

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esec. Imm.

Giudice Dott. Moroni

R.G. n. 3/22

Creditore procedente:

Esecutato:

(ID 1450)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Con provvedimento del 15.3.22 il G.E. nominava il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti.

La relazione verte sui seguenti immobili:

- A. Un box in via Refrancore a Torino
- B. Quattro boxes in via Le chiuse a Torino
- C. Un box e due posti auto in via S. Bernardino a Torino
- D. Un box in via Rovereto a Torino
- E. Un terreno in La Loggia
- F. Un appartamento con box in Oulx

La relazione verrà quindi articolata in relazione agli immobili per facilitarne la lettura in relazione alla possibilità di vendita in lotti separati.

Si premettono però alcune informazioni comuni e in particolare:

- L'esecutata nel corso degli anni ha subito delle modifiche di denominazione/ragione sociale e precisamente:

- a cui è stata data pubblicità con le seguenti trascrizioni a Torino 1:

29. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/12/2016 - Registro Particolare 32792 Registro Generale 46391
Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO Repertorio 79065/47262 del 08/11/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in TORINO(TO)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/02/2009 - Registro Particolare 2946 Registro Generale 4488
Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO Repertorio 60740/33878 del 27/01/2009
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in TORINO(TO)

E a Torino 2:

23. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/02/2009 - Registro Particolare 3597 Registro Generale 5280
Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO Repertorio 60740/33878 del 27/01/2009
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in LA LOGGIA(TO), ROSTA(TO)
37. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/12/2016 - Registro Particolare 32103 Registro Generale 48193
Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO Repertorio 79065/47262 del 08/11/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Immobili siti in LA LOGGIA(TO), ROSTA(TO)

Nei vari paragrafi riepilogativi della cronistoria, seguendo l'impostazione del notaio che ha redatto la certificazione, non si farà menzione dei cambi di denominazione.

I documenti riferiti a tutti i lotti verranno allegati nella presente sezione.

Si allegano quindi: con il n. 01 le ispezioni ipotecarie sull'esecutato presso TO1 e con il n. 02 le note dei cambi di denominazione/ragione sociale a To 1. Le ispezioni su To 2 e Susa sono invece allegate solo nella parte che trattano gli immobili di La Loggia e di Oulx.

Si premettono inoltre le avvertenze generali sugli accertamenti edilizi e catastali che seguono.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si premette che la ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85. Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.L.vo 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue che sarebbe anche azzardato eseguire in modo approssimativo. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio (la cubatura autorizzata è sempre riferita all'intero edificio e mai al singolo appartamento) e l'acquirente diventa proprietario anche delle parti comuni per cui occorrerebbe confrontare l'esistente con i vari progetti che sono stati presentati (spesso sono più di uno per via delle varianti e di ristrutturazioni parziali successive alla prima edificazione) ed estendere gli accertamenti all'intero edificio e a tutte le parti comuni (facciata, tetto, strutture, vani scala, aree esterne e corridoi cantine), nonché raggiungere la precisione dell'1% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare

quelle che sono tolleranze esecutive e quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, in realtà, non rappresenta un rilevante impiccio per l'acquirente, che avrà la possibilità di sanarle, con una spesa contenuta, in quanto la pratica non verrebbe estesa all'intero stabile, ma solo alle parti per le quali le difformità siano di impiccio all'emissione di un nuovo permesso (la richiesta di un nuovo permesso è infatti, sostanzialmente, l'unico caso per il quale potrebbe essere richiesta la sanatoria di difformità minori o in deposito della dichiarazione asseverata che si tratta in realtà di tolleranze costruttive).

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto un'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici, e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non espressamente diversamente segnalato quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.L.vo 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che comunque l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico DPR 380/01.

Regolarità catastale

Si premette che con la meccanizzazione della conservatoria la trascrizione degli atti aventi ad oggetto immobili accatastati al catasto fabbricati si basa sulla fedeltà alla scheda catastale, la quale è ora sufficiente anche per definire le coerenze dei diritti compravenduti e pertanto si riferisce che le verifiche eseguite in questa sede hanno avuto oggetto la corrispondenza tra la scheda e l'immobile reale per verificare, a vista e non strumentalmente, la presenza delle difformità catastali capaci di compromettere la corretta trascrizione degli atti. Non sono stati invece effettuati rigorosi controlli sulla geometria delle stanze e sulle altre difformità catastali che necessitano di un rilievo topografico per essere evidenziate o/e sono poco significative per via del fatto che la loro eventuale presenza non ha rilevanti effetti neppure sulla tassazione. Considerato che il giudizio di adeguatezza di una rappresentazione catastale, quando viene effettuato senza

l'appoggio di un rilievo di precisione, resta influenzato dalle sensibilità individuali, in caso di futura vendita sarà opportuno verificare con il compratore l'adeguatezza della rappresentazione catastale.

Occupazione

Le informazioni circa lo stato di occupazione sono state fornite al sottoscritto dal geom. XXXXXX amministratore dell'esecutata il quale ha anche fornito i contratti di affitto con gli estremi di registrazione.

I contratti e le informazioni fornite sono stati anche verificati con quanto risultava all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino 1. Si veda l'e-mail allegato n. 03.

Alcuni immobili sono occupati in base a contratti di comodato che non mi sono invece stati consegnati.

con il n. A1)

- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione trascritta il 9.7.19 ai nn. 28921/20818 a favore di Banca del Piemonte contro srl in liquidazione e XXXXX
-
- Pignoramento trascritto il 12.1.22 ai nn. 876/663 favore del creditore precedente e contro l'esecutata;

Si allegano: A1 nota cancellazione ipoteca, A2 Ispezione di conservatoria sull'immobile, A3 nota domanda revoca conferimento, A8 Ispezione ipotecaria su xxxxx

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Il regolamento di condominio è stato trascritto il 26.6.10 ai nn. 8655/12223 e pubblicato con atto notaio Piglione del 26.2.10 rep.n. 64049/36519. Il notaio ha inviato l'atto di deposito del regolamento (allegato A11) e l'estratto della planimetria allegata al regolamento della porzione in cui è sito il box in oggetto (allegato A11 tris).

L'amministratore di condominio ha invece inviato il regolamento vero e proprio (allegato A11 bis) e ha precisato le spese condominiali per il 2022 ammontino a 74,04 €, le spese straordinarie deliberate a preventivo ammontino a 13,01 € e il saldo sia di 229,04 € a debito.

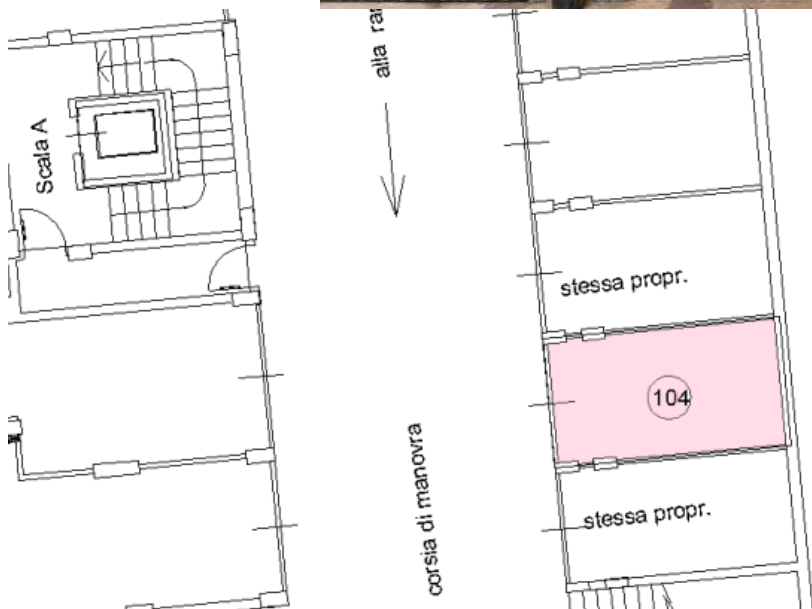
Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 28.7.22 è stato accertato come l'immobile sia occupato da XXXX Anna in base al contratto allegato con in n. A7. Il contratto prevede la durata di un anno dal 9.9.20 al 8.9.22 rinnovabile salvo disdetta da comunicarsi tre mesi prima. Il canone è di 720,00 € all'anno da pagarsi su un conto intestato alla società Albatros snc incaricata dalla proprietà per la gestione. Il contratto risulta registrato il 14.9.20 al n. 012540- serie 3T presso l'ufficio di Torino 1 attraverso il servizio Entratel.

Descrizione dell'immobile

Si tratta del garage posto al primo piano interrato rappresentato nelle immagini che seguono scattate durante il sopralluogo ed estratte dalla scheda catastale.

Altre immagini sono contenute nell'allegato A13.



La superficie commerciale, equivalente alla consistenza catastale e quindi pari a 14 mq.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Nel caso specifico si riferisce che il complesso è stato realizzato con permesso di costruire n. 9/c/06 del 27.10.06 prot.n. 2005/15/19311 e ha ottenuto l'agibilità n. 337 del 17.11.11.

Si tratta di un immobile commerciabile.

Si allega: A8 richiesta agibilità, A9 certificato di agibilità.

Regolarità catastale

Ricordato quanto evidenziato a pag. 3 si riferisce che la scheda è conforme.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non necessita di APE.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito i due contratti di vendita recenti di immobili nel medesimo edificio che si allegano con in n. A10.

Tali contratti, del dicembre 2021 e del maggio 2022, prevedono l'acquisto di box e appartamenti per cui è necessario suddividere il prezzo tra i due tipi di beni. Per far ciò ho reperito le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che propongono le valutazioni della tabella che segue.

Fascia/zona: Periferica/CORONA NORD - OVEST

Codice di zona: D13

Microzona catastale n.: 38

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2100	L	5,5	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1150	L	4,6	6,8	L
Box	NORMALE	700	1050	L	4	6	L
Posti auto coperti	NORMALE	570	860	L	3,6	5,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	750	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1550	L	4,6	6,9	L

Dal bollettino OMI risulta come gli appartamenti della zona valgono, in media, il 50% in più dei box, per cui, come appare dalla tabella che segue, il valore medio di un box è pari a 1.084,72 €/mq (la media tra 1.000 e 1.169,44 €).

primo atto	mq	coeff.		prezzo	
appartamento	80	1,5	120		
box	15	1	15		parametro
box	15	1	15		€/mq
	110		150	150.000,00 €	1.000,00 €

secondo atto	mq	coeff.		prezzo	
appartamento	91	1,5	136,5		
box	14	1	14		parametro
	105		150,5	176.000,00 €	1.169,44 €

Si stima pertanto l'immobile con il parametro di 1.000 €/mq e quindi per l'importo totale di 15.000 €.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
box	15	14	€ 1.000,00	14.000,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
			totale deprezzamenti	€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti			€	14.000,00

B – BOXES IN VIA LE CHIUSE

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà di quattro boxes auto siti nel condominio di via Le Chiuse 9 con accesso dal passo carraio di via Le chiuse 7AB e precisamente:

- Autorimessa sub. 3 posta al piano interrato alle coerenze di: terrapieno, altra unità immobiliare e corsia di manovra;
- Autorimessa sub 7 posta al piano interrato alle coerenze di: vano scale ascensore, via Le Chiuse, altra unità immobiliare e corsia di manovra;
- Autorimessa sub 9 posta al piano interrato alle coerenze di: altra unità immobiliare, via Le Chiuse, altra unità immobiliare e corsia di manovra;
- Autorimessa sub 13 posta al piano terreno alle coerenze di: cortile comune, altra unità immobiliare, ingresso comune e via Le Chiuse.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- Foglio 1178, particella 718, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, sup. cat. 17 mq, rendita 185,92 €.
- Foglio 1178, particella 718, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 25 mq, sup. cat. 30 mq, rendita 309,87 €.
- Foglio 1178, particella 718, subalterno 9, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, sup. cat. 22 mq, rendita 235,50 €.
- Foglio 1178, particella 718, subalterno 13, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 41 mq, sup. cat. 53 mq, rendita 508,19 €.

Esattamente intestate all'esecutata.

Si allega: B1 visura per soggetto sull'esecutata limitata all'immobile e le scheda catastali e B2 elaborato planimetrico catastale.

Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato l'immobile poi trasformato in quello nel quale sono siti i boxes pignorati quando si XXXXXXXXXXXX. con atto notaio Scarabosio del 15.11.05 rep.n. 121877/37594 trascritto il 25/11/05 ai nn. 52235/31784 da xxxxxxxxxxxx nata a Torino il 6.3.41 cf. Xxxxxxxxxx.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà degli immobili acquisiti dall'esecutata sono pervenuti per successione in morte di xxxxxxxx nata ad Asti il 29.5.13 c.f. Xxxxxxxxxx, denuncia trascritta il 25.11.92 ai nn. 31561/19347 con accettazione trascritta il 102.22 ai nn. 5110/3784 in forza di atto notaio Scarabosio del 15.11.05 rep.n. 121877.

Si allega l'atto Scarabosio con il n. B6.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 25.11.05 ai nn. 52236/12370 a favore di Banca Intesa spa contro xxxx con sede a Torino
- Ipoteca giudiziale iscritta il 24.2.17 ai nn. 7336/1068 a favore di Cassa di Risparmio di Saluzzo con sede a Saluzzo e contro
- Pignoramento trascritto il 12.1.22 ai nn. 876/663 favore del creditore precedente e contro l'esecutata
- Pignoramento trascritto il 12.4.22 ai nn. 11422/15475 favore di Credit Agricole Italia spa con sede in Parma e contro l'esecutata

Si allegano: B3 ispezione ipotecaria sul sub. 3, B4 nota di trascrizione 2° pignoramento

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Limitazioni di natura condominiale e spese

L'amministratore di condominio, con la e-mail che si allega con il n. B5, ha riferito che lo stabile non ha un regolamento di condominio, ma solo delle tabelle millesimali in uso preparate dal costruttore. Il geom. XXX ha riferito che l'esecutata aveva preparato anche un regolamento, che però non è stato approvato. Le tabelle in uso si allegano con il n. B5bis.

Stato di occupazione e di possesso

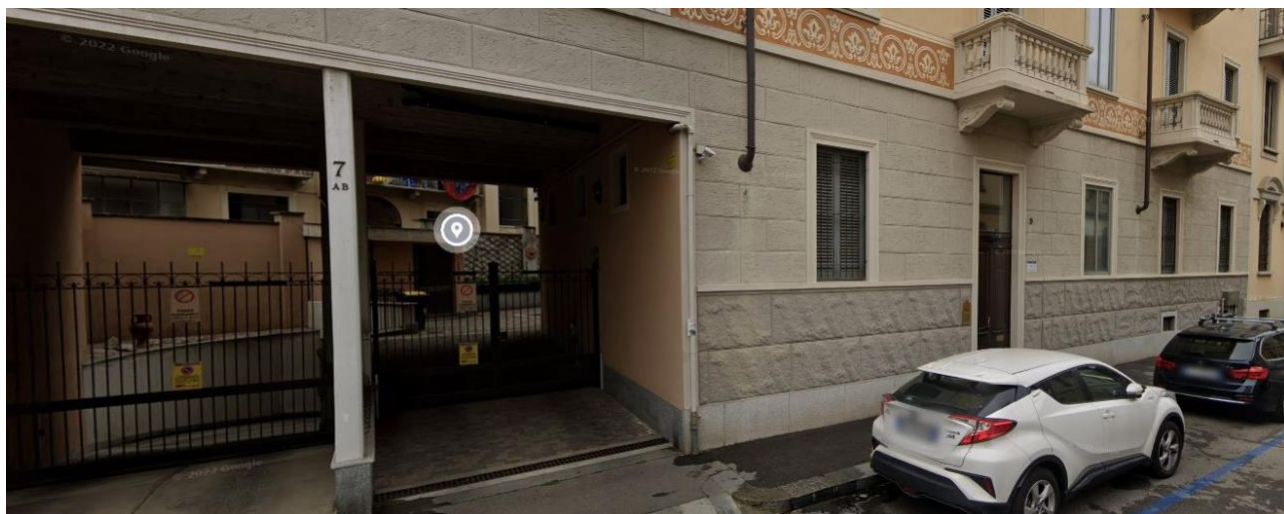
Con il sopralluogo del 15 luglio si è appurato che il sub. 3 è locato a XXX xxxxxxx residente in via Le Chiuse 8 con contratto di un anno rinnovabile scadente il 31.3.2020 per l'importo di 1.080 € all'anno oltre alle spese; che il garage sub. 7 è locato a XXX Ignazio, residente in via Tirreno 143/5 con contratto di un anno rinnovabile scadente 1.12.21 per l'importo annuo di 2.280 € oltre alle spese, che il garage sub. 9 è locato a xxxxx XXX residente in largo Cibrario 10 scala B con contratto di un anno rinnovabile scadente 31.7.21 per l'importo annuo di 1.200 € oltre alle spese. Il garage sub. 13 è invece libero e a disposizione dell'esecutata che mi ha depositato dei mobili.

Con il n. B8 si allegano i contratti di affitto con gli estremi delle loro registrazioni.

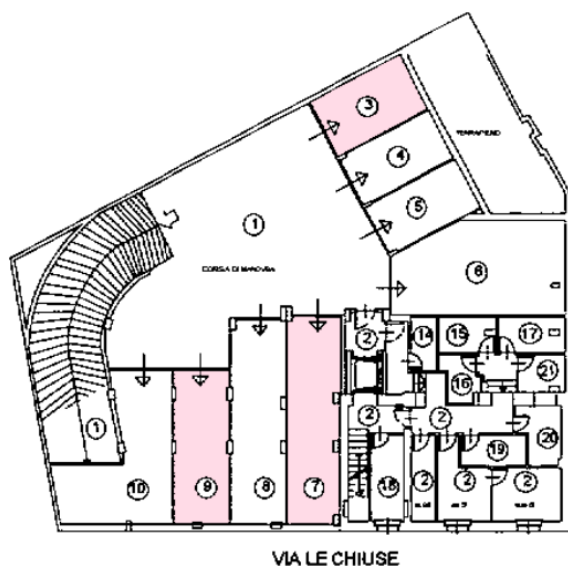
Descrizione dell'immobile

Si tratta di tre garage al piano interrato e un garage al piano terreno. Il garage al piano terreno sub. 13, a differenza di quelli al piano interrato che hanno solo un ingresso dotato di porta basculante, ha un secondo

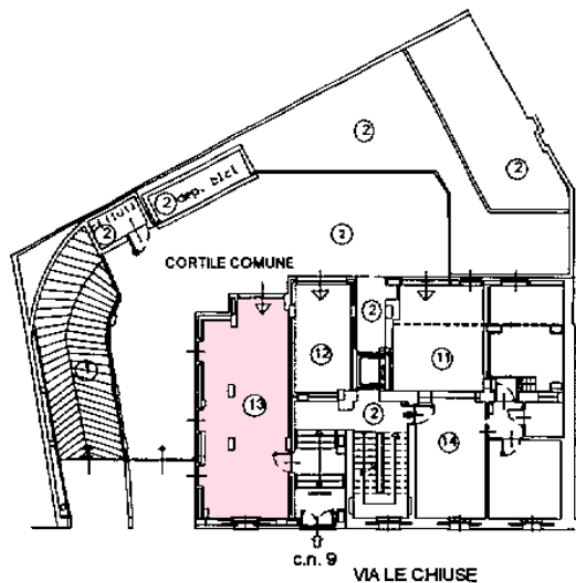
ingresso dotato di portoncino blindato e una finestra sulla via. Inoltre, il garage sub 13 è predisposto per ricevere il riscaldamento condominiale e paga una quota fissa per il riscaldamento.



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRENO (1° F.T.)



Gli immobili sono anche descritti nelle fotografie allegato B9.

Le superfici commerciali, che si considerano pari alle consistenze catastali, sono le seguenti: 17 mq per il sub. 3; 30 mq per il sub 7, 22 mq per il sub. 9 e 53 mq per il sub. 13.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Nello specifico si riferisce che gli immobili sono commerciabili perché la costruzione dell'edificio di cui fanno parte è iniziata anteriormente il 1° settembre 1967 e per la ristrutturazione con ampliamento è stato rilasciato il permesso di costruire n. 151/2007 del 4.4.07 e permesso di costruire in variante n. 133/2010 del

10.6.10. La dichiarazione certificata di agibilità è stata depositata il 15.7.2020 con prot.n. 0012119. Si veda l'allegato B7 contenente la SCIA dell'agibilità e una tavola del permesso di costruire in variante.

Regolarità catastale

Ricordato quanto evidenziato a pag. 3 si riferisce che le schede sono conformi.

Attestato prestazione energetica

Gli immobili non necessitano di APE.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito un contratto di vendita di immobili nel medesimo complesso che si allega con in n. B10. Inoltre, ho reperito le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che propongono le valutazioni della tabella che segue.

Fascia/zona: Semicentrale/SAN DONATO

Codice di zona: C8

Microzona catastale n.: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	5,4	8,1	L
Box	NORMALE	1150	1700	L	5,8	8,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	870	1300	L	5,6	8,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	640	960	L	4,2	6,3	L

Considerato che dal bollettino OMI emerge come, in media, il valore degli appartamenti della zona sia il 30% in più del valore dei box, emerge come il valore del box pattuito con l'atto allegato sia stato pari a 2.100 €/mq come da tabella che segue.

atto	mq	coeff.		prezzo	
appartamento	95	1,3	123,5		parametro
box	41	1	41		€/mq
	136		164,5	350.000,00 €	2.127,66 €

Considerato che nella vendita dei singoli box i prezzi sono normalmente inferiori rispetto alle vendite di box e appartamento pertinenziale, si stimano i quattro immobili come da tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Garage sub. 3	17	15	€ 1.898,00	28.470,00
Garage sub. 7	30	25	€ 1.899,00	47.475,00
Garage sub. 9	22	19	€ 1.900,00	36.100,00
Garage sub. 13	53	41	€ 2.100,00	86.100,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
			totale deprezzamenti	€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 198.145,00

C – UN BOX E DUE POSTI AUTO IN VIA SAN BERNARDINO

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà di due posti auto e un box nello stabile di civile abitazione sito nel comune di Torino in via San Bernardino n. 20 e precisamente, al piano interrato:

- Box sub. 11 coerente area di manovra, altra proprietà, sottosuolo via San Bernardino, altra unità stesso stabile e vano scala;
- Posto auto sub. 15 coerente terrapieno, altra unità, area di manovra e altra unità;
- Posto auto sub. 16 coerente piattaforma elevatrice, area di manovra, altra unità e terrapieno.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- Foglio 1289, particella 682, subalterno 11, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, sup. cat. 30 mq, rendita 213,19 €.
- Foglio 1289, particella 682, subalterno 15, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, sup. cat. 14 mq, rendita 84,60 €.
- Foglio 1289, particella 682, subalterno 16, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, sup. cat. 14 mq, rendita 84,60 €.

Esattamente intestata all'esecutata.

Si allega: C14 visura e schede catastali, C2 elaborato planimetrico catastale.

Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato quando si chiamava di XXX con l'atto notaio Filippone del 27.12.05 rep. N. 190968/3754 trascritto il 11.1.06 ai nn. 1100/726 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) il 22.8.37 cf xxxxxxxxxxxxxx e ...

... nata a Torino il 10.7.63 cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx nato a Torino il 6.3.66 cf xxxxxxxx.

Xxxxxxxxxxxx hanno acquistato la quota di 1/4 ciascuno per successione in morte di xxxxxxxx nata a Capriglio (AT) il 27.1.27 e deceduta il 3.1.01 (successione non trascritta). Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di elsa da parte di xxxxxxxx con atto Filippone del 27.12.05.

A xxxxxx xxxxxxx la quota di 1/4 ciascuno era pervenuta per successione in morte di xxxxxxxx nata a Montafia (AT) il 24.7.07 e deceduta il 15.9.00 e trascritta il 8.5.02 ai nn. 20506/13928. Non risulta invece trascritta l'accettazione.

A xxxxxxxxxxxxxx la quota restante di 1/4 ciascuno era pervenuta per successione in morte di xxxxxxxx nato il 17.12.1897 a Capriglio (AT) deceduto il 8.1.96 trascritta il 29.4.08 ai nn. 18848/12574. L'accettazione dell'eredità di xxx con l'atto Filippone del 27.12.05.

Si allega l'atto di acquisto notaio Filippone del 2005 con il n. C6.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 11.1.06 ai nn. 1101/230 a favore di Cassa di Risparmio di Saluzzo spa contro
- Ipoteca giudiziale iscritta il 24.2.17 ai nn. 7336/1068 a favore di Cassa di Risparmio di Saluzzo spa contro
- Pignoramento trascritto il 12.1.22 ai nn. 876/663 favore del creditore precedente e contro l'esecutata;

Si allegano: C3 ispezione ipotecaria sul box sub. 11

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Il regolamento di condominio mi è stato inviato dall'amministratore ed è allegato con il n. C4. L'amministratore ha anche specificato che l'importo delle rate scadute ammonta a circa 3.000€ (vedi allegato C5)

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 15 luglio è stato verificato come:

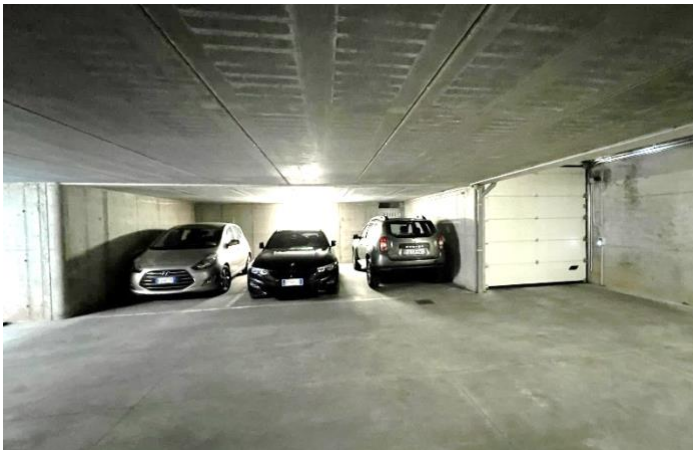
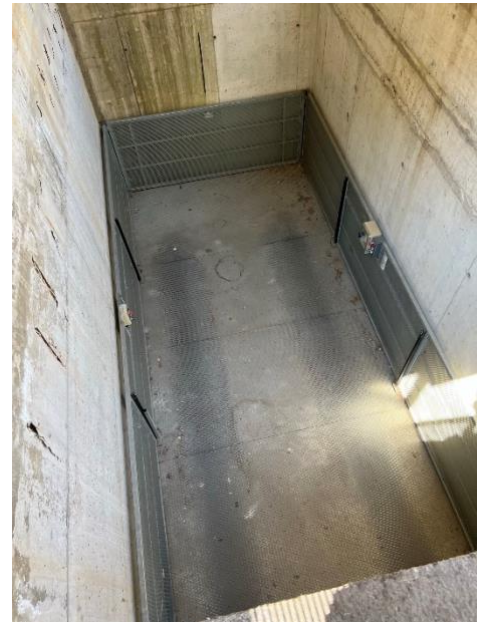
- il box C1 sia occupato dal sig. XXX xxxxxxx, che abita nello stesso stabile, in base ad un contratto di comodato (la moglie XX xxxxxxx ha dichiarato che il marito abita nello stesso stabile e che non paga un canone per occupare il garage);
- il posto auto C2 sia occupato da XXX xxxxxx in base al contratto di affitto che si allega con il n. C7, per l'importo mensile di 110 € oltre alle spese e con adeguamento ISTAT. Il contratto è stato stipulato per un anno dal 1.10.2014 con possibilità di rinnovo ed è stato registrato il 15.10.2014;
- il posto auto C3 è occupato da XXXX xxxxx, che attualmente abita nello stabile, ma è in procinto di lasciarlo, senza un contratto, ma in base ad un accordo verbale. Come ha riferito lo stesso fino al dicembre 2021 l'immobile era locato a 115 € al mese in base ad un contratto che non è stato rinnovato per via del trasloco imminente, che avrebbe dovuto essersi già verificato e che comunque prevedere di effettuare entro l'anno.

Descrizione dell'immobile

Si tratta di beni accessibili con un elevatore meccanico posto nel cortile e rappresentato nelle fotografie che seguono.



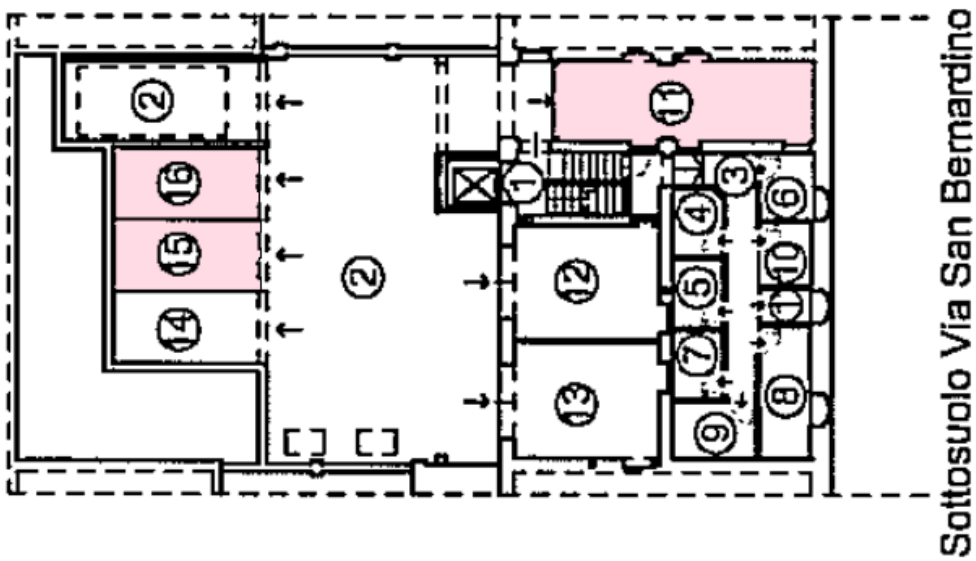
Cortile ed elevatore



Posti auto subb. 15 e 16



Box sub. 11



Le superfici commerciali si considerano pari alle consistenze catastali: 24 mq per il box. 11 e 13 mq per i P.A.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Premesso quanto si è riferito in generale nello specifico si riferisce che si tratta di un immobile commerciabile in quanto la sua costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 che per i successivi lavori di demolizione parziale, sopraelevazione e ristrutturazione sono stati autorizzati dal Sindaco del Comune di Torino con permesso di costruire n. 414/2008 in data 10 dicembre 2008 e successivo permesso in variante n. 361/2011 in data 19 ottobre 2011, a cui seguì, in data 29 giugno 2012 la comunicazione di fine lavori e che per successive varianti eseguite al piano terreno del fabbricato compendiate gli enti in oggetto è stata presentata al Sindaco del Comune di Torino Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 19 giugno 2013, prot. n. 2013-9-11184 e che è stata rilasciata licenza di agibilità n. 121/2014 in data 4 luglio 2014.

Regolarità catastale

Ricordato quanto evidenziato a pag. 3 si riferisce che le schede sono conformi.

Attestato prestazione energetica

Gli immobili non necessitano di APE.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito due contratti di vendita di immobili nel medesimo complesso che si allegano con il n. C8

Inoltre, ho reperito le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che propongono le valutazioni della tabella che segue. Considerato che dal bollettino OMI emerge come gli appartamenti della zona hanno mediamente un volare doppio dei posti auto, emerge come i posti auto siano valutabili con il parametro medio di 900 €/mq e il box con il parametro di 1.200 €/mq.

atto 2018	mq	coeff.		prezzo	
appartamento	155	2	310		parametro
box	19	1,3	24,7		€/mq
posto auto	13	1	13		
	174		334,7	246.857,10 €	737,55 €

atto 2021	mq	coeff.		prezzo	parametro
appartamento	84	2	168		€/mq
	84		168	185.000,00 €	1.101,19 €

Fascia/zona: Semicentrale/SAN PAOLO SPINA 1 MARMOLADA

Codice di zona: C13

Microzona catastale n.: 31

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2350	L	5,5	8,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3500	L	7,5	11,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	2250	L	6,6	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L	5,2	7,4	L
Box	NORMALE	1100	1650	L	6,8	10,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1200	L	5,4	8,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	610	910	L	4	6	L

Si ritiene pertanto di stimare gli immobili come da tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	cat.	comm.	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Autorimessa sub. 11	30	24	€ 1.200,00	28.800,00
Posto auto sub. 15	14	13	€ 900,00	11.700,00
Posto auto sub. 16	14	13	€ 900,00	11.700,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione		a corpo	€ -
	stato d'uso			
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
	totale deprezzamenti			€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti			€	52.200,00

D – UN BOX IN VIA ROVERETO

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà di un box auto sito nella casa sita in via Rovereto civico 79 e precisamente:

- Autorimessa privata nel basso fabbricato nel cortile, quale contraddistinta con la lettera "B" nella pianta del relativo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito notaio Billia del 7.4.1968 coerenti: condominio c.so Sebastopoli 192, autorimessa "C", cortile e autorimessa "A".

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- Foglio 1385, particella 248, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, sup. cat. 14 mq, rendita 97,71 €.

Esattamente intestata all'esecutata.

Si allega: D7 visura e scheda catastale.

Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato quando si chiamava xxxxxxxxxxxx per atto di conferimento in società notaio Piglione del 31.7.15 rep.n. 76552/45570 trascritto il 6.8.15 ai nn. 26788/19452 da XXXXX XXX nato a Viterbo il 15.7.52 cf .

A XXXX l'immobile è pervenuto per atto di ricognizione di diritti reali del notaio Piglione del 22.12.06 rep.n. 53665 trascritto il 28.12.06 ai nn. 67019/39807 dallo stesso XXX per modifica generalità da XXXX a XXXXXX.

A XXXXX l'immobile era pervenuto per atto di compravendita notaio Gamba del 10.7.91 rep.n. 78746 trascritto il 25.7.91 ai nn. 24015/15227 da _____ nato a Torino il 28.12.1938 e xxxxxxxxxxxxxx nata a Torino il 20.6.35.

Si allega con il n. D1 l'atto di acquisto e D2 ispezione ipotecaria contro xxxxxxxx e D3 nota di trascrizione acquisto di xxxxxxxx.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 24.2.17 ai nn. 7336/1068 a favore di Cassa di Risparmio di Saluzzo spa contro xxxxxxxxxxxx.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 6.5.19 ai nn. 18791/2844 a favore di Banca del Piemonte con sede a Torino e contro XXXXX POI CANCELLATA con annotamento del 13.4.22 nn. 15743/1341 (si veda nota allegata con il n. D4)
- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione trascritta il 9.7.19 ai nn. 28921/20818 a favore di Banca del Piemonte contro vvvv in liquidazione e xxxxxxxxxxxx e x già xxxxxxxxxxxx e altri

- Pignoramento trascritto il 12.1.22 ai nn. 876/663 favore del creditore precedente e contro l'esecutata;

Si allegano: D4 ispezione ipotecaria sull'immobile, D5 atto di cancellazione ipoteca Banca del Piemonte

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Il regolamento di condominio è stato depositato con l'atto rogito notaio Billia del 7.4.1968. Con il n. D8 si allega la sua versione corrente trasmessami dall'amministratore con l'ultimo rendiconto per il quale le spese ammontano ammontano a circa 50 €/anno e al 30.4.21 c'era un debito di circa 500 €.

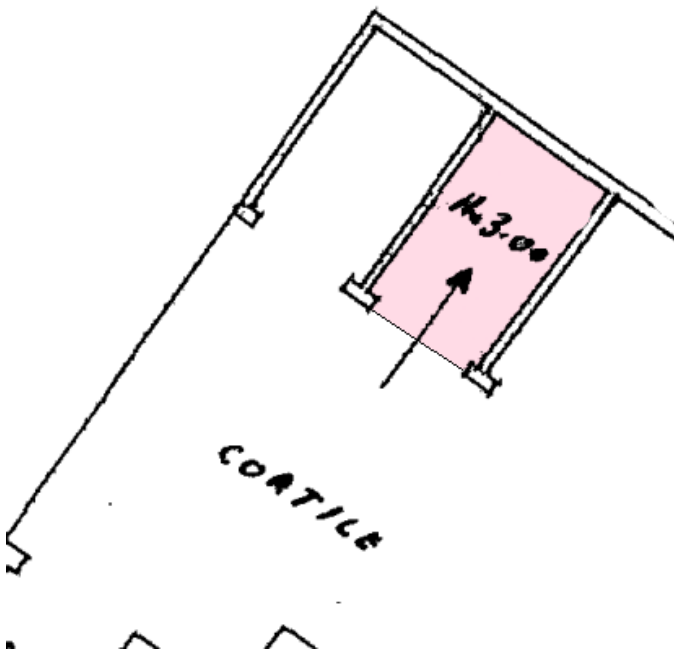
Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 28.7.22 si è accertato come l'immobile sia occupato dal sig. _____ il quale ha dichiarato di aver ricevuto l'immobile in comodato, ma anche di pagare 70 € al mese.

Descrizione dell'immobile

Si tratta di un piccolo garage posto nel basso fabbricato nel cortile di 10 mq scarsi di dimensione utile interna. Non è quindi utilizzabile per ricoverare vetture, se non molto piccole.

L'immobile non è dotato di corrente elettrica e il serramento esterno in legno non né in buone condizioni, né particolarmente robusto, né comodo da aprire e chiudere.



La superficie commerciale si considera pari alla consistenza catastale e quindi a 11 mq.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Nello specifico si riferisce che si tratta di un immobile la cui costruzione è iniziata anteriormente il primo settembre 1967. Infatti, dalla ricerca effettuata presso l'archivio edilizia si è potuto verificare come la prima pratica archiviata sia il certificato di abitabilità del 1952.

Regolarità catastale

Ricordano quanto riferito a pag. 3 nello specifico si riferisce che la forma dell'immobile è mal rappresentata, considerato che non è rettangolare, ma trapezoidale. Si tratta comunque di una rappresentazione che potrebbe essere considerata comunque accettabile.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non necessita di APE.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito i quattro annunci che si allegano con il n. D6 dove garage del tipo nel nostro in zona vengono offerti ad importi variabili tra i 1.050 €/mq e i 1.850 €/mq. La variazione di prezzo è piuttosto sensibile alle dimensioni, nel senso che per i garage più grandi la richiesta, in proporzione ai metri quadri, è più alta che per i garage piccoli. Si tratta di un effetto conseguente all'aumento delle dimensioni delle autovetture (le auto più care, che generalmente non si vuole lasciare in strada, non entrano comodamente in garage piccoli).

Inoltre, ho reperito le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che propongono le valutazioni della tabella che segue.

Fascia/zona: Periferica/SANTA RITA - MIRAFIORI

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 29

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2650	L	6,6	9,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	4,8	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	5	7,5	L
Box	NORMALE	970	1450	L	5	7,5	L

Considerato che il nostro garage è piuttosto piccolo si ritiene di stimarlo con il parametro di 1.100 €/mq e quindi per l'importo di 12.100 € a corpo come da tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Box	11	11	€ 1.100,00	12.100,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
		totale deprezzamenti		€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti			€	12.100,00

E – UN TERRENO IN LA LOGGIA

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà di un terreno edificabile pianeggiante di 967 mq catastali confinante con la via Po in parte destinato a strada e in parte ad area residenziale di recupero "Rbg" come meglio specificato del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega con il n. E7.

Il terreno è così censito al Catasto Terreni del Comune di La Loggia, come segue:

- Foglio 12, particella 1090, seminativo di classe 3° di 74 mq, reddito dominicale 0,59 €, reddito agrario 0,48 €.
- Foglio 12, particella 1093, seminativo di classe 3° di 189 mq, reddito dominicale 1,51 €, reddito agrario 1,21 €.
- Foglio 12, particella 1098, seminativo di classe 3° di 704 mq, reddito dominicale 5,64 €, reddito agrario 4,54 €.

Esattamente intestata all'esecutata.

Si allega: E1 la visura e mappa catastale, E2 visura storica mappale 1098.

Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato quando si chiamava xxxxxxxxxx di XXX con atto notaio Filippone del 22.12.06 rep. N. 203877/4031 trascritto il 11.1.07 ai nn. 1541/1072 da xxxxxxxxxxxx nata a Torino il 29.11.1984 cf xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a Corneigliano d'Alba il 21.7.41 cf.

Le venditrici avevano acquisito l'immobile per successione in morte di xxxxxxxx nato a La Loggia il 12.9.1934 e deceduto il 7.5.91, denuncia trascritta il 19.4.97 ai nn. 11838/8487 e accettazione espressa trascritta il 4.11.91 ai nn. 32895/22466.

Si allega: E3 Ispezioni a Torino 2 e E5 atto di acquisto notaio Filippone.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 24.2.17 ai nn. 7598/1244 a favore della Cassa di Risparmio di Saluzzo spa e contro xxxx srl
- Pignoramento trascritto il 12.1.22 ai nn. 648/499 favore del creditore precedente e contro l'esecutata;

Si segnala inoltre il vincolo di indivisibilità tra gli appartamenti e le autorimesse che dovessero venir costruite sul terreno in oggetto a seguito dell'attuazione del PEC "RNB2" trascritto il 23.12.11 ai nn.

52803/34715 in base all'atto notaio Piglione del 20.12.11.

Si allegano: E4 nota atto di vincolo

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Non si tratta di un condominio.

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 24.10.22 si è accertato come l'immobile sia inutilizzato. Il fatto era stato già anticipato dal

Descrizione dell'immobile

Si tratta del terreno illustrato nelle immagini che seguono. La superficie commerciale si considera pari alla catastale e quindi pari a 967 mq.





Regolarità edilizia ed urbanistica

Premesso quanto si è riferito in generale nella precedente parte relativa all'immobile A

Nello specifico si riferisce che si tratta di un terreno primo di costruzioni che è commerciabile in base al certificato di destinazione urbanistica allegato con il n. E7.

Regolarità catastale

Trattandosi di un immobile accatastato esclusivamente al catasto terreni non è necessario dichiarare la conformità della scheda catastale.

L'adeguatezza della rappresentazione del terreno nella mappa catastale e la correttezza della posizione dei confini materializzati in loco non sono state verificate, in quanto si tratta di verifiche non necessarie e particolarmente dispendiose per via della necessità di coinvolgere i confinanti (l'eventuale spostamento di una dividente ha potenzialmente effetti a catena sui vicini anche non confinanti).

Attestato prestazione energetica

L'immobile non necessita di certificato energetico.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, considerato che non sono emerse compravendite recenti di beni simili si è fatto riferimento al prezzo di acquisto del contratto del 2006 di 130.000 € (vedi allegato E5).

Inoltre, considerato che si tratta di un terreno edificabile, ho reperito le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che propongono le valutazioni della tabella che segue per il 2006 e per il 2022.

Risultato interrogazione: Anno 2006 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: LA LOGGIA

Fascia/zona: Centrale/STRADA BELVEDERE S.S.20 DEL COL DI TENDA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Abitazioni civili	OTTIMO	1230	1510	L	4,6	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1080	1480	L	4,2	6,2	L

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: LA LOGGIA

Fascia/zona: Centrale/STRADA BELVEDERE S.S.20 DEL COL DI TENDA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

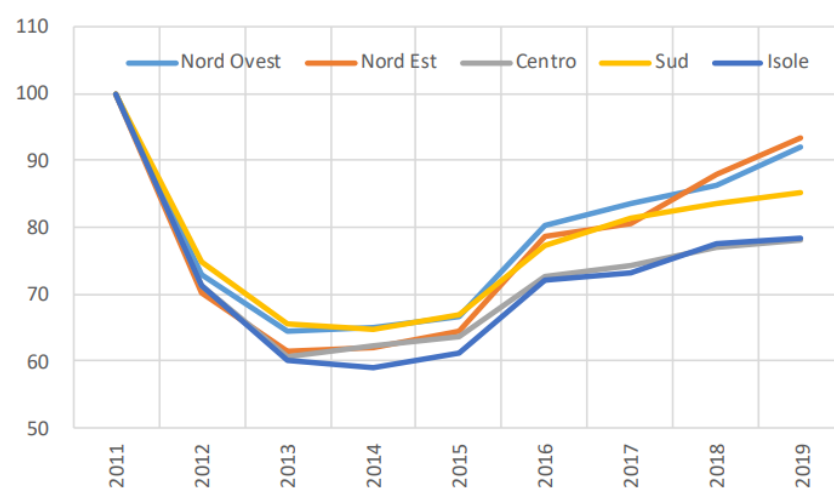
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,2	6,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2200	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	4	6	L

Inoltre, ho reperito il Rapporto Immobiliare 2020 settore residenziale - Agenzia delle Entrate e in particolare

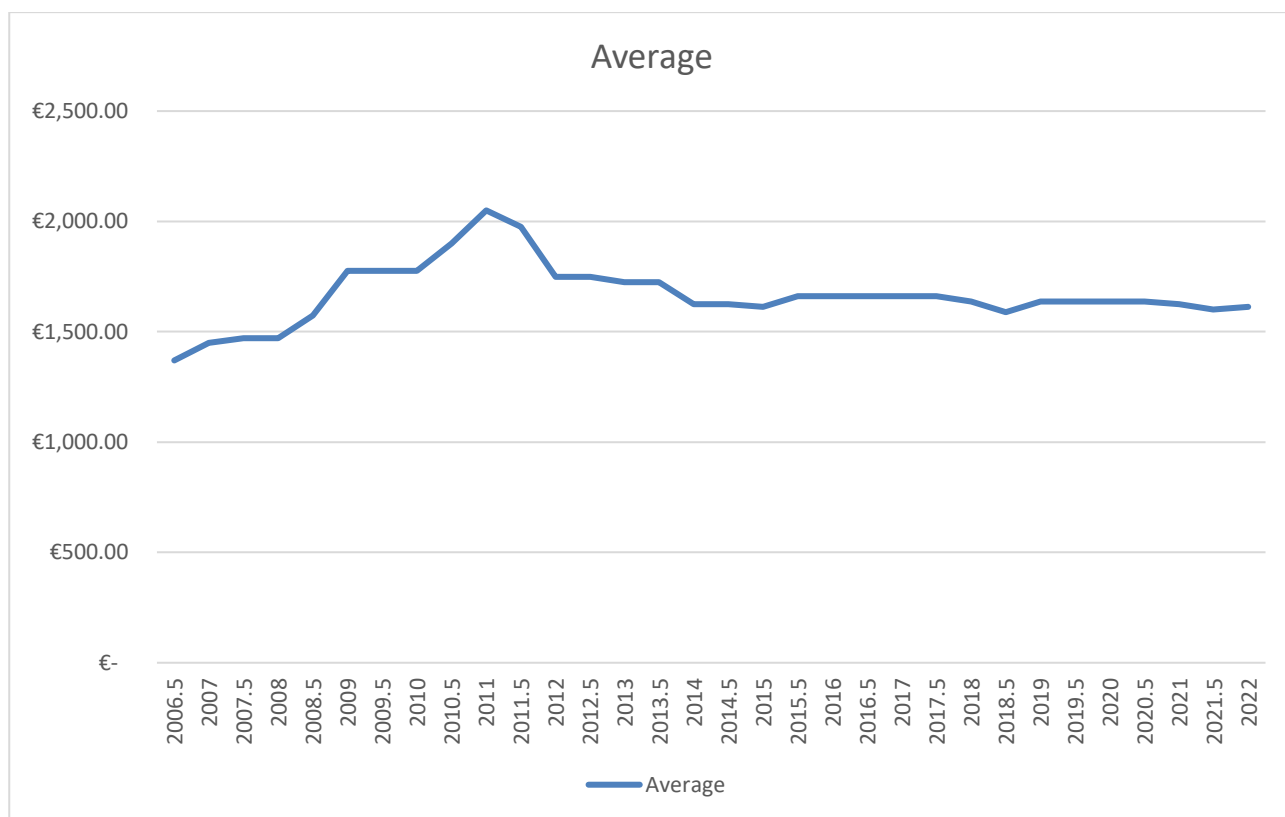
il grafico che segue sul Valore Monetario Dichiarato nelle compravendite di immobili residenziali.

Inoltre, ho reperito tutte le valutazioni effettuate dall'osservatorio OMI per gli immobili civili in La Loggia dal 2006 a oggi e, dopo aver calcolato la media tra la valutazione minima e quella

il indice VMD per area



massima per gli immobili civili in stato ottimo e normale e dopo aver calcolato l'ulteriore media tra le due categorie di immobili in stato ottimo e in stato normale, ho elaborato il grafico che segue nel quale i valori di mercato vengono indicati in valuta corrente.



Considerato che, relativamente al caso in esame, gli indicato acquisiti riferiscono circa il ritorno ai valori del 2006, si ritiene di stimare il valore dell'immobile confermando il prezzo dell'acquisto del 2006, come indicato nella tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Terreno	967	967	€ 134,44	130.000,00
Adeguaenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			
	manutenzione			
	possesto			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
		totale deprezzamenti		€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 130.000,00

F – UN APPARTAMENTO CON BOX IN OULX

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte dello stabile sito in Comune di Oulx, via Cotolivier 19/9, già via Cotolivier senza numero civico, nel condominio indicato come ROUX IV, e più precisamente:

- Al piano primo (secondo fuori terra) un alloggio composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura ed una camera mansardata non abitabile al piano secondo, il tutto distinto con la lettera "G" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: l'appartamento con: area condominiale ed unità "H" et "F", la mansarda con: unità "H" et "K" ed area condominiale.
- Al piano primo interrato un locale box distinto con il numero 4 (quattro), al le coerenze: corsia di manovra, box 3 ed area condominiale

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Oulx, come segue:

- Foglio 18, particella 779, subalterno 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup. cat. 54 mq, sup. cat escluse are scoperte 51 mq, rendita 238,86 €.
- Foglio 18, particella 779, subalterno 15, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, sup. cat. 16 mq, rendita 74,47 €.

Esattamente intestata all'esecutata.

Si allega: F1 visura e schede catastali, F2 elaborato planimetrico catastale.

Si evidenzia che all'alloggio compete anche il locale cantina e precisamente:

- Al piano primo interrato il locale cantina distinto con la sigla "C6", alle coerenze: corridoio comune e cantine C7 et C5.

Ma si tratta di un locale che, benché venga indicato anche nell'atto d'acquisto del 2015, possiede estremi catastali propri che non sono stati inseriti nell'atto nel 2015 e nemmeno nel pignoramento.

Il locale cantina è accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Oulx, come segue:

- Foglio 18, particella 779, subalterno 23, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, sup. cat. 3 mq, rendita 5,58 €.

Ancora intestato al costruttore CO.IM. Italia Spa (si veda la visura F7).

Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato quando si chiamava xxxx, per atto di conferimento in società notaio Piglione del 31.7.15 rep.n. 76552/45570 trascritto il 6.8.15 ai nn. 5508/4375 da XXXX XXXX nato a Viterbo il 15.7.52 cf xxxxxxxxxxxx.

A XXXX l'immobile è pervenuto per atto di ricognizione di diritti reali del notaio Piglione del 22.12.06 rep.n. 53665 trascritto il 29.12.06 ai nn. 13405/8922 dallo stesso xxxxxx per modifica generalità da XXX a XXXX.

XXXXX ha acquistato con atto Filippone del 12.7.94 rep.n. 92979/1396 trascritto il 23.7.94 ai nn. 4135/3137.

Si allega con il n. F5 l'atto di acquisto del 2015 e con il n. F6 la nota dell'atto di acquisto del 1994.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 28.2.17 ai nn. 1313/183 a favore di Cassa di Risparmio di Saluzzo spa contro xxxx srl
- Domanda giudiziale trascritta il 10.7.19 ai nn. 5342/4118 a favore della Banca del Piemonte contro l'esecutata per ottenere la dichiarazione di inefficacia dell'atto di conferimento in società con l'atto notaio Piglione del 31.7.15 (la Banca del Piemonte ha iscritto l'ipoteca del 8.5.19 ai nn. 3475/424 contro XXXX).
- Pignoramento trascritto il 12.1.22 ai nn. 876/663 favore del creditore precedente e contro l'esecutata;

Si allegano: F3 ispezione ipotecaria presso Susa

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso oltre alla domanda giudiziale di cui si è fatto menzione.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Il regolamento di condominio depositato con atto notaio Marocco del 10.12.1993 rep.n. 124092.

Il regolamento e un estratto delle planimetrie mi sono state consegnate dall'amministratore il quale ha anche riferito come le spese condominiali siano generalmente pari a 600€ all'anno e che il debito riferito all'alloggio sia pari a circa 3.000 €. Si allega regolamento e planimetrie con il n.

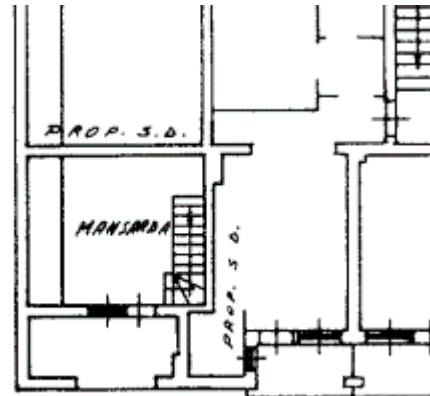
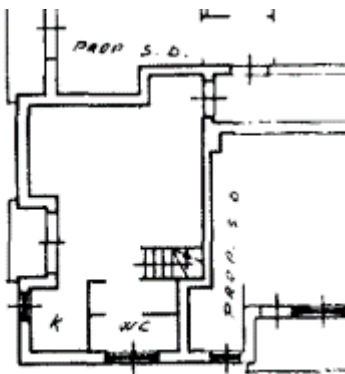
Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 3.10.22 condotto con un delegato di XXXXX si è appurato che si tratta di un appartamento non più utilizzato da tempo (lo stesso xx ha riferito trattarsi di un appartamento a sua disposizione non più utilizzato da tempo). La cantina, non colpita dal pignoramento, è stata identificata con l'aiuto delle planimetrie del regolamento di condominio mostratemi dall'amministratore perché XXX XXX

ha riferito di non avere le chiavi e di non sapere identificare la cantina.

Descrizione dell'immobile

Si tratta di un piccolo appartamento, idoneo per una persona avendo una superficie inferiore ai 38 mq in un condominio di montagna dotato di riscaldamento autonomo erogato tramite una caldaia posta sul balcone del piano mansardato. Si tratta di un immobile non in cattivo stato, ma sicuramente per lo meno l'impianto di riscaldamento è da rivedere, perché ci sono segni di rotture di termosifoni e tubazioni probabilmente causate dal gelo.



L'altezza media del locale mansarda è circa 210 cm, non 220 cm come riportato sulla scheda catastale, comunque si tratta di un'altezza media inferiore al minimo per i locali abitabili. Che la camera mansardata non sia abitabile è un fatto pacifico; infatti, la concessione edilizia 42 del 1992 è stata approvata inserendo a penna sulla tavola grafica che le camere mansardate non fossero considerate abitabili, conseguentemente non si tratta di una difformità edilizia, piuttosto sarà l'eventuale suo utilizzo come camera da letto a non essere ammesso. Si veda l'allegato F10 bis.

La superficie commerciale dell'appartamento si considera equivalente a quella catastale e quindi di 54 mq, quella dell'autorimessa a 14 mq. Si vedano anche le immagini dell'allegato F11.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Premesso quanto si è riferito in generale nello specifico si riferisce che per la costruzione dell'edificio sono

state rilasciate le concessioni edilizie nn. 42/1992 prot.n. 2888 in data 23.6.1992 e successiva variante 3.11.1993 n. 78/1993 prot.n. 5636. L'abitabilità è stata rilasciata il 20.1.94.

Si tratta di un alloggio commerciabile.

Si segnala l'assenza del previsto antibagno che avrebbe dovuto dividere l'attuale bagno. Si vedano le pratiche edilizie allegate con il n. F10.

Regolarità catastale

Premesso quanto si è riferito in generale nella precedente parte relativa all'immobile A, nello specifico si riferisce che le schede catastali di appartamento e garage sono conformi. Si segnala comunque che la scheda dell'appartamento non chiarisce che la camera mansardata non è abitabile.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato certificazione energetica in corso di validità.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito i due contratti di vendita di immobili nel medesimo complesso che si allegano con in n. Fg in base ai quali si ricavano i seguenti parametri.

apr-22			nov-19		
alloggio	46	46	alloggio	70	70
cantina	1	0,2	tre cantine	10	2
auto	15	10	posto auto	5	1,666666667
giardino	100	10	box	18	12
		66,2	area verde	200	20
					105,6666667
prezzo	138.000,00 €		prezzo	180.000,00 €	
parametro	2.084,59 €		parametro	1.703,47 €	

Inoltre, ho reperito le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che propongono le valutazioni della tabella che segue.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO S.P. DA OULX A BARDONECCHIA, STR.NAZ.DEL MONGINEVRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale













































Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	












Abitazioni civili	NORMALE	1250	1850	L	5,9	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1400	L	4,2	6,3	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	5,3	8	L

Si ritiene pertanto di stimare l'immobile in 105.800 € come da tabella che segue.










	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Appartamento	54	54	€ 1.700,00	91.800,00
box	14	14	€ 1.000,00	14.000,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
		totale deprezzamenti		€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 105.800,00

Si allegano:

-  01 Ispezioni su Torino 1
-  02 note cambi di denominazione a To1 e To2
-  03 e-mail Agenzia delle Entrate
-  A1 atto cancellazione ipoteca Banca del Piemonte
-  A2 ispezione sull'immobile
-  A3 nota domanda di revoca conferimento
-  A4 Visura e scheda catastale
-  A5 Elaborato planimetrico
-  A6 visura terreni particella attuale e una delle precedenti
-  A7 contratto affitto
-  A8 Ispezione su iezza enrico
-  A8 richiesta agibilità
-  A9 Certificato di agibilità
-  A10 atti di vendita di immobili nello stesso stabile
-  A11 atto deposito regolamento
-  A11 bis regolamento condominio_compressed
-  A11 tris planimetria regolamento condominio
-  A12 atto di acquisto
-  A13 foto JPG
-  B1 visure e schede catastali
-  B2 Elaborato planimetrico
-  B3 Ispezione sul sub 3
-  B4 nota 2° pignoramento
-  B5 e-mail amministratore
-  B5bis tabelle millesimali in uso
-  B6 atto d'acquisto
-  B7 documentazione edilizia
-  B8 contratti di locazione
-  B9 fotografie
-  C1 visura e schede catastali
-  C2 Elaborato planimetrico
-  C3 Ispezione su box
-  C4 regolamento di condominio
-  C5 spese condominiali
-  C6 atto di acquisto
-  C7 contratto affitto posto auto sub. 15
-  C8 atti per stima
-  D1 atto d'acquisto
-  D2 Ispezione su iezza enrico
-  D3 Nota acquisto di enrico
-  D4 Ispezione ipotecaria sull'immobile
-  D5 atto cancellazione ipoteca Banca del Piemonte
-  D6 annunci per stima
-  D7 visura e scheda catastale

-  D8 Regolamento condominiale
-  E1 visura e mappa catastale
-  E2 visura storica mappale 1098
-  E3 Ispezioni a TO2
-  E4 Nota vincolo
-  E5 atto di acquisto
-  E6 estratto norme PRGC
-  E7 certificato di destinazione urbanistica
-  F1 visura e schede catastali
-  F2 Elaborato planimetrico
-  F3 Ispezione susa

Torino, lì 28.10.22

-  F4 atti di vendita altri immobili stesso stabile
-  F5 atto d'acquisto
-  F6 nota atto d'acquisto del 1994
-  F7 visura cantina non pignorata
-  F8 piante regolamento
-  F9 atti di riferimento per la stima
-  F10 documentazione edilizia
-  F10bis estratto concessione originaria
-  F11 foto JPG

In Fede
Arch. Flavio Contardo