



TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



921/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2024

creata con Tribù Office 6



Immobile abitativo in Nichelino, via A. Ponchielli n.14



TECNICO INCARICATO:



tecnico incaricato CTU: DOTT.

Pagina 1 di 19



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Immobile Abitativo in NICHELINO (TO) via A. Ponchielli 14, per la quota di:

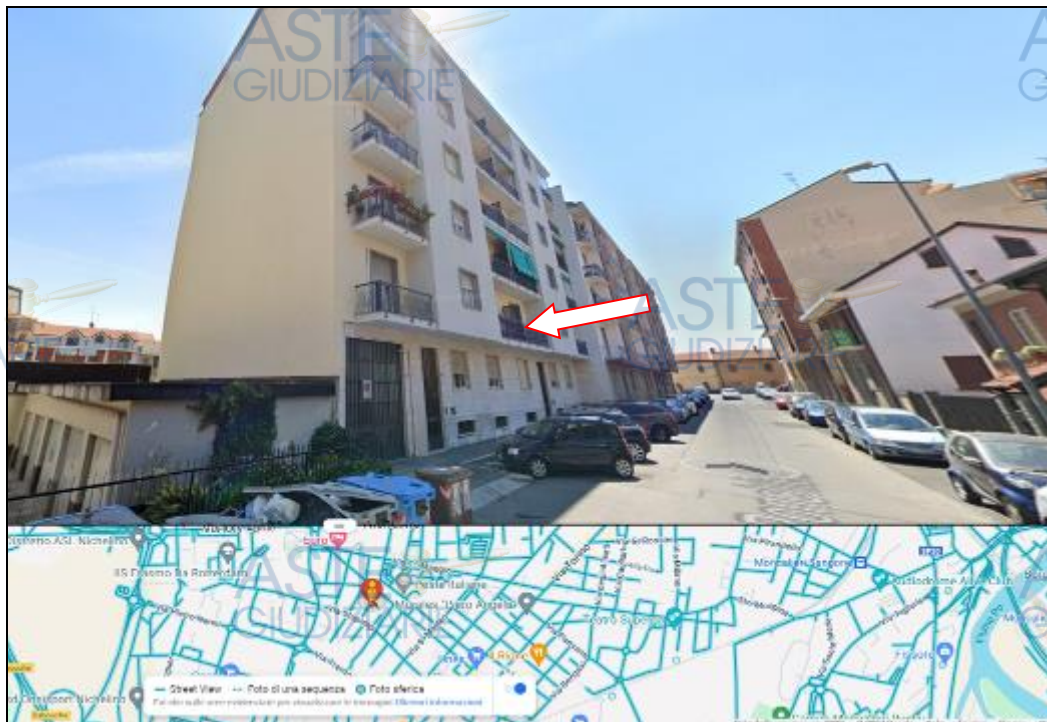
- 4/6 Piena proprietà (Soggetto A)
- 1/6 Piena proprietà (Soggetto B)
- 1/6 Piena proprietà (Soggetto C)

Trattasi d'unità collocata nel complesso condominiale di "VIA PONCHIELLI 12-14 NICHELINO", impianto urbano residenziale contraddistinto da edificio a 6 piani fuori terra, locali cantine e bassi fabbricati uso garages nel cortile.

L'unità è connotata in:

- 1) Immobile abitativo al piano primo (2°f.t.) composto da una camera, tinello con cucinino, bagno, disimpegno e ripostiglio – Contraddistinto agli atti con il numero 5
- 1.1) al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto agli atti con il n.5.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria e nella documentazione fotografica allegata.



Identificazione catastale:

1 Foglio 8 Particella 323 Sub. 15 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Rendita Euro 388,63, Piano S1 – 1, Dati di Superficie totale mq.61, escluse aree scoperte mq.58:

L'immobile non risulta correttamente intestato agli esecutati evidenziando la seguente configurazione:

- 1 (SOGGETTO A Esecutato), per la quota di 6.670/10.000;
 2 (SOGGETTO B Esecutato), per la quota di 1.110/10.000;
 3 (SOGGETTO C Esecutato), per la quota di 1.110/10.000;
 4 (SOGGETTO E), per la quota di 1.110/10.000;

La rinuncia all'eredità del (SOGGETTO E), accertata dal Tribunale di Torino nel provvedimento del 20/12/2003, rep.24234/2022, non risulta registrata.

Coerenze appartamento: via Ponchielli, alloggio 4, vano ascensore, vano scala, cortile comune e alloggio 6;

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina, sottosuolo cortile comune e cantina 8;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti)	55,00 m²
- Valore di Mercato immobile derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	€ 66.000,00
- Valore vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto nel quale veniva rinvenuto e descritto - con arrotondamenti	€ 62.000,00

Data di Valutazione:	28 Agosto 2024
-----------------------------	-----------------------



Identificazione dell'immobile, fronte via Ponchielli



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da verifiche sviluppate, l'immobile risulta occupato da:

- Comproprietario Esecutato: (SOGGETTO A); i contatti mirati al sopralluogo sono intercorsi con (SOGGETTO B).

Ai fini dell'occupazione, l'immobile è nella disponibilità del (SOGGETTO A)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, va segnalato che in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che l'unità risulta inserita in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione notarile risultano:

- 1. ATTO DI PIGNORAMENTO**, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del **16/12/2003**, Registro generale 57326, Registro particolare 38325, a favore di(SOGGETTO A FAVORE), contro, ricadente sull'immobile in Nichelino per la quota di 1/9.
- FORMALITA' perentoria ai sensi dell'art.2668-ter c.c. Art. 2668-bis - (Durata dell'efficacia della trascrizione) - La trascrizione conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine.
- Art. 2668-ter. - (Durata dell'efficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili) - Le disposizioni di cui all'articolo 2668-bis si applicano anche nel caso di trascrizione del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili";
(La trascrizione ancorché perentoria verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);
- 2. IPOTECA GIUDIZIALE** - iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **09/01/2020**, Registro generale 610, Registro particolare 83, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO B), ricadente sull'immobile in Nichelino per la quota di 1/9. Valore dell'ipoteca €.70.000, importo capitale €.52.282,71. **(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);**
- 3. IPOTECA GIUDIZIALE** - iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **04/02/2020**, Registro generale 4228, Registro particolare 648, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A), ricadente sull'immobile in Nichelino per la quota di 6/9. Valore dell'ipoteca €.9.000, importo a capitale €.6.000;
(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);
- 4. ATTO DI PIGNORAMENTO**, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 2 del **21/12/2021**, Registro generale 57619, Registro particolare 41893 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro(SOGGETTO B), ricadente sull'immobile in Nichelino per la quota di 1/9 e (SOGGETTO A) per la quota di 6/9;
(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

5. IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il **25/11/2022**, Registro generale 51843, Registro particolare 9819 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A) per la quota di 4/6 e (SOGGETTO B) e (SOGGETTO C) per la quota di 1/6 cad. Valore dell'ipoteca €.10.621,03;

SEZ D: interessi di mora sul capitale dalla scadenza delle singole voci al 2.2.22 ed interessi ex art.1284 C.4 c.c sul capitale dal 03/02/2022 al saldo effettivo.

(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

6. ATTO DI PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 2 del **13/03/2024**, Registro generale 10530, Registro particolare 7985 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A) per la quota di 4/6, (SOGGETTO B) e (SOGGETTO C) per la quota di 1/6 cad.

(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dall'Amministratore pro tempore, vengono riportati alcuni significativi passaggi:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CASA SITA IN NICHELINO VIA PONCHIELLI 12-14

Deposito del 10/07/1964, atto notaio, registrazione in Rivoli del 27/07/1964, n.230 (doc allegato per la completa consultazione).

ART.1 Il presente Regolamento ha per oggetto la casa di civile abitazione sita in Nichelino, via Ponchielli, composta da n.6 piani F.T, cantine, bassi fabbricati uso garages nel cortile ed area destinata a sedime stradale.

ART.2 PERMESSI e DIVIETI

È permesso il sub affitto di camere vuote o ammobiliate (l'amministratore potrà revocare tale facoltà in caso di immoralità);

.....

È vietato destinare ad uso pensione, scuole sia diurne che serali, circoli politici e privati, sale da ballo o altri, ritrovi politici, clubs, sanatori ecc., qualsiasi locale dello stabile

È vietato destinare i locali a laboratori rumorosi e fare depositi si pure nelle cantine di sostanze esplosive o che emanino esalazioni nocive o sgradevoli.

È vietato tenere allevamenti di animali;

E' vietato fare rumori

È vietato spaccare legna.... Su balconi e pianerottoli

È vietato lasciare bambini per le scale.....

Non si potranno occupare, per nessun motivo e nemmeno temporaneamente i locali di proprietà comune e cioè i pianerottoli, gli anditi ed i corridoi;

In genere i condomini non potranno fare opere o innovazioni all'immobile tale da danneggiare la stabilità, la visuale e l'estetica dell'edificio tali da arrecare comunque molestia o danno immediato o futuro ai vicini; per qualsiasi opera di variante o di abbellimento occorrerà il preventivo consenso dell'assemblea dei condomini.

ART.4 IMPIANTO ACQUEDOTTO

Le spese per il consumo dell'acqua potabile, forza motrice per il sollevamento della stessa nonché quelle per la manutenzione ordinaria dell'impianto comune, saranno ripartite in base al numero delle persone adulte che stabilmente abitano nella casa, considerando come adulti anche i bambini di età superiore ai sei anni, mentre le spese di riparazione, manutenzione straordinaria saranno a carico dei condomini in base alla rispettiva quota millesimale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Le spese di ricostruzione e di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento centrale (esclusi i tratti esistenti nei singoli alloggi) sono a carico di tutti i condomini in proporzione del valore in millesimi di ciascuna quota.

Le spese invece relative all'uso e quindi al funzionamento dell'impianto (normale manutenzione, riparazioni ordinarie ed esercizio, saranno ripartite in proporzione al volume interno dei locali riscaldati.

ART.5 RISERVE

I venditori riservano per sé e per i loro successori ed aventi causa qualsiasi eventuale diritto di sopraelevazione e di sfruttamento edilizio relativo al cortile o di stipulare vincoli con i confinanti;

ART.6 Ogni condomino ha l'uso ed il godimento del cortile in tutte le sue manifestazioni a condizione di non limitare od impedire l'esercizio del diritto perimenti spettante agli altri condomini. È espressamente permessa, nel cortile, la cardatura della lana e la battitura dei materassi;

ART.7 EFFICACIA DEL REGOLAMENTO Tutti i condomini si obbligano per sé, eredi, successori ed aventi causa ad osservare il presente Regolamento ed a imporre l'osservanza ai rispettivi inquilini.

MILLESIMI DI PROPRIETA': 36,50

Quanto a procedimento giudiziari: Sentito l'Amministratore pro tempore, non si rinvenivano ulteriori indicazioni pendenti sull'immobile.

Veniva ricordato che le norme contenute nel Regolamento di Condominio, dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

La certificazione notarile allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale:*

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **09/01/2020**, numeri 610/83;

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **04/02/2020**, numeri 4228/648;

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **25/11/2022**, numeri 51843/9819;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 il **16/12/2003**, numeri 57326/38325;

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 il **21/12/2021**, numeri 57619/41893;

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 il **13/03/2024**, numeri 10530/7985;

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sul punto spese, s'evidenziava il riparto fornito dall'Amministratore - Amministratore

Il Prospetto debitorio ricadente sull'unità identificata con la sigla B14 al **12/06/2024** veniva così ripartito

• Debito Condominio esercizi precedenti all'anno 2024	€ 7.170,68
• Rate scadute Condominio esercizio 2024 al 12.6.02	€ 331,42
• Debito Riscaldamento esercizi precedenti compresa prima rata anno 023-024	€ 3.791,11



• Debito Riscaldamento, rate scadute esercizio 023-024

€. 584,90



• Gestione ordinaria Condominio anno 2024

€. 994,25

• Gestione ordinaria Riscaldamento anno 2024, quota fissa 30%

€. 193,21

• Gestione ordinaria Riscaldamento anno 2024, quota variabile 70%

€. 508,66

La situazione debitoria al 12/06/2024 risulta di €7.502,10 per la gestione del condominio ed €4.376,01 per la quota di riscaldamento.

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è condominiale a gas metano; le spese varieranno in funzione dell'uso e della ripartizione % derivante dalla contabilizzazione – Al momento veniva registrata una rendicontazione suddivisa al 30% (quota fissa) e 70% (quota variabile)

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario – allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.3 Pignoramenti trascritti, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria €.**200,00**

Imposta di bollo €.**59,00**

Tassa ipotecaria €.**35,00**

TOTALE cad. €.294,00****

Complessivo €. (294,00 * 3) = €.**882,00**. L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

- Per la cancellazione delle n.3 Ipotecche iscritte, salvo differenti posizioni emergenti, s'evidenziano i seguenti costi

2 Imposta ipotecaria €.**200,00** – Minimo dovuto 0,5% di €40.000 (per cancellazione Ipoteca legale)

Imposta di bollo €.**59,00**

Tassa ipotecaria €.**35,00**

TOTALE cad. €.294,00****

Complessivo €. (294,00 * 3) = €.**882,00**

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca legale che andrà calcolata nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di €200,00 calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore minimo di €40.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare appartiene a:
(SOGGETTO A) per la quota di 4/6;
(SOGGETTO B), per la quota di 1/6;
(SOGGETTO C), per la quota di 1/6;

Le quote derivano da:

SUCCESSIONE in morte di (SOGGETTO D), deceduto il 07/10/1992, già proprietario di ½ della quota, a favore della moglie (SOGGETTO A) (quota 3/18) unitamente ai figli (SOGGETTO C), (SOGGETTO B) e (SOGGETTO E) (quota 2/18 ciascuno);

Dichiarazione di Successione registrata a U.R di Moncalieri in data 15/03/1993, n.52, vol.366, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 del 29/05/1997, numeri 16513/11842.

Accettazione con beneficio di inventario con atto del 15/10/1992, Cancelleria della Pretura di Torino, Sezione Distaccata di Moncalieri, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2, del 21/10/1992, n.ri 30994/20866, stipula di (SOGGETTO A) per conto dei minori e (SOGGETTI B + C). Trascrizione eseguita ai sensi dell'art.484 c.c.

ACCETTAZIONE TACITA' di EREDITA' contro (SOGGETTO D), per la quota indivisa di ½ a favore di, (SOGGETTI A + B + C) per 1/6 ciascuno.

Procedimento Tribunale di Torino del 20/12/2023, rep. 24234/2022, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 del 23/01/2024, numeri 3382/2674.

La SEZ. D: il Giudice designato, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, accerta e dichiara che il (SOGGETTO A) ha accettato l'eredità morendo dismessa di (SOGGETTO D) deceduto ad Orbassano il 07/10/1992, accerta e dichiara che la quota dell'eredità di (SOGGETTO D) devoluta al coniuge, al figlio, alla figlia (SOGGETTI A + B + C) è pari ad 1/3 per ciascuno dei predetti eredi, tenuto conto dell'acquisto per accrescimento in capo ai (SOGGETTI B + C) a fronte di rinuncia all'eredità paterna da parte di (SOGGETTO E).

Il Tribunale di Torino nel provvedimento 20/12/2023, rep.n.24234/2022, ha accertato che il (SOGGETTO E) ha rinunciato all'eredità con atto del quale non sono indicati gli estremi.

Veniva segnalato nella certificazione notarile art.567, comma 2 c.p.c. che a seguito dell'accertamento giudiziale del Tribunale di Torino del 20/12/2023, rep.24234/2022, sarebbe stato necessario presentare una dichiarazione di Successione modificata, al fine di far constatare la mutata devoluzione dell'eredità rispetto alla situazione originariamente denunciata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I (SOGGETTI A + D), in regime di comunione legale tra coniugi, in data 29/06/1990 acquistarono l'immobile in Nichelino da (SOGGETTO F), atto notaio, rep.40844, fascicolo 12365, registrazione in Torino il 18/07/1990, trascrizione in Conservatoria RR II di To 2 il 19/07/1990, numeri Registro generale 23499, Registro particolare 16025. (TITOLO TRA VIVI ANTECEDENTE AL VENTENNIO)

Precedentemente il (SOGGETTO F) acquistava l'immobile il 19/05/1965, atto notaio, registrazione in Rivoli del 07/06/1965, n.1446.

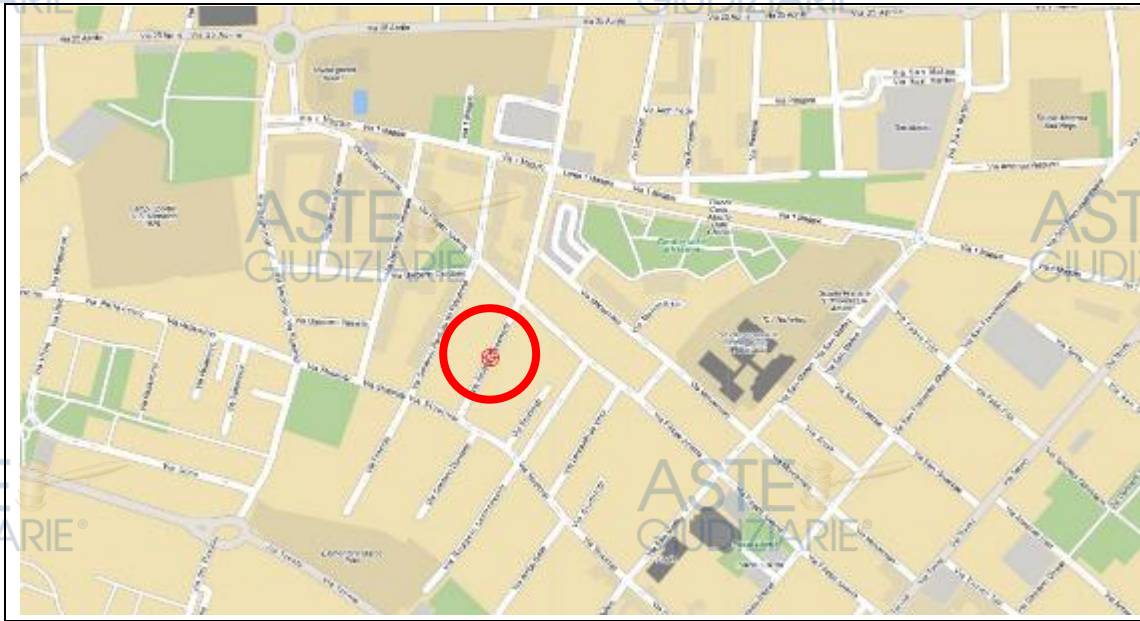
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In relazione all'accesso gli atti UTC Nichelino del **29/07/2024** emergevano le seguenti pratiche:

- 1) L'impianto urbano risulta antecedente al 01/09/1967;
- 2) L'originario incartamento progettuale per la realizzazione della casa a 6 piani F.T, fa riferimento al Permesso di Costruire n.28 del 10/05/1963, C.I.E. favorevole del 13/02/1963, Lavori iniziati il 15/05/1963, ultimati il 20/05/1964;
- 3) È presente il progetto tipo per l'installazione delle verande lato cortile, con approvazione dall'Assemblea di Condominio del 26/02/1991;
- 4) **Abitabilità**, non presente;

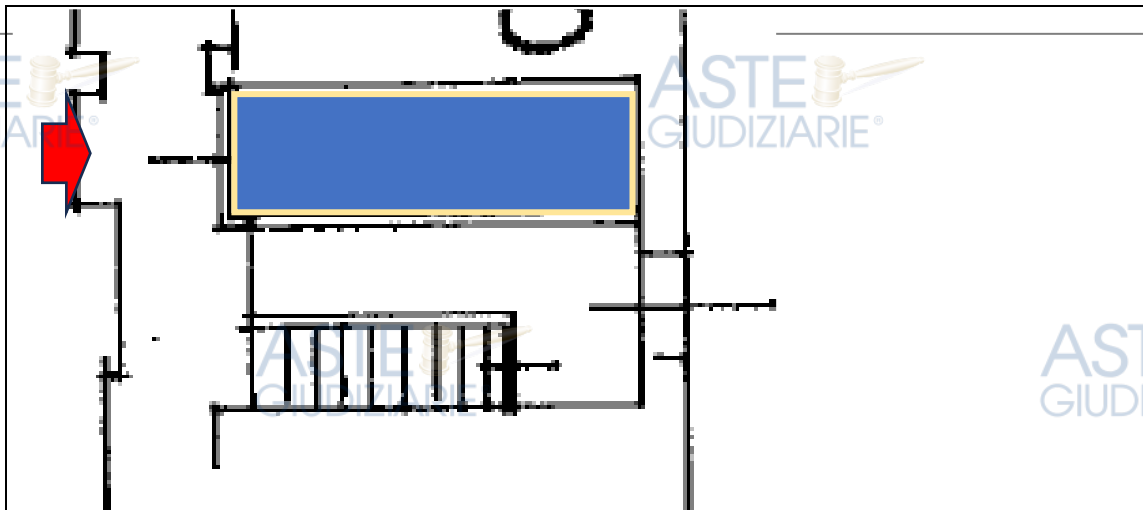
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Inquadramento dell'ambito urbano ove s'attesta l'unità immobiliare



Planimetria unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificato agli atti con il n.5



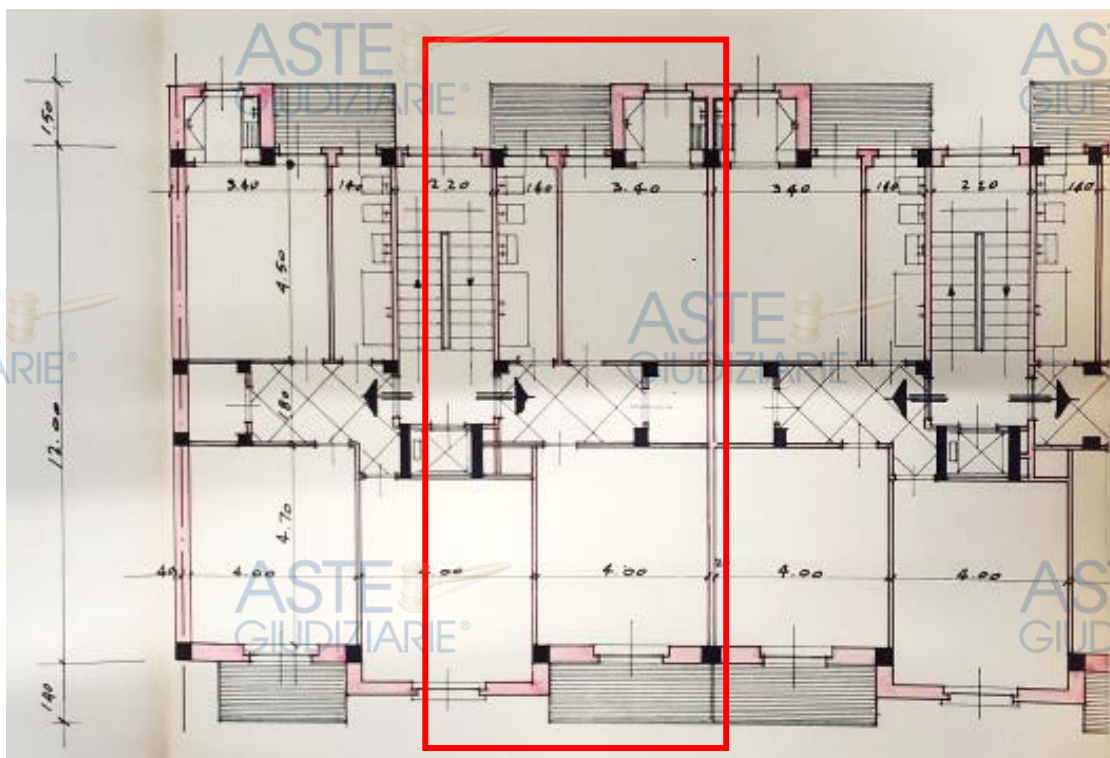
Planimetria locale cantina (cfr. planimetria catastale) identificata agli atti con il n.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

La planimetria di confronto assunta dall'Archivio Edilizio, evidenzia una sostanziale conformità distributiva con lo stato di fatto.



Planimetria piano tipo, pratica edilizia anno 1963, identificazione dell'unità

Sul piano condominiale, emerge la mancanza della compartimentazione del piano cantinato ed una differente rappresentativa del prospetto lato strada.

A tal riguardo si rimanda a possibili indicazioni che potranno essere richiamate nelle Assemblee Condominiali.



Indicazioni comparative tra lo stato di progetto 1963 e quanto realizzato

Si segnala che le tolleranze edilizie di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001 sono del 2%; risultano in corso di corretta validazione e interpretazione da parte dei competenti settori edilizi territoriali le nuove norme attuative a modalità procedurale “semplificata” al fine del raggiungimento della regolarità edilizia anche sulle parti comuni del caseggiato.



Inquadramento dell'immobile nel PRG

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

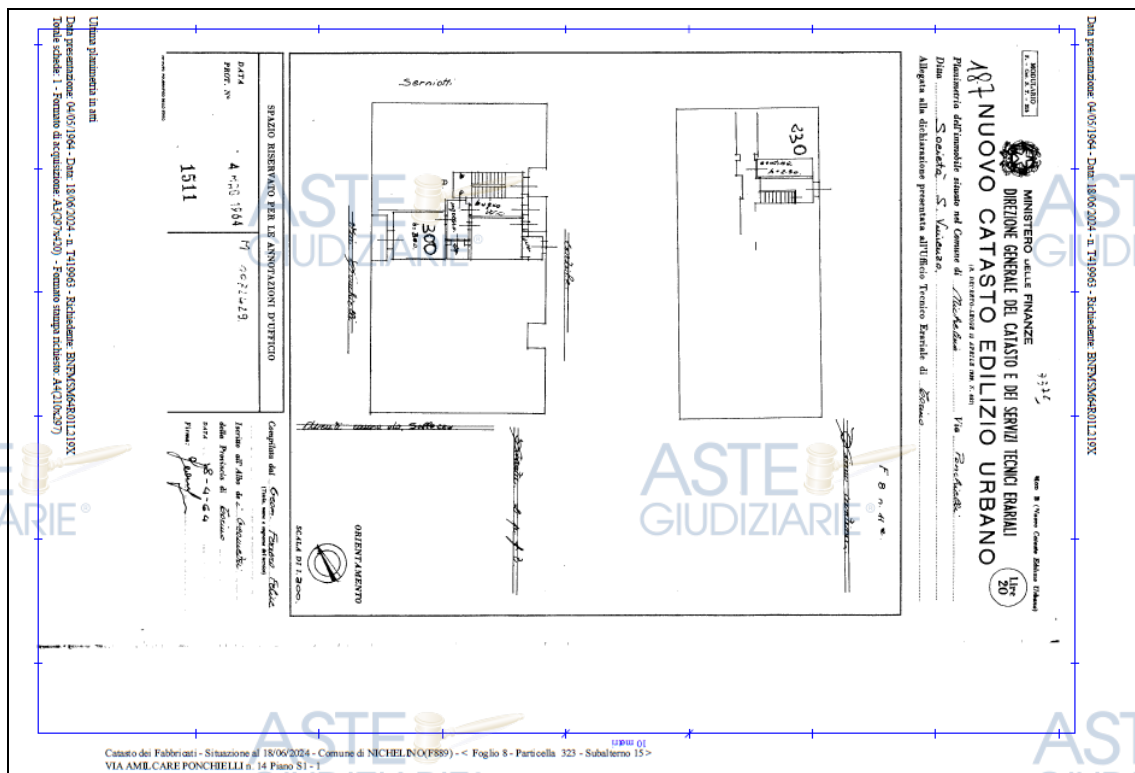
Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata in data 04/05/1964, con la situazione distributiva di fatto, si rinvenivano minime difformità rappresentative nell'appartamento.

Circa il locale cantina, si registrava la mancanza delle chiavi da parte dell'occupante.

È consigliabile procedere con un adeguamento planimetrico completo (appartamento e cantina) circostanziato all'esatta rappresentazione dello stato di fatto – BASSA CRITICITA'

Il Presumibile importo della prestazione veniva indicato in €.800 oltre oneri di legge e diritti di segreteria.



planimetria catastale rinvenuta all'A d E

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

La bolletta castale evidenzia l'intestazione da aggiornare.

Risulta quindi non esserci una corretta **COMPLETE CORRISPONDENZA**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua sanitaria (solo fredda). Il riscaldamento è condominiale.

Da quanto rinvenuto nel sopralluogo, gli impianti sembrerebbero perlopiù funzionanti; nel merito, veniva manifestata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, elettrico, di adduzione acqua).

L'acqua calda viene gestita con boiler dichiarato dall'occupante non funzionante.

Il gas cucina risulta non in esercizio e/o staccato.

Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE - obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009.



Identificazione dell'immobile nel condominio: fronte strada e interno cortile

Unità Immobiliare Abitativa
APPARTAMENTO

APPARTAMENTO in NICHELINO (TO), via **Amilcare Ponchielli 14**, della superficie commerciale di **55 mq.** per la quota di:

- 4/6 Piena proprietà (Soggetto Esecutato A)
- 1/6 Piena proprietà (Soggetto Esecutato B)
- 1/6 Piena proprietà (Soggetto Esecutato C)

Trattasi di unità collocata nello stabile Condominiale di via A. PONCHIELLI 12-14 a 6 piani fuori terra con l'interrato ad uso cantina; contraddistinta da:

- 1) Appartamento al piano primo (2°f.t.) composto da ingresso, tinello con cucinino, ripostiglio, servizio igienico e camera.
- 1.1) Locale cantina.al piano Seminterrato (S1), accessibile dall'andito condominiale.

Ambienti interni dell'unità abitativa





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Ambito urbano di carattere ambientale caratterizzato da tessuto eterogeneo consolidato. Area centrale urbana a prevalente destinazione residenziale con la presenza di servizi per la collettività e negozi di vicinato

SERVIZI

farmacie

verde attrezzato

supermercato

COLLEGAMENTI

tangenziale

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile al piano primo è raggiungibile dall'impianto ascensore con sbarco al piano.

Presenta finiture ed accessori provenienti dal periodo realizzativo dello stabile.

Nel servizio igienico, è presente un segnale di filtrazione da bagnamento che sembrerebbe risolto.

Le pareti esterne lungo via sono state interessate da recenti lavori di manutenzione con apposizione di cappotto termico.

Il locale cantina non è stato possibile visitarlo per mancanza delle chiavi da parte dell'occupante

Delle Strutture:

copertura: a falde*strutture verticali:* miste in c.a. e muratura*solai:* misti in laterocemento

nella media



nella media



nella media



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:**protezioni infissi esterni:* avvolgibili*pavimentazione interna:* in ceramica anni '60

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;

nella media



nella media



nella media



nella media





rivestimento esterno: la facciata principale lato strada è stata termicamente efficientata

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

ascensore: l'edificio civile abitativo è provvisto di ascensore con sbarco al piano

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti

termico: condominiale con elementi diffusori nei locali – contabilizzatori di calore sui radiatori.

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano (al momento non funzionante).



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



CONSISTENZA IMMOBILIARE:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 (finalizzata all'elaborazione del calcolo parametrico)*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	51,90	x	100 %	=	51,90
Balconi	7,75	x	25 %	=	1,93
Locale cantina interrata	6,78	x	15 %	=	1,01
Totale:	66,43				54,84
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo sarà pari a mq.54,84, (ovvero mq.55) con arrotondamenti					

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1. Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Centrale B1,** via XXV Aprile, via Torino" circostanziate a "**unità abitative**", evidenziavano valori da €.**870/mq.** fino a €.**1.300/mq.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: TORINO
 Comune: NICHELINO
 Fascia/zona: Centrale RESIDENZIALE VIA XXV APRILE, VIA TORINO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Abitazioni in via POINCELLO 12



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2250	L	6,4	9,6	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1600	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1300	L	4,1	6,2	L
Box	Normale	350	600	L	0,3	0,8	L



Riferimento Pubblicazioni OMI Agenzia delle Entrate

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.301	Valore medio Euro 1.684	Valore massimo Euro 2.067	Valore subito questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.096	Valore medio Euro 1.418	Valore massimo Euro 1.739	Valore subito questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 842	Valore medio Euro 985	Valore massimo Euro 1.129	Valore subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo Euro 1.178	Valore medio Euro 1.458	Valore massimo Euro 1.737	Valore subito questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

Riferimento Borsino Immobiliare

tecnico incaricato CTU: DOT.

2. Le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE” riportano valori pertinenti alla tipologia “Abitazioni in stabili 2° fascia” quantificati da €.**842/mq.** fino a €.**1.129/mq.**

ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI (completa proprietà)

3. La ricerca sui dati “**comparativi**” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia “**appartamenti**” rientranti nella zona, così esprimibili.

Venivano riportati alcuni comparabili:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno - Luglio 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – Immobiliare

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, zona commerciale, piano 3, no ascensore.

Indirizzo via F. Juvarra 39, Nichelino

Superfici principali: mq . 67

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: € .55.000,00 – ovvero €.**820/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno - Luglio 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – Immobiliare

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, zona commerciale, piano 3, con ascensore, ottimo stato

Indirizzo via A. Ponchielli 29, Nichelino

Superfici principali: mq . 90

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: € .105.000,00 – ovvero €.**1.166/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno - Luglio 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – Immobiliare sede Nichelino

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, zona commerciale, piano 2, con ascensore.

Indirizzo via F. Juvarra 54, Nichelino

Superfici principali: mq . 60

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: € .89.000,00 – ovvero €.**1.480/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno - Luglio 2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it – Immobiliare sede Nichelino

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, zona commerciale, piano 2, con ascensore, ristrutturato.

Indirizzo via A. Ponchielli 12, Nichelino

Superfici principali: mq . 60

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: € .95.000,00 – ovvero €.**1.580/mq.** con arrotondamenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso i mediatori professionali assunti dalla rete, che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), si riteneva di poter considerare un valore unitario di €**1.200,00/mq.** al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di pignoramento:

Coefficienti di correzione della stima

- 1 in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commerciale
.....coeff. 1,00
- 2 in base allo stato di conservazione dell'alloggio: funzionale all'abitazione
.....coeff.0,95
- 3 in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie
.....coeff.1,00
- 4 in base alla vetustà immobiliare – anni '60 con interventi manutentivi recenti
.....coeff.0,95
- 5 in base al piano: piano primo con servizio ascensore
.....coeff. 1,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato rinvenuto del **5%** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi e circa il passaggio di proprietà derivante dalla mancanza dell'atto notarile.

Appartamento in NICHELINO, via A. PONCHIELLI 12, Piano 1						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2.Obsolescenza funzionale	3. Caratteristiche costruttive	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,95	1	0,95	1,1
Valore di riferimento	€ 1.200,00					
Superficie unità immobiliare mq.	55					valori
Valore preliminare €/mq	€ 1.191,30					€ 65.521,50
Valore con arrotondamenti	€					€. 66.000,00

1, Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,05					€ 3.276,08
Valore						€ 62.245,43
Valore definitivo €/mq	€ 1.131,74					
Valore con arrotondamento	€					62.000,00

La valutazione economica s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

Le indicazioni di regolarizzazione urbanistica e catastale vengono intese comprese nel predetto conteggio



RIEPILOGO VALORI ACORPO (PIENA PROPRIETA'):



Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETA'): €. 66.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che l'immobile è "occupato" da soggetto comproprietario esecutato.

Il titolo non è opponibile.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza alla perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

I valori finali faranno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento.

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile abitativo	55	0,00	66.000,00	66.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'evidenzia una non divisibilità.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**
1.000/1.000 intera proprietà (con arrotondamenti)

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi: **€. 3.276,08**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
(da aggiornare a cura del delegato) **€. 1.764,00**

Rimborsi derivanti da spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria (vedi paragrafo pag. 6-7): **(da conteggiare l'effettivo valore)**

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

Arrotondamenti e imprevisti **€. 723,92**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):
Valore di messa in vendita del diritto di proprietà:

€. 62.000,00

Torino li, 28/08/2024

il tecnico incaricato