



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 586/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

Dott. Alessandro CONTE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Silvia Simonelli

CF:SMNSLV77H47E379G

con studio in TORINO (TO) VIA MURATORI 4

telefono: 3478167304

email: silvia.simonelli@yahoo.it

PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Silvia Simonelli

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 586/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento con cantina sito in TORINO, VIA MICHELE BERRINO N. 15/1 della superficie catastale di **65,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà proindivisa (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà proindivisa (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione, facente parte di edificio di tipo condominiale, denominato "CONDOMINIO BERRINO", sito nel Comune di Torino, con ingressi dai civici numeri 9, 11, 13, 15/1, 15/2 et 15/3, elevato a otto piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, e servito da sei scale distinte rispettivamente con le lettere "A", "B", "C", "D", "E" ed "F" e distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 1036 particella 217 (allegato n. 4).

Precisamente, con riferimento a quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto della presente relazione, con ingresso dal civico n. 15/1 scala "D":

- al piano primo (II f.t.): alloggio composto di soggiorno con cucinino, una camera e servizi, distinto con il numero "52" (cinquantadue) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; *posto fra le coerenze: soprassuolo su interno di Via Berrino, alloggio "51", pianerottolo, vano scala, soprassuolo del cortile condominiale, alloggio "56" avente accesso da altra scala;*
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "52" (cinquantadue) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; *posto fra le coerenze: sottosuolo dell'interno di Via Berrino, cantina "51", corridoio comune, cantina "53".*

Si precisa che la descrizione letterale riportata nel titolo di provenienza non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stato eliminato il cucinino ed ampliata la zona giorno creando un angolo cottura.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, saranno inoltre da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio infracitato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 65 mq per l'abitazione con cantina è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3). Sulla base del rilievo effettuato dallo scrivente la superficie commerciale dell'alloggio con cantina risulta prossima a quella catastale.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 1036 particella 217 sub. 52 (già Fg. 32 n. 483 sub. 52), cat. A/3, classe 5, zona



censuaria 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 65 m² (Totale escluse aree scoperte 63 m²),
rendita € 325,37, indirizzo catastale: VIA BERRINO MICHELE n. 15/1, piano: 1-S1;



Intestazione catastale:

1. *** DATO OSCURATO *** per il diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
con *** DATO OSCURATO ***
2. *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
con *** DATO OSCURATO ***



***** DATO OSCURATO *** Cronistoria catastale:**

1. 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie: Totale 65 m² - Totale escluse aree scoperte 63 m² - 03/09/2012 Pratica n. TO0438575 in atti dal 03/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55393.1/2012);
2. 02/09/2011 Pratica n. TO0634655 in atti dal 02/09/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 258066.1/2011);
3. 21/02/2006 Pratica n. TO0077524 in atti dal 21/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 38795.52/2006).



Si allegano:

- al n. 3 la planimetria e la visura del catasto fabbricati attualmente in atti;
- al n. 4 estratto della mappa del catasto terreni;
- al n. 5 elaborato planimetrico catasto fabbricati.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.400,00
Data della valutazione:	08/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 23.07.2024, alla presenza oltre che del sottoscritto esperto estimatore, del delegato del Custode, del fabbro e della forza Pubblica (Comando di Carabinieri della stazione Falchera di Torino). In precedenza, previa comunicazione scritta inviata alle parti dal dott. Alessandro CONTE, lo scrivente unitamente ad ausiliario del Custode aveva tentato di accedere ai locali pignorati, senza esito, poichè nessuno era presente ne il giorno 03.05.2024, ne il successivo 18.06.2024.

Come è possibile rilevare dal verbale depositato in atti dal Custode Giudiziario, dott. Alessandro Conte, del 31.07.2024 e dalle foto allegate al n. 2, al 23.07.2024 l'alloggio e la cantina risultavano liberi da persone ed occupati da alcuni arredi.



Secondo i certificati di residenza (allegato n. 10), parte esecutata risulterebbe residente nell'immobile oggetto di pignoramento, sebbene lo stato dei locali e la buca delle lettere colma di corrispondenza non ritirata fanno presupporre che l'alloggio sia disabitato da tempo, così come anche riferito da altri inquilini dello stabile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificazione notarile del Notaio Dott. Leonardo DE LUCA di Torino, aggiornata al 28.08.2023, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, aggiornate alla data del 30.08.2024, l'immobile risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli più oltre indicate. Si precisa che la domanda giudiziale trascritta il 06/12/2019 ai nn. rp./rg. 36640/50472, indicata nel certificato notarile, è stata cancellata con annotazione n. 905 del 21.03.2024.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità colpiscono solo l'immobile pignorato pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00,
 - TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.
- Il competente ufficio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 03/11/2020 - Registro Particolare 5969 Registro Generale 36887

- TITOLO: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato con atto a rogito Notaio MARTINO Roberto rep. 37009/24457 del 26.10.2020, registrato al 1° Ufficio Entrate di Torino al n. 43606 serie 1T il 03.11.2020;
- FAVORE: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;
- CONTRO: *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO ***
- CAPITALE: € 95.000,00
- ISCRIZIONE: €190.000,00
- OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato identificato al C.F. al Foglio 1036 Particella 217 Subalterno 52, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a



cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE del 04/08/2023 - Registro Particolare 27843 Registro Generale 35697

- **TITOLO:** verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino Repertorio 14682/2023 del 17/07/2023
- **FAVORE:** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;
- **CONTRO:** *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO ***
- **OGGETTO:** la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato identificato al C.F. al Foglio 1036 Particella 217 Subalterno 52, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

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:	€. 1.453,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.551,44
Millesimi condominiali:	10,12
Ulteriori avvertenze:	

AMMINISTRATORE DELLO STABILE

- Studio Perin Stefano, con studio in Torino, Piazza Pasquale Villari, 12, cap. 10149 tel. 011.2161326 email: studioperin@yahoo.it



SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE

Secondo quanto riferito allo scrivente dallo STUDIO PERIN alla data del 30.08.2024, parte eseguita risultava dover versare:

- € 1.097,66 per spese riscaldamento stagione 2023/2024
- € 1.453,78 per spese gestione ordinaria 01.01.2023/31.12.2023

e così per totale € 2.551,44. Oltre a tali spese sono state segnalati anche insoluti relativi ai lavori eseguiti a partire dal 2021 sulle facciate esterne per un importo complessivo pari ad € 1.958,00 e relativi ad opere per prevenzione incendi pari ad € 144,00. Si allega il dettaglio della documentazione ricevuta al n. 11 e si invita l'aggiudicatario a prendere contatti diretti con l'amministratore di cui sono stati forniti i recapiti.

Si precisa che il *** DATO OSCURATO *** , risulta creditore intervenuto nella presente procedura esecutiva RGE 586/2023. Con decreto ingiuntivo n. 401/2024 del 10-11 gennaio 2024, il Giudice di Pace di Torino aveva ingiunto i sig.ri *** DATO OSCURATO *** al pagamento al Condominio della somma capitale di € 4.453,64, oltre spese ed interessi.



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 6) per lo stabile risulta trascritto Regolamento di Condominio, depositato con atto a rogito Notaio Letizia BASSO di Torino repertorio n. 13770/455



del 23.07.2002, registrato a Moncalieri il 7 agosto 2002 al numero 1919. Secondo quanto desumibile dall'elenco formalità richiesto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1, sono stati trascritti almeno 37 atti nello stesso 07.08.2002 riportanti lo stesso numero di repertorio, per cui si presume che con l'atto repertorio n. 13770/455 siano state stipulate più vendite e che il Regolamento di Condominio costituisca un allegato. Nell'atto a rogito notaio Michele Di Domenico rep. 7407/5875, trascritto a Torino1 ai nn. 11843/16008 in data 15/04/2021, da riferirsi alla vendita di altro immobile ubicato nello stesso stabile e con accesso dalla stessa scala "D" - numero civico 15/1, si riporta letteralmente quanto segue "regolamento di condominio, allegato sotto la lettera "D" all'atto a rogito Notaio Letizia Basso di Torino in data 23 luglio 2002, rep n.13.770/455, debitamente registrato".

Lo scrivente ha provveduto a richiedere copia del Regolamento di Condominio all'amministratore pro-tempore, il quale ha inviato il documento allegato alla presente relazione al n. 7, risultante quale allegato "D" all'atto a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO Repertorio 8859 del 22/07/2002. Anche per tale atto risultano trascritti presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1, almeno 33 atti nello stesso 31.07.2002. Il regolamento riporta nelle tabelle millesimali di "VIA BERRINO N. 15/1 sc. D" il nominativo di *** DATO OSCURATO *** (dante causa degli esecutati). Si ritiene pertanto corretto considerare tale atto quale Regolamento dello stabile, nel quale l'alloggio posto al piano primo con cantina al piano interrato, oggetto di stima, è individuato con il n. 4 e ad esso competono le seguenti carature millesimali:

- 10,12/1000 per proprietà - TABELLA "A";
- 37,50/1000 per compartecipazione spese scale - TABELLA "B" (vedasi arl. 30);
- 55,47/1000 per compartecipazione spese illuminazione - TABELLA "C";
- 14,00/1000 per compartecipazione spese ascensore - TABELLA "D";
- 10,08/1000 per compartecipazione spese riscaldamento - TABELLA "E".

Si allega copia dell'atto al n. 7, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare dell'art. 12 relativo all'obbligo dei condomini. Dalla lettura si evince inoltre che il cortile posto a Ovest è di pertinenza del fabbricato ed assolve la funzione di lastrico dell'autorimessa che è attigua al Condominio. Lo stabile è quindi titolare della servitù di passaggio pedonale di accesso al cortile, per cui tutti i condomini dovranno partecipare alle relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura del 5 per cento sull'importo totale (percentuale da ripartirsi in base alle quote millesimali di proprietà di ciascun condomino). I vialetti che si trovano fra i due stabili (via Berrino nn. 15/1 - 15/3 - 15/5 in precedenza identificato al mapp. 483- sub. 98 e via Berrino n. 15/2 - 4 in precedenza identificato al mapp. 484), servendo i portoni di ingresso di entrambi, sono da considerarsi parti comuni uguali ai due stabili e indivisibili. Un'idonea convenzione avrebbe dovuto essere stipulata fra le amministrazioni dei due stabili per regolare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei vialetti comuni e la loro pulizia, ma dalle indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 non è stato possibile reperire alcuna informazione e/o nota di trascrizione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE, con aggiornamento al 02.09.2024, per l'immobile non risulta redatto e trasmesso Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.). All'atto di provenienza (allegato n. 6) è stato unito alla lettera "C" attestato di certificazione energetica n. 2011-1011390044 inviato il 21.07.2011, predisposto dal certificatore *** DATO OSCURATO *** in data 20.07.2011 da ritenersi scaduto.

APPLICABILITA' ART. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (vari atti di compravendita da riferirsi ad immobili facenti parte dello stesso stabile), a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificazione notarile del Notaio Dott. Leonardo DE LUCA di Torino, aggiornata al 28.08.2023 e datata 31.08.2023, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, aggiornate alla data del 30.08.2024, si è in grado di affermare che la documentazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. corrisponde a quella in atti e che, alla data di trascrizione del pignoramento, l'alloggio, oggetto della presente relazione, era ed è tuttora di piena proprietà di parte esecutata.

Risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro-indivisa;
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà pro-indivisa;

alle quali il diritto di piena proprietà pervenne in virtù del seguente titolo:

- **26/10/2020:** atto di compravendita a rogito Notaio MARTINO Roberto rep. 37008/24456, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 ai nn. rp./rg. 26603/36886 in data 03.11.2020, con il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** vendettero e trasferirono ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , che accettarono ed acquistarono ciascuno per la quota di 1/2 ed unitamente per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vicende nel ventennio:

- **22/09/2011:** atto di compravendita a rogito Notaio CORDERO DI MONTEZEMOLO Marco di RIVAROLO CANAVESE (TO) Repertorio n. 225203/20058, registrato a Rivarolo Canavese in data 06.10.2011 al numero 2144 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. - Torino1 ai nn. rg./rp. 36640/24956 in data 07.10.2011, con il quale i coniugi sig.ri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione legale dei beni, vendettero e trasferirono ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'immobile pignorato;
- **23/07/2002:** atto di compravendita a rogito Notaio Pubblico ufficiale BASSO LETIZIA di Moncalieri Repertorio n. 13770, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 ai nn. 36365/24367 in data 07.08.2002, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** vendette e trasferì ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà proindivisa, e *** DATO OSCURATO *** , che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'immobile stimato - PRIMO ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (si allega nota di trascrizione al n. 13).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla lettura del Regolamento di Condominio (allegato n. 7), del titolo di provenienza (allegato n. 6) ed alle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio della città di Torino (allegato n.9), è stato

possibile accertare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I. pignorata è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- pratica edilizia prot. n. 1957-1-21526 del 31.12.1957 - intestata alla società *** DATO OSCURATO *** S.p.A. per costruzione di n. 4 edifici per civile abitazione. Pratica registrata all'indirizzo "VIA LANZO 171". Si precisa che all'interno del fascicolo non è stato reperito provvedimento per cui tale pratica è da considerarsi ad avviso dello scrivente PRATICA INEFFICACE.
- pratica edilizia prot. 1957-1-200006 del 1957 registrata al nominativo *** DATO OSCURATO *** ed all'indirizzo "via LANZO 175" riportante nei registri il rilascio di **Licenza edilizia n. 2665 del 17.10.1960**. Tale pratica non risulta reperibile presso l'archivio, per cui nulla lo scrivente può riferire nel merito - PRATICA IRREPERIBILE;
- pratica edilizia prot. n. 1966-1-40084 del 25.01.1966 - **Licenza edilizia n. 1842 del 17.06.1966** rilasciata alla società *** DATO OSCURATO *** per variante al progetto di cui alla L.E. n. 2665 del 17.10.1960, consistenti in modifiche interne e di facciata di edificio in Torino, via Michele Berino mn. 9-11-13-15 int. 1-3-5 - varianti al fabbricato denominato "CASA D" - si precisa che all'interno del fascicolo risulta assente elaborato grafico relativo alle planimetrie e che sono presenti unicamente disegni dei prospetti e delle sezioni. Pratica registrata all'indirizzo "VIA BERINO MICHELE 9 int.1,3,"
- pratica edilizia prot. n. 1967 2 10195 del 06.04.1967 - **Licenza di abitabilità od occupazione n. 767 del 31.08.1967** - a seguito di rilascio della licenza d'uso opere in conglomerato cementizio Prefettura Torino, Divisione IV prot. n. 12311/23246 del 05.07.1966. Pratica edilizia registrata all'indirizzo "Via BERINO MICHELE 9 sc."

Secondo quanto riportato nel regolamento di condominio, con licenza n. 1417 del 23.01.1964 - pratica edilizia prot. n. 1963 1 11588 del 27-11-1963, registrata all'indirizzo "Strada provinciale di LANZO 181", la società *** DATO OSCURATO *** venne autorizzata alla costruzione di un basso fabbricato e di un locale sotterraneo ad uso autorimessa pubblica, ubicato in Strada di Lanzo n. 181 (via Berrino n.7). Non si è preso visione di tale pratica.

In merito all'unità immobiliare pignorata è stata presentata pratica in sanatoria:

- pratica edilizia prot. n. 2011 20 12649 del 30.05.2011 - **Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) per opere di manutenzione straordinaria - presa d'atto per opere già eseguite** (dichiarate ultimate in data 31/12/2020), presentata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per ampliamento del ripostiglio.

Recentemente è stata presentata pratica edilizia prot. n.2021 20 16556 del 14.07.2021 relativa ai lavori eseguiti sulle facciate esterne.

Si allega al n. 9 estratto della documentazione edilizia amministrativa resa consultabile dall'archivio edilizio ed al n. 14 estratto dell'ultimo progetto autorizzato presso il Comune di Torino (CILA del 2011).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In riferimento allo stato attuale, rilevato in base al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 23.07.2024, è stato possibile accertare che l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (difformità totale) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, possano risultare ostative al trasferimento.

Si sono tuttavia riscontrate alcune modifiche tra lo stato rilevato e quanto rappresentato nell'ultimo



progetto approvato con la pratica edilizia CILA del 2011, consistenti in:

- omessa installazione della porta di chiusura dell'ingresso, per cui viene a mancare la necessaria funzione di antibagno di quest'ultima - opera non mantenibile in quanto in contrasto con la normativa igienico edilizia e con il regolamento edilizio del comune di Torino;
- demolizione dei tramezzi a delimitazione del locale cucinino con conseguente ampliamento della zona giorno - opera mantenibile con la presentazione di una pratica in sanatoria.

Si allega al n. 8 una planimetria indicativa dello stato attuale, con alcune misure rilevate durante il sopralluogo, precisando che si sono riscontrate lievi differenze con quelle indicate a progetto (allegato n. 14) rientranti nelle tolleranze costruttive di cui al DPR 380/2001, fatta eccezione per le aperture di cui più oltre si riferisce. La porta ad oggi assente tra l'ingresso e la zona giorno dovrà essere nuovamente installata, poichè in assenza del serramento verrebbe meno la funzione di antibagno dell'ingresso. Dovrà inoltre essere utilizzato il ripostiglio come "locale di sgombero", poichè al momento attuale sono presenti arredi (tavolo con sedie ed armadio) che lasciano presagire una diversa funzione con presenza continuativa di persone. Una volta realizzato il tramezzo di separazione con porta divisoria tra ingresso e zona giorno, potrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della zona giorno, più ampia rispetto a quanto autorizzato. L'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato per presentare una pratica edilizia CILA "tardiva" ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00. Ai fini della mantenibilità dell'intervento occorrerà verificare il rispetto dei requisiti minimi di superficie aeroilluminante. Nel merito si precisa che nell'allegato n. 8 sono state riportate in corrispondenza delle aperture rispettivamente la larghezza e l'altezza del "foro muro esterno" e non dell'effettiva area libera di luce ed aria al netto del telaio. Su quest'ultima dovranno essere effettuate le verifiche. Si ritengono in ogni caso errate le misure indicate nella planimetria allegata alla CILA del 2011, in quanto superiori al "foro muro esterno" misurato dallo scrivente.

Il prezzo posto a base d'asta ha tenuto debito conto delle sanzioni, oltre che degli oneri del professionista per la presentazione delle pratiche comunale e catastale e dei diritti di segreteria e tributi.

Si ritiene infine utile precisare che l'eventuale aggiudicatario, in alternativa alla presentazione di pratica in sanatoria, potrà decidere di ripristinare lo stato autorizzato, rimuovendo gli abusi sopradescritti e ripristinando lo stato legittimo in conformità all'elaborato grafico allegato alla pratica soprariportata.

Quanto sopra riferito potrà essere oggetto di revisione, laddove emerga l'esistenza di ulteriore documentazione edilizia, di cui lo scrivente ad oggi non ha avuto notizia dall'Ufficio comunale preposto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale è difforme dallo stato rilevato nel corso del sopralluogo, poichè rappresenta i tramezzi divisori tra il cucinino ed la zona giorno ad oggi mancanti. Tale intervento modifica la rendita dell'immobile, che secondo la vigente normativa viene calcolata sulla base dei vani catastali. L'aggiudicatario dovrà pertanto incaricare un professionista abilitato alla presentazione di necessaria denuncia di variazione catastale Doc.Fa., i cui costi possono essere stimati in circa € 500,00, comprensivi di onorario professionale e tributi, od in alternativa ripristinare lo stato autorizzato in conformità alla scheda catastale (allegato n. 3).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista 2.00 - residenza AREA R1, con indice di edificabilità fondiario (I.F.) 0,6 mq/mq, normata dall'art. 8 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C.. Si allega al n. 12 estratto urbanistico prelevato dal sito Torino Facile, da cui si evince anche che la zona ricade in area "parte piana: classe di stabilità I(P)", secondo la tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".





Si ritiene utile precisare che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Non si sono riscontrate difformità nella titolarità/corrispondenza atti e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN TORINO VIA MICHELE BERRINO 15/1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con cantina sito in TORINO, VIA MICHELE BERRINO N. 15/1 della superficie catastale di **65,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà proindivisa (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà proindivisa (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione, facente parte di edificio di tipo condominiale, denominato "CONDOMINIO BERRINO", sito nel Comune di Torino, con ingressi dai civici numeri 9, 11, 13, 15/1, 15/2 et 15/3, elevato a otto piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, e servito da sei scale distinte rispettivamente con le lettere "A", "B", "C", "D", "E" ed "F" e distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 1036 particella 217 (allegato n. 4).

Precisamente, con riferimento a quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto della presente relazione, con ingresso dal civico n. 15/1 scala "D":

- al piano primo (II f.t.): alloggio composto di soggiorno con cucinino, una camera e servizi, distinto con il numero "52" (cinquantadue) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; *posto fra le coerenze: soprassuolo su interno di Via Berrino, alloggio "51", pianerottolo, vano scala, soprassuolo del cortile condominiale, alloggio "56" avente accesso da altra scala;*
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "52" (cinquantadue) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; *posto fra le coerenze: sottosuolo dell'interno di Via Berrino, cantina "51", corridoio comune, cantina "53".*

Si precisa che la descrizione letterale riportata nel titolo di provenienza non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stato eliminato il cucinino ed ampliata la zona giorno creando un angolo cottura.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, saranno inoltre da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio infracitato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 65 mq per l'abitazione con cantina è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3). Sulla base del rilievo effettuato dallo scrivente la superficie commerciale dell'alloggio con cantina risulta prossima a quella catastale.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 1036 particella 217 sub. 52 (già Fg. 32 n. 483 sub. 52), cat. A/3, classe 5, zona censuaria 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 65 m² (Totale escluse aree scoperte 63 m²), rendita € 325,37, indirizzo catastale: VIA BERRINO MICHELE n. 15/1, piano: 1-S1;

Intestazione catastale:

1. *** DATO OSCURATO *** per il diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***
2. *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** **Cronistoria catastale:**

1. 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie: Totale 65 m² - Totale escluse aree scoperte 63 m² - 03/09/2012 Pratica n. TO0438575 in atti dal 03/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55393.1/2012);
2. 02/09/2011 Pratica n. TO0634655 in atti dal 02/09/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 258066.1/2011);
3. 21/02/2006 Pratica n. TO0077524 in atti dal 21/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 38795.52/2006).

Si allegano:

- al n. 3 la planimetria e la visura del catasto fabbricati attualmente in atti;
- al n. 4 estratto della mappa del catasto terreni;
- al n. 5 elaborato planimetrico catasto fabbricati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto è ubicato in Barriera di Lanzo, zona della Circoscrizione 5, situata nell'estrema periferia nord-ovest della città, considerata sobborgo del quartiere Madonna di Campagna.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE (fuori scala)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato

L'edificio, elevantesi a otto piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato destinato a cantine, presenta struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero cemento, facciate rivestite in maggior parte in paramano, con fasce marcapiano intonacate, sfondati balconi in mosaico ceramico (foto n. 16). Lo stabile è stato edificato con una conformazione ad "L" ed è servito da sei scale. All'alloggio oggetto di stima si accede dalla scala "D", recante il civico n 15 interno 1, e quindi da pianerottolo comune. Il fabbricato è dotato di ascensori e citofoni a propria ed è privo del servizio di portineria.

Forma oggetto di trasferimento anche una cantina, posta al piano interrato e contrassegnata in loco con il n. "52" (foto n. 32).

Descrizione dell'unità immobiliare

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento alla documentazione fotografica allegata al n. 2, si riferisce quanto appreso:

- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato;
- rivestimenti: bagno in piastrelle di ceramica (foto nn. 19-20), angolo cottura in piastrelle di ceramica (foto n. 21), intonaco tinteggiato per altre pareti;
- serramenti interni: in legno a battente con specchiatura in vetro per la camera da letto ed il bagno, in legno opaco per il ripostiglio, assente porta di divisione tra l'ingresso e la zona giorno (foto n. 25); presenti aperture di comunicazione tra il ripostiglio ed i locali adiacenti, solo in parte tamponate con vetri;
- serramenti esterni: porta di ingresso blindata per alloggio (foto n. 9), telaio in PVC con vetrocamera (foto n. 14) ed avvolgibile esterno in PVC (foto n. 15);
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso; non verificando la distribuzione e sezione dei cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se questo risulti eventualmente a norma;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico provvisto di tazza wc, vasca, lavabo-arredo con cassetti e bidet (foto nn. 19 e 20);
- impianto di riscaldamento: centralizzato collegato a radiatori a colonna, con presenza di ripartitori (foto n. 13), acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma modello VAILLANT TurboMAG installata sul balcone (foto nn. 23 e 24).

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Si allegano al n. 2 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità immobiliare oggetto di stima. Le stesse sono depositate in formato .jpg, come richiesto dal quesito.



VISTA ESTERNA STABILE



INGRESSO COMUNE ALLO STABILE



SERVIZIO IGIENICO



CAMERA DA LETTO



ZONA GIORNO ED ANGOLO COTTURA



DETTAGLIO INGRESSO (ASSENZA PORTA)

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
appartamento con cantina	65,00	x	100 %	= 65,00
Totale:	65,00			65,00

PIANO SOTTERRANEO
H = 3,00 m



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - CANTINA PIANO INTERRATO

PIANO PRIMO
H = 3,00 m



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - ALLOGGIO



(fuori scala)



PIANO PRIMO (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto ed al suo discreto stato di manutenzione, nonché all'esposizione ed all'ubicazione periferica rispetto al Centro Città. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare dello stato di conservazione dell'appartamento e delle difformità edilizie-amministrative rilevate e descritte al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

1. l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per l'ambito in cui è inserito l'immobile oggetto di stima zona "D13" – microzona catastale 38 – "PERIFERICA/CORONA NORD-OVEST", per il secondo semestre 2023, indica un valore minimo e massimo rispettivamente di € 700 ed € 1050 al mq per abitazioni di tipo economico in stato normale;
2. le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediandole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima. Tra gli annunci si segnalano:
 - o annuncio 01 - (IMMOBILIARE TECNOCASA - aggiornato al 29/08/2024) - relativo ad alloggio posto al piano primo della superficie dichiarata di 82 mq. Prezzo richiesto: € 89.000,00, ovvero circa 1.085 €/mq;
 - o annuncio 02 - (ABYTARE - riferimento: Immo-2024-167846 aggiornato al 03/07/2024) - relativo ad alloggio posto al piano sesto della superficie dichiarata di 62 mq. Prezzo richiesto: € 79.000,00, ovvero circa 1.274 €/mq;
3. il prezzo di acquisto dichiarato nell'atto del 2020 (allegato n. 6) in € 119.000, ovvero circa 1.830 €/mq;
4. le indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 da cui sono stati prelevati gli atti relativi a compravendite di unità immobiliari simili ubicate nello stesso stabile, ovvero:
 - o TRASCRIZIONE del 30/05/2024 - Registro Particolare 17521 Registro Generale 22264 - atto di compravendita a rogito notaio CARUSI ZAIRA Repertorio 9127/7311 del 27/05/2024 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 11 scala B, posto al piano quarto (V f.t.) con cantina al piano interrato, identificato al sub. 21 della superficie catastale di 59 mq (con consistenza e conformazione planimetrica simile a quella dell'alloggio oggetto di stima), per il prezzo dichiarato in atto di € 60.000,00, ovvero circa 1.017 €/mq;
 - o TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 1639 - atto di compravendita a rogito notaio ANNESE ALFREDO Repertorio 39969/21235 del 22/12/2023 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 11 scala B, posto al piano secondo (III f.t.) con cantina al piano interrato, identificato al sub. 17 della superficie catastale di 59 mq (con consistenza e conformazione planimetrica simile a quella dell'alloggio oggetto di stima), per il prezzo dichiarato in



atto di € 25.000,00, ovvero circa 423 €/mq;

- o **TRASCRIZIONE del 21/06/2023** - Registro Particolare 20914 Registro Generale 26996 - atto di compravendita a rogito notaio CORDERO DI MONTEZEMOLO MARCO Repertorio 288254/37624 del 06/06/2023 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 15/1, posto al piano quinto (VI f.t.) con cantina al piano interrato, identificato al sub. 60 con consistenza e conformazione planimetrica simile a quella dell'alloggio oggetto di stima, per il prezzo dichiarato in atto di € 45.000,00, ovvero circa 763 €/mq;
- o **TRASCRIZIONE del 20/03/2023** - Registro Particolare 8865 Registro Generale 11607 - atto di compravendita a rogito notaio e TARALLO MARCO Repertorio 1443/1166 del 14/03/2023 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 9, posto al piano primo (II f.t.) con cantina al piano interrato, identificato al sub. 3 con consistenza e conformazione planimetrica simile a quella dell'alloggio oggetto di stima, per il prezzo dichiarato in atto di € 50.000,00, ovvero circa 845 €/mq.



Fatte queste brevi premesse, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

- valore di riferimento: 800,00 €/mq

- superficie di riferimento: 65 mq

- valore stimato senza decurtazioni:

$800,00 \text{ €/mq} \times 65 \text{ mq} = \text{€ } 52.000,00$

In merito al valore stimato si precisa che:

- la superficie, utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;

- il prezzo ha tenuto conto oltre che delle irregolarità edilizie e catastali anche dell'ubicazione al piano primo.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

52.000,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- regolarizzazione edilizia amministrativa (realizzazione tramezzo e installazione porta ingresso - presentazione CILA tardiva e varia. catastale, compresi oneri professionali, diritti e sanzioni)	-4.000,00
- riduzione per assenza garanzia per vizi del bene venduto ed assenza certificazioni impianti (circa 5%)	-2.600,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 45.400,00

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

€ 45.400,00





9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	45.400,00	45.400,00
				45.400,00 €	45.400,00 €

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:

€. 45.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 45.400,00

data 08/10/2024

il tecnico incaricato

Silvia Simonelli

