P. 27018 a favore di
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/12/2021 ai numeri R.G. 51996 R.P. 38234 a favore di

sono state complessivamente impegnate in Torino,

in Strada del Fortino n. 26, nel complesso immobiliare denominato “Condominio

composto da un fabbricato con due piani interrati ad uso box auto, cantine e locali annessi alle soprastanti attività commerciali, e due corpi di fabbrica fuori terra, il primo a due piani ad uso commerciale e uffici, il secondo a cinque piani fuori terra ad uso uffici, residenze o locali commerciali, nel fabbricato residenziale, alla scala “B”

- al piano terzo (quarto fuori terra) un alloggio composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno con cantina di pertinenza al piano secondo interrato distinti con i numeri “69” l'alloggio, “27” la cantina nella planimetria del piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Minasi Eugenio registrato a Torino il 18/10/1999 al n. 16493, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 25/10/1999 ai numeri R.G. 37311 R.P. 21838
- al piano terzo (quarto fuori terra) un alloggio con doppio accesso composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere e doppi servizi, con cantina di pertinenza

al piano secondo interrato, identificati con i numeri "67 e 68" l'alloggio, "28" la cantina nella planimetria del piano allegata al sopracitato regolamento di Condominio

- al piano secondo interrato un magazzino con accesso indipendente dal vano scala identificato con il numero "26" nella planimetria del piano allegata al sopracitato regolamento di Condominio

in Via Piossasco n. 15, nel fabbricato di civile abitazione a otto piani fuori terra oltre ad un piano interrato uso cantina

- al piano sesto (settimo fuori terra) alloggio composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera, bagno con cantina di pertinenza al piano secondo interrato identificati con il numero "39" l'alloggio e "17b" la cantina nella planimetria del piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Re Giovanni registrato a Torino il 06/03/1959 al n. 18479.

Il tutto di proprietà del Sig. "A"

1.b) – Dati catastali, denunce N.C.E.U., coerenze.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Torino gli immobili in Strada del Fortino n. 26/B oggetto di pignoramento risultano così censiti:

- Alloggio n. 69 piano terzo:

foglio **1182**, particella **56**, sub. **85**, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq 81, rendita € 692,05 derivante dal precedente identificativo foglio **173**, particella **27**, sub. **85** per bonifica identificativo catastale del 19/04/2013, protocollo n. TO0149863 in atti dal 19/04/2013 (n. 41199.1/2013), derivante a sua volta dal precedente sub. **25** per variazione per scorporo/accorporo del 20/10/2000, protocollo n. 973110 in atti dal 20/10/2000 (n. 34900.1/2000).

Indirizzo: Strada del Fortino n. 26/B interno 69 piano S2-3;

Coerenze alloggio (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

a nord est Lungo Dora Agrigento, a sud est alloggio n. 68, a sud ovest pianerottolo, vano ascensore e vano scala, a nord ovest altra proprietà.

Coerenze cantina (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

a nord est corridoio comune, a sud est box altra proprietà, a sud ovest cantina n. 28, a nord ovest corridoio comune.

– Alloggio nn. 67-68 piano terzo:

foglio **1182**, particella **56**, sub. **121**, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 137, escluse aree scoperte mq 128, rendita € 1.530,00 derivante per divisione del 28/04/2016, protocollo n. TO0149965 in atti dal 02/05/2016 (n. 60116.1/2016) dal subalterno **89** di consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 108, escluse aree scoperte mq 102, rendita € 1.384,10, derivante a sua volta dal precedente identificativo foglio **173**, particella **27**, sub. **89** per bonifica identificativo catastale del 19/04/2013, protocollo n. TO0149863 in atti dal 19/04/2013 (n. 41202.1/2013), derivante per fusione del 25/05/2001, protocollo n. 318427 in atti dal 25/05/2001 (n. 10413.1/2001) dai precedenti subalterni **24** e **84**.

Indirizzo: Strada del Fortino n. 26/B interno 69 piano S2-3;

Coerenze alloggio (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

a nord est Lungo Dora Agrigento ed alloggio n. 69, a sud est Via Cigna, a sud ovest altra unità immobiliare, a nord ovest cortile comune.

Coerenze cantina (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

a nord est cantina n. 27, a sud est e sud ovest box altra proprietà, a nord ovest corridoio comune.

– Magazzino n. 26 al piano secondo interrato:

foglio **1182**, particella **56**, sub. **124**, Zona censuaria 1, Categoria C/2, classe 1, consistenza mq 26, superficie catastale totale mq. 31, rendita € 73,85 derivante per divisione del 28/04/2016, protocollo n. TO0149963 in atti dal 02/05/2016 (n. 60250.1/2016) dal subalterno **86**, derivante a sua volta dal precedente identificativo foglio **173**, particella **27**, sub. **86** per bonifica identificativo catastale del 19/04/2013, protocollo n. TO0149863 in atti dal 19/04/2013 (n. 41200.1/2013), derivante per accorpo e scorporo parziale cantine del 03/11/2000, protocollo n. 996702 in atti dal 03/11/2000 (n. 36246.1/2000) dal subalterno **26**.

Indirizzo: Strada del Fortino n. 26 interno B piano S2;

Coerenze (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

a nord est intercapedine, a sud est altra cantina e vano ascensore, a sud vano scala, a nord ovest rampa comune.

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Torino l'immobile in Via Piossasco n. 15 oggetto di pignoramento risulta così censito:

– Alloggio n. 39 al piano sesto:

foglio **1151**, particella **329**, sub. **41**, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 57, escluse aree scoperte mq 55, rendita € 605,55 derivante dal precedente identificativo foglio **172**, particella **456**, sub. **41** per bonifica identificativo catastale del 05/07/2006, protocollo n. TO0291452 in atti dal 05/07/2006 (n. 147246.39/2006).

Indirizzo: Via Piossasco n. 15 piano 6;

Coerenze alloggio (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

giardino privato su Via Piossasco, alloggio 38, cortile, vano scala , alloggio 40.

Coerenze cantina (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

corridoio comune, cantina 16b, altra proprietà, cantina 18b.

Intestati a:

“A” nato a _____ proprietario per la quota di 1/1
[allegati 2].

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare le cantine associate alle unità immobiliari per l'assenza delle chiavi. Da quanto appreso dalla documentazione condominiale la scrivente ritiene di poter confermare che le cantine utilizzate dal proprietario corrispondono a quelle associate nelle planimetrie catastali.

2) Descrizione sommaria dei beni.

Entrambi gli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia sono localizzati nel Comune di Torino nella Microzona 21 “Palermo”, come definita dall'Osservatorio Immobiliare della città, vasto ambito urbano caratterizzato da un edificato di non particolare pregio, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione anche se la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

- Fabbricato in Torino, Strada del Fortino n. 26

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del complesso residenziale denominato “Condominio _____” composto da un fabbricato con due piani interrati ad uso box auto,

cantine e locali annessi alle soprastanti attività commerciali, e due corpi di fabbrica fuori terra, il primo a due piani ad uso commerciale e uffici, il secondo a cinque piani fuori terra ad uso uffici, residenze o locali commerciali, e sono localizzate nel fabbricato residenziale, alla scala "B".

La struttura del fabbricato è in cemento armato con pareti perimetrali parte in muratura a mattoni faccia a vista e parte in intonaco; il tetto ha struttura in cemento armato con sporto in legno e con manto di copertura in tegole; sul prospetto lato strada i balconi sono alternati alle finestre e sono in sporgenza rispetto al filo di facciata o a raso. Al fabbricato si accede da strada tramite portone pedonale in metallo e vetro.

Alloggio al piano terzo – subalterno 85

L'unità immobiliare è al piano terzo (quarto fuori terra) ed è composta da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. In dettaglio, sono presenti:

- il soggiorno con angolo cottura, di superficie di circa mq 31, affacciato sul Lungo Dora Agrigento con esposizione nord-est mediante portefinestra e balcone
- la camera matrimoniale, di superficie di circa mq 15, con stessa esposizione e affaccio sul Lungo Dora
- la camera singola, di superficie di circa mq 11, con esposizione sud-ovest e affaccio sul cortile
- il bagno con finestra, di superficie pari a mq 6 circa, con accesso dal disimpegno.

L'alloggio ha pavimenti in gres uguali in tutti i locali, in ceramica in bagno, rivestimenti in cucina e bagno in ceramica; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, le porte interne in legno tamburato e vetro; il riscaldamento è autonomo con caldaia sul balcone.

L'alloggio ha superficie netta calpestabile pari a circa mq. 67; dal sopralluogo effettuato è risultato in buone condizioni di manutenzione.

All'alloggio è associata una cantina al piano secondo interrato che non è stato possibile vedere per l'assenza delle chiavi [allegato 1.1].

Alloggio al piano terzo – subalterno 121

L'unità immobiliare è al piano terzo (quarto fuori terra) ed è composta da doppio ingresso cucina, quattro camere, una lavanderia e doppi servizi di cui uno cieco. In dettaglio, sono presenti:

- la cucina, di superficie di circa mq 12, affacciata su Via Cigna con esposizione sud-est mediante portafinestra e balcone
- le due camere affacciate su Via Cigna, rispettivamente di circa mq. 17 e 15
- la camera matrimoniale con affaccio su Lungo Dora Agrigento e su Via Cigna tramite portefinestra e balcone, di circa mq. 18
- la camera singola, di superficie di circa mq 13, con esposizione nord-ovest e affaccio sul cortile
- la lavanderia di mq 8 circa
- il bagno con finestra, di superficie pari a mq 6 circa, e affaccio sul cortile
- il bagno cieco, di superficie pari a mq 5 circa, con accesso laterale all'ingresso.

L'alloggio ha pavimenti in gres in tutti i locali, in ceramica in bagno, rivestimenti in cucina e bagno in ceramica; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, le porte interne in legno tamburato e vetro; il riscaldamento è autonomo con caldaia sul balcone.

L'alloggio ha superficie netta calpestabile pari a circa mq. 106; dal sopralluogo effettuato è risultato in buone condizioni di manutenzione.

All'alloggio è associata una cantina al piano secondo interrato che non è stato possibile vedere per l'assenza delle chiavi [allegato 1.2].

Magazzino al piano secondo interrato – subalterno 124

L'unità immobiliare è al piano secondo interrato ed è composta da un locale unico con accesso indipendente dal vano scala.

La superficie netta calpestabile pari a circa mq. 26; dal sopralluogo effettuato è risultato in buone condizioni di manutenzione [allegato 1.3].

▪ Fabbricato in Torino, Via Piossasco n. 15

L'unità immobiliare pignorata fa parte di edificio di civile abitazione a otto piani fuori terra oltre ad un piano interrato uso cantina.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con pareti perimetrali in muratura rivestita in klinker e fasce marcapiano in mosaico; il tetto ha struttura in cemento armato e manto di copertura in tegole; sul prospetto lato strada i balconi sono alternati alle finestre e sono

parzialmente incassati rispetto al filo di facciata. Al fabbricato si accede da strada tramite portone pedonale in metallo e vetro.

Alloggio al piano sesto – subalterno 41

L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano sesto (settimo fuori terra) ed è composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera e bagno.

In dettaglio, sono presenti:

- il tinello con il cucinino, di superficie di circa mq 14, affacciato sul cortile interno mediante portafinestra e balcone
- la camera matrimoniale con affaccio su Via Piossasco tramite portefinestra e balcone, di circa mq. 15
- il bagno, di superficie di circa mq 5, con affaccio sul cortile.

L'alloggio ha superficie netta calpestabile pari a circa mq. 44.

Si precisa che il sopralluogo nell'unità immobiliare pignorata è stato frettoloso e poco accurato (come dimostra la scarsa documentazione fotografica ritratta) per le precarie condizioni igieniche della stessa a seguito del decesso della persona che la occupava.

All'alloggio è associata una cantina al piano secondo interrato che non è stato possibile vedere per l'assenza delle chiavi [allegato 1.4].

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari pignorate, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale.

3) Stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo, il corrispettivo pattuito e le generalità dell'occupante.

Alloggio Strada del Fortino n. 26/B – subalterno 85:

In data 29/10/2021, con il numero di protocollo 2021/3T/25382, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Torino 1, contratto di locazione tra il Sig. "A" in qualità di locatore e i Sig.ri

- "J" nato ***,
- "K" nato ***,
- "L" nato ***

in qualità di conduttori.

La durata della locazione è stabilita in anni quattro, dal 01/11/2021 al 30/10/2025, rinnovati tacitamente per lo stesso periodo, e il canone annuo è determinato in € 5.400 (euro cinquemilaquattrocento) da corrispondere in rate mensili anticipate di euro 450 (euro quattrocentocinquanta) ciascuna, aggiornate nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, oltre € 200 (euro duecento) mensili quale ammortamento per il mobilio presente nell'immobile oltre a € 50 (euro cinquanta) come acconto per le spese condominiali salvo conguaglio a fine anno.

I locali sono concessi in locazione per il solo uso residenziale, senza la possibilità di sublocazione anche parziale e con divieto di mutamento di destinazione.

Poiché il contratto è stato registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 06/08/2021 ai numeri R.G. 36566 R.P. 27018) non è opponibile [allegato 3.1].

Alloggio Strada del Fortino n. 26/B – subalterno 121:

In data 29/10/2021, con il numero di protocollo 2021/3T/24978, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Torino 1, contratto di locazione tra il Sig. "A" in qualità di locatore e i Sig.ri

- "W" nato ***,
- "X" nato ***,
- "Y" nato ***,

– “Z” nato in ***

in qualità di conduttori.

La durata della locazione è stabilita in mesi nove, dal 01/11/2021 al 30/07/2022, non rinnovabili, e il canone è determinato in € 5.400 (euro cinquemilaquattrocento) da corrispondere in rate mensili anticipate di euro 600 (euro seicento) ciascuna, oltre € 400 (euro quattrocento) mensili quale ammortamento per il mobilio presente nell'immobile comprensive di € 50 (euro cinquanta) come acconto per le spese condominiali.

I locali sono concessi in locazione per il solo uso residenziale, senza la possibilità di sublocazione anche parziale e con divieto di mutamento di destinazione.

Poiché il contratto è stato registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 27/04/2021 ai numeri R.G. 17833 R.P. 13229) non è opponibile [allegato 3.2].

Magazzino al piano secondo interrato – subalterno 124

L'unità immobiliare è utilizzata (presumibilmente) dal proprietario.

Alloggio al piano sesto – subalterno 41

A causa del decesso della persona che occupava l'unità immobiliare in oggetto in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito non registrato, attualmente l'alloggio è libero.

4) Esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), vincoli, oneri e pesi di cui al n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

4.1) – Formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi.

Alloggio Strada del Fortino n. 26/B – subalterno 85

– Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 11/06/2012 ai numeri R.G. 18968 R.P. 2438 a favore di per il valore di capitale di euro 110.000, il valore di ipoteca di euro 165.000 e la durata di anni 10.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 06/08/2021 ai numeri R.G. 36566 R.P. 27018 a favore di

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/12/2021 ai numeri R.G. 51996 R.P. 38234 a favore di

Formalità da cancellare parzialmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

Alloggio Strada del Fortino n. 26/B – subalterno 121

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 27/04/2021 ai numeri R.G. 17833 R.P. 13229 a favore di

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/12/2021 ai numeri R.G. 51996 R.P. 38234 a favore di

Formalità da cancellare parzialmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di

imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

Magazzino Strada del Fortino n. 26/B – subalterno 124

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/12/2021 ai numeri R.G. 51996 R.P. 38234 a favore di

Formalità da cancellare parzialmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

Alloggio Via Piossasco n. 15 – subalterno 41

- Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 14/10/2021 ai numeri R.G. 43947 R.P. 7281 a favore di _____ per il valore di capitale di euro 7.254, le spese di euro 1.760,13, il totale di euro 21.000.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul minor valore tra quello totale di ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione, relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo oltre a euro 35,00 di tassa ipotecaria.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 01/12/2021 ai numeri R.G. 51996 R.P. 38234 a favore di _____

Formalità da cancellare parzialmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

4.2) – Altri vincoli e oneri.

- ✓ ***Vincoli di natura condominiale***

▪ Fabbricato in Torino, Strada del Fortino n. 26

I beni risultano disciplinati da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Minasi Eugenio registrato a Torino il 18/10/1999 al n. 16493, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 25/10/1999 ai numeri R.G. 37311 R.P. 21838 [allegato 4.1] dal quale si evince che alle unità immobiliari spettano rispettivamente:

Alloggio piano terzo – subalterno 85

- millesimi 17,83 quale quota di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 61,29 quale quota di comproprietà sulle spese della scala B
- millesimi 88,53 quale quota di comproprietà sulle spese dell'ascensore

con cantina n. 27 – subalterno 85

- millesimi 0,25 quale quota di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 76,05 quale quota di comproprietà sulle spese delle cantine
- millesimi 17,88 quale quota di comproprietà sulle spese della scala B

Alloggio piano terzo – subalterno 121

- millesimi 14,56 + 14,09 quale quota di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 56,35 + 55,65 quale quota di comproprietà sulle spese della scala B
- millesimi 72,27 + 69,96 quale quota di comproprietà sulle spese dell'ascensore

con cantina n. 28 – subalterno 121

- millesimi 0,21 quale quota di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 63,75 quale quota di comproprietà sulle spese delle cantine
- millesimi 17,82 quale quota di comproprietà sulle spese della scala B

Magazzino piano secondo interrato (ex cantina n. 26) – subalterno 124

- millesimi 0,53 quale quota di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 158,69 quale quota di comproprietà sulle spese delle cantine
- millesimi 18,30 quale quota di comproprietà sulle spese della scala B

▪ Fabbricato in Torino, Via Piossasco n. 15

Il fabbricato risulta disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto a

rogito Notaio Re Giovanni registrato a Torino il 06/03/1959 al n. 18479 [allegato 4.2] dal quale si evince che all'unità immobiliare pignorata spettano:

Alloggio piano sesto – subalterno 41

- millesimi 19 quale quota di comproprietà sulle parti comuni e compartecipazione alle spese generali
- millesimi 80 relativamente all'ascensore
- ✓ ***Vincoli di natura urbanistica e pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Vincoli di natura urbanistica

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare pignorata.

Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio Storico degli Usi Civici non è risultata la presenza di alcun uso civico sui terreni sui quali sono stati edificati i complessi immobiliari in cui sono presenti i beni pignorati. Inoltre, in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerato che le unità immobiliari oggetto di analisi risultano inserite in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano specifico riferimento al caso in specie.

5) Spese e procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

- *Eventuali oneri condominiali*

Alloggio piano terzo con cantina – subalterno 85

- Il bilancio preventivo delle spese ordinarie per l'anno 2021 è di € 958,92 per l'alloggio, € 70,81 per la cantina; gli oneri insoluti relativi alla gestione precedente ammontano ad € 3.507,92 per l'alloggio, € 123,66 per la cantina; il totale da corrispondere ammonta ad € 4.661,31.

Alloggio piano terzo con cantina – subalterno 121

- Il bilancio preventivo delle spese ordinarie per l'anno 2021 è di € 849,54+833,93 per l'alloggio, € 67,88 per la cantina; gli oneri insoluti relativi alla gestione precedente

ammontano ad € 2.862,84+2.242,68 per l'alloggio, € 119,36 per la cantina; il totale da corrispondere ammonta ad € 6.976,23.

Magazzino piano secondo interrato – subalterno 124

- Il bilancio preventivo delle spese ordinarie per l'anno 2021 è di € 90,85; gli oneri insoluti relativi alla gestione precedente ammontano ad € 7,76; il totale da corrispondere ammonta ad € 98,61.

[allegato 5.1]

Alloggio in Torino, Via Piossasco n. 15

- Il bilancio preventivo delle spese ordinarie per l'anno 2022 è di € 878,54; gli oneri insoluti relativi alla gestione precedente ammontano ad euro 2.638,89; il totale da corrispondere ammonta ad € 3.517,43.
- Il preventivo di spesa per la gestione riscaldamento 2021 - 2022 è di € 547,44; gli oneri insoluti relativi alla gestione precedente ammontano ad euro 1.778,65; il totale da corrispondere ammonta ad € 2.326,09.

[allegato 5.2]

▪ *Eventuali procedimenti giudiziari.*

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile.

6) Proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

6.1) – Proprietà degli immobili alla data dei pignoramenti

Alla data di trascrizione dei pignoramenti tutti gli immobili oggetto di perizia erano intestati al Signor "A".

6.2) – Cronistoria titoli di proprietà dell'ultimo ventennio e titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore all'ultimo ventennio.

Con riferimento all'ultimo ventennio 2021/2001 si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà degli immobili pignorati:

Alloggio piano terzo – subalterno 85 – Str. del Fortino n. 26

- Con Denuncia di Successione registrata il 04/06/2012 all'Ufficio del Registro di Torino 2 al Volume 1752, 9990 n. 12, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 04/09/2012 ai numeri R.G. 28555 R.P. 21776 seguita da accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 11/06/2012 ai numeri R.G. 18969 R.P. 14310
“A”, nato a ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
ereditava l'unità immobiliare in oggetto da
“B”, nata a ***, deceduta il 27/01/2012 [allegato 6.1].
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Boggio Carlo di Torino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 12/10/2001 ai numeri R.G. 41022 R.P. 27785,
“B”, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
acquistava l'unità immobiliare in oggetto dalla Società
“C”, con sede in Torino, proprietaria per la quota di 1/1.

Alloggio piano terzo – subalterno 121 – Str. del Fortino n. 26

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Boggio Carlo di Torino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 07/08/2001 ai numeri R.G. 32734 R.P. 21493,
“A”, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
acquistava l'unità immobiliare originaria (identificata con il subalterno 89) da cui è derivata quella in oggetto dalla Società
“C”, con sede in Torino, C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1 [allegato 6.2].

Magazzino piano secondo interrato – subalterno 124 – Str. del Fortino n. 26

- Con Denuncia di Successione registrata il 17/06/2021 all'Ufficio del Registro di Torino 2 al n. 242196/88888/21, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 21/06/2021 ai numeri R.G. 27465 R.P. 20305

“A”, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
ereditava l’unità immobiliare in oggetto da

“D1”, nata a ***, proprietaria per la quota di 1/1, deceduta il 27/01/2019 [allegato 6.3].

Si precisa che non risulta trascritta l’accettazione tacita di eredità.

- Con Denuncia di Successione registrata il 25/03/2009 all’Ufficio del Registro di Torino 4 al Volume 39, 292 n. 9, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 02/07/2009 ai numeri R.G. 24755 R.P. 16139 a seguito di testamento pubblicato con rogito Notaio Gallo Orsi Maurizio e registrato a Torino il 02/03/2009 al n. 4809, seguito da accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Callari Paola di Torino trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 06/07/2016 ai numeri R.G. 25845 R.P. 18492

“D1”, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 già proprietaria
per la quota di 1/2

ereditava l’unità immobiliare da cui è derivata quella oggetto di pignoramento (Foglio 173, particella 27, subalterno 86) da

“D2”, nato a ***, deceduto il 27/03/2008.

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Boggio Carlo di Torino, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 12/10/2001 ai numeri R.G. 41021 R.P. 27784,

“D1”, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

“D2”, sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

acquistavano l’unità immobiliare in oggetto dalla Società

“C”, con sede in Torino, C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1.

Alloggio piano sesto – subalterno 41 – Via Piossasco n. 15

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Gallo Orsi Maurizio di Torino, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 16/02/2007 ai numeri R.G. 8485 R.P. 4960,

“A”, nato a ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

acquistava l'unità immobiliare in oggetto da

"E", nata a ***, proprietaria per la quota di 1/1 [allegato 6.4].

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Mario Sarto di Torino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 10/05/1995 ai numeri R.G. 11171 R.P. 7223, "E", sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 acquistava l'unità immobiliare in oggetto (indicata con gli identificativi catastali originari) da "F1", nata a ***, proprietaria per la quota di 1/2 e "F2", nato a ***, proprietario per la quota di 1/2.

7) Pratiche edilizie relative agli immobili e situazione urbanistica

Fabbricato in Torino, Strada del Fortino n. 26

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio Comunale è risultato che:

- in data 28/11/1994, al n. di protocollo 1993 1 4227, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 891/94 per la ristrutturazione edilizia del "Cinema", la cui costruzione è antecedente al 1967
- in data 26/02/1999, al n. di protocollo 1997 1 8886, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 125/99 per l'esecuzione di opere in variante
- in data 29/03/2006, al n. di protocollo 2006 9 4099, è stata depositata Denuncia di Inizio Attività per conservazione opere eseguite in difformità con presa d'atto del 13/11/2006
- in data 07/10/2011, al n. di protocollo 2011 2 12166, è stata rilasciata al fabbricato condominiale Agibilità n. 303
- in data 19/05/2021, al n. di protocollo 2021 20 11533, è stata depositata Comunicazione di Inizio Lavori per la realizzazione di modifiche interne all'alloggio identificato con il subalterno 121.

[allegato 7.1]

Fabbricato in Torino, Via Piossasco n. 15

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio Comunale è risultato che:

- in data 10/12/1963, al n. di protocollo 1959 1 10980, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3288 per la realizzazione di fabbricato residenziale a sei piani fuori terra più due arretrati
- in data 11/03/1969, al n. di protocollo 1969 1 20368, è stato depositato progetto di variante autorizzato con presa d'atto del 24/02/1970

[allegato 7.2].

8) Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7. Eventuale presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

▪ Fabbricato in Torino, Strada del Fortino n. 26

Alloggio piano terzo – subalterno 85

8.1) – Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è conforme all'ultima planimetria autorizzata ed alla planimetria catastale depositata il 20/10/2000.

Alloggio piano terzo – subalterno 121

8.1) – Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è conforme all'ultima planimetria autorizzata; è invece difforme dall'ultima planimetria catastale depositata il 02/05/2016 in quanto l'attuale lavanderia (denominata camera) si apre sul disimpegno e non sulla camera come indicato.

8.2) – Procedura e spesa per sanare le irregolarità.

Per regolarizzare la situazione attuale sarà necessario aggiornare la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi

Catastali mediante presentazione di una pratica di variazione catastale.

L'onorario presumibile del professionista incaricato per la presentazione delle pratiche di cui sopra potrà aggirarsi complessivamente sui 600 euro (più cassa previdenziale ed IVA).

Magazzino piano secondo interrato – subalterno 124

8.1) – Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è conforme all'ultima planimetria autorizzata ed alla planimetria catastale depositata il 02/05/2016.

8.3) Dichiarazione di agibilità

In data 07/10/2011, al n. di protocollo 2011 2 12166, è stata rilasciata al fabbricato condominiale Agibilità n. 303.

8.4) Esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Dall'accesso al Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) è risultato che:

- il subalterno 85 non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica valido.
- il subalterno 121 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2014 106209 0003 inviato in data 01/08/2014 con scadenza il giorno 01/08/2024 dal quale si evince che l'unità immobiliare è in classe energetica D.
- il subalterno 124 non è soggetto.
- Fabbricato in Torino, Via Piossasco n. 15

Alloggio piano sesto – subalterno 41

8.1) – Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è conforme all'ultima planimetria catastale depositata il 18/07/1960.

Poiché il progetto di variante autorizzato con presa d'atto del 24/02/1970 non ha tra gli allegati alcuna planimetria dei piani del fabbricato, la scrivente non è in grado di

esprimersi relativamente alla regolarità edilizia. Considerato però che la variante autorizzata è successiva al deposito della planimetria catastale, si ritiene che il progetto autorizzato possa coincidere con detta raffigurazione planimetrica.

8.3) Dichiarazione di agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino non è emersa la presenza della dichiarazione di agibilità relativamente al numero civico 15; è invece presente l'agibilità del civico 17 che fa parte dello stesso fabbricato. Dalla lettura del documento non si ritiene però che l'agibilità si riferisca ad entrambi i numeri civici.

8.4) Esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Dall'accesso al Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) è risultato che l'unità immobiliare pignorata non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

9) Determinazione del valore di mercato degli immobili con specificazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

Per determinare il più probabile valore di vendita degli immobili oggetto di perizia la scrivente ha effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia dei fabbricati, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione degli edifici nel loro complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile la scrivente ha inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui sono localizzati i beni; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione catastale e progettuale acquisita, la scrivente ha calcolato la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto secondo i criteri indicati nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) confrontandola con quanto indicato nella visura catastale; tali criteri sono così riassumibili:

Descrizione	Incidenza
superficie utile netta calpestabile	100%
muri perimetrali	100%
muri perimetrali in comunione	50%
superficie balconi/terrazzi	30% - 10%
locali interrati non collegati internamente	25%
locali interrati collegati internamente	50%

Valori di vendita reperiti sul mercato di Torino – Zona limitrofa a Lungo Dora Agrigento

A maggio 2022 per gli immobili residenziali in vendita nella zona comprendente Strada del Fortino e Via Piossasco a Torino sono stati richiesti in media €/mq 1.725 (fonte Immobiliare.it); il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 15% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, potrebbe ammontare indicativamente a 1.450 €/mq.

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale nella zona denominata "Palermo"

- l'OMI propone come valori di vendita:
 - per le abitazioni civili da €/mq. 1.200 a €/mq. 1.700
 - per le abitazioni di tipo economico da €/mq. 760 a €/mq. 1.100
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP (aggiornato ad aprile 2020) propone:
 - per le abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 1.300 a €/mq. 1.800
 - per le abitazioni abitabili da €/mq. 900 a €/mq. 1.150
 - per le abitazioni da ristrutturare da €/mq. 600 a €/mq. 800
- il Borsino Immobiliare propone:

per le abitazioni civili in stabili di fascia media da €/mq. 1.192 a €/mq 1.921, con una media di €/mq. 1.556

Determinazione del valore di mercato:

- Strada del Fortino n. 26/B, Alloggio piano terzo – subalterno 85

Superficie commerciale

superficie abitabile lorda:	mq	79,0
superficie balconi	mq	8,0x0,3
superficie cantina	mq	5,0x0,25
Totale arrotondato		mq 82,0

Valutazione

Considerata la localizzazione rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante,

considerate le finiture, il buono stato di manutenzione e lo stato complessivo del fabbricato (in buone condizioni)

considerata l'assenza di oneri di regolarizzazione edilizia e catastale

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (che alla data attuale ammontano a circa 4.700 €)

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone il seguente valore:

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	82,0
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	1.400

Valore di mercato alla data odierna (arrotondato)

(mq 82 x €/mq 1.400) **€ 115.000**

- Strada del Fortino n. 26/B, Alloggio piano terzo – subalterno 121

Superficie commerciale

superficie abitabile lorda:	mq	127,0
superficie balconi	mq	25,0x0,3
superficie balconi	mq	1,0x0,1

superficie cantina	mq	5,0x0,25
Totale arrotondato	mq	136,0

Valutazione

Considerata la localizzazione rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante,

considerate le finiture, il buono stato di manutenzione e lo stato complessivo del fabbricato (in buone condizioni)

considerata l'assenza di oneri di regolarizzazione edilizia ma la presenza di oneri di regolarizzazione catastale (presumibilmente pari a € 900 tra spese professionali e diritti)

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (che alla data attuale ammontano a circa 6.900 €)

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone il seguente valore:

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	136,0
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	1.400

Valore di mercato alla data odierna (arrotondato)

(mq 136 x €/mq 1.400)	€	190.000
-----------------------	----------	----------------

- Strada del Fortino n. 26/B, Magazzino al piano secondo interrato – subalterno 124

Superficie commerciale

superficie lorda:	mq	31,0
-------------------	----	------

Valutazione

Considerata la localizzazione rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante,

considerate le finiture, lo stato di manutenzione discreto e lo stato complessivo del fabbricato (in buone condizioni)

considerata l'assenza di oneri di regolarizzazione edilizia e catastale

considerata l'assenza di oneri condominiali insoluti

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone il seguente valore:

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	31,0
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	1.400x0,25 = 350

Valore di mercato alla data odierna (arrotondato)

(mq 31 x €/mq 350)	€	10.000
--------------------	---	---------------

- Via Piossasco n. 15, Alloggio al piano sesto – subalterno 41

Superficie commerciale

superficie abitabile lorda:	mq	54,0
superficie balconi	mq	6,0x0,3
superficie cantina	mq	5,0x0,25
Totale arrotondato		mq 57,0

Valutazione

Considerata la localizzazione rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante,

considerate le finiture, lo stato di manutenzione discreto e lo stato complessivo del fabbricato (in buone condizioni)

considerata l'assenza di oneri di regolarizzazione edilizia e catastale

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (che alla data attuale ammontano a circa 5.900 €)

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone il seguente valore:

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	57,0
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	850

Valore di mercato alla data odierna (arrotondato)

(mq 57 x €/mq 850)	€	48.000
--------------------	---	---------------

Con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo in cui i beni si trovano, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole, che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il prezzo base proposto per la vendita è

Torino, Strada del Fortino n. 26/B

alloggio identificato al subalterno 85		€ 115.000
alloggio identificato al subalterno 121		€ 190.000
magazzino identificato al subalterno 124		€ 10.000

Torino, Via Piossasco n. 15

alloggio identificato al subalterno 41		€ 48.000
--	-------	----------

Tanto la scrivente ha ritenuto esporre in espletamento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'ufficio per eventuali chiarimenti.

Torino, 03.06.2022

Arch. Monica Colonna



INDICE:

<i>Risposta al punto 1: identificazione degli immobili</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Risposta al punto 2: descrizione dei beni</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Risposta al punto 3: stato di possesso degli immobili</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Risposta al punto 4: formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Risposta al punto 5: spese e procedimenti giudiziari</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Risposta al punto 6: titoli di proprietà</i>	<i>pag. 16</i>
<i>Risposta al punto 7 pratiche edilizie</i>	<i>pag. 19</i>
<i>Risposta al punto 8: regolarità edilizia e Attestato di prestazione energetica</i>	<i>pag. 20</i>
<i>Risposta al punto 9: valore di mercato degli immobili</i>	<i>pag. 22</i>

ALLEGATI:

- Allegati 1 – Documentazione fotografica*
- Allegati 2 – Documentazione catastale*
- Allegati 3 – Contratti di locazione*
- Allegati 4 – Regolamenti di condominio*
- Allegati 5 – Spese condominiali*
- Allegati 6 – Atti di provenienza*
- Allegati 7 – Documentazione edilizia*