



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

526/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DURETTO ELISABETTA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Bellei

CF: BLLRRT61B18L219D

con studio in CONDOVE (TO) Viale Bauchiero, 43

telefono: 3351793193

fax: 1782205134

email: bellei.roberto@alice.it

PEC: roberto.bellei@legalmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 526/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VAIE Vicolo Superiore 17/B, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato di civile abitazione (in origine rurale) composto da cucina, lavanderia e soggiorno al piano terra; soggiorno, camera, disimpegno, due bagni, un balcone verandato ed un ampio locale di sgombero aperto al primo piano. I due piani sono collegati tra loro da scala interna e da una scala esterna con balcone. Essa deriva dalla fusione delle tre unità immobiliari pervenute con il rogito Sindona rep 72370/24450 del 28/04/2011: F° 5 n. 251 sub 1, F° 5 n. 251 sub 3 e F° 5 n. 426.

All'unità immobiliare, priva di cantina, competono le aree esterne pertinenziali, da considerarsi cortile di uso comune con le altre proprietà frontiste.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo (1° e 2° fuori terra), interno B, ha un'altezza interna di variabile da m. 2,15 a m. 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 251 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 133,50 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Superiore 17/B, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/10/2014 per fusione e diversa distribuzione spazi interni. Variazione nel classamento del 20/08/2015. Inserimento d'ufficio dati di superficie del 09/11/2015

Coerenze: Altra proprietà di cui al F° 5 n. 433 (al primo piano) e al F° 5 n. 141 (al piano terra) , altra proprietà di cui al F° 5 n. 388, corte comune, altra proprietà di cui al F° 5 n. 141, altra proprietà di cui al F° 5 n. 139, altra proprietà di cui al F° 5 n. 150.

NOTE: 1) La particella 251 sub 104 è graffiata con la 426 sub 1. 2) La corte comune è costituita dalle relative porzioni dei mappali 251, 388, 141, 445 e 426, in capo a diversi intestatari. La planimetria catastale dell'immobile è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione delle irregolarità evidenziate nell'apposito capitolo di cui infra.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.364,43



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.500,00

Data della valutazione: 31/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al fine di fissare la data del primo accesso all'immobile sono intercorsi accordi tra il Custode ed il Perito Estimatore, a seguito dei quali - appurata l'irreperibilità degli esecutati in conformità a quanto già emerso dagli atti - è stato disposto ed effettuato accesso forzoso secondo prassi ed in conformità a quanto risultante dal verbale allegato. Nel corso del sopralluogo, riscontrata l'assenza di occupanti, l'incaricato della procedura ha provveduto a forzare la porta di ingresso sostituendone poi la serratura e così consentito l'accesso. All'interno è stata riscontrata la presenza di suppellettili in disuso ed un generale stato di abbandono risalente nel tempo, come risulta dalla documentazione fotografica pure acclusa alla presente relazione.

Dai successivi accertamenti non è emersa l'esistenza di un titolo di occupazione opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Cortile comune, stipulata il 28/04/2011 a firma di notaio Sergio Sindona ai nn. 72370/24450 di repertorio, registrata il 11/05/2011 a Rivoli ai nn. 2739/AT, trascritta il 12/05/2011 a Susa ai nn. 3637/2570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rogito Sindona

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2011 a firma di notaio SINDONA SERGIO ai nn. 72371/24451 di repertorio, iscritta il 12/05/2011 a SUSA ai nn. 3638/548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione di garanzia a favore di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 112.500,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 24 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento di tipo popolare al Catasto Fabbricati di Vaie (TO) in allora al F° 5 n. 251 sub 1, 3 e n. 426 ed ora al F° 5 n. 426 sub 1 graffato n. 251 sub 104



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/07/2023 a firma di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 13585 di repertorio, trascritta il 12/07/2023 a SUSA ai nn. 5734/4745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE).

La formalità è riferita solamente a Appartamento di tipo popolare al Catasto Fabbricati di Vaie (TO) F° 5 n. 426 sub 1 graffato n. 251 sub 104

*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: **€. 800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è in condominio, ma il cortile risulta area comune alle proprietà frontiste. In merito non risultano esistenti regolamenti da cui emergano quote di comproprietà e/o partecipazione alle spese comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2011), con atto stipulato il 28/04/2011 a firma di notaio Sindona Sergio ai nn. 72370/24450 di repertorio, registrato il 11/05/2011 a Rivoli ai nn. 2739 serie AT, trascritto il 12/05/2011 a Susa ai nn. 3637/2570.

Il titolo è riferito solamente a 1) Porzione di fabbricato (1 camera al pt e 2 camere e cucinotto al 1° p.) al F° 5 n. 251 sub 1; 2) Porzione di fabbricato (1 camera con balcone al 1° p.) al F° 5 n. 251 sub 3; 3) Porzione di fabbricato (2 locali uso deposito ai piani T e 1°) al F° 5 n. 426 .

Con questo atto gli esecutati acquistarono la piena proprietà dell'intero immobile in regime di comunione dei beni dalla signora *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 25/05/1999).

Il titolo è riferito solamente a intero immobile già a Vaie Foglio 5 n. 140.

A *** DATO OSCURATO *** il bene è pervenuto per precedenti alienazioni ultraventennali

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/1999 fino al 30/10/2003), con atto stipulato il 25/05/1999, registrato il 10/09/1999 a Ufficio del Registro ai nn. 53/819, trascritto il 18/07/2001 a Susa ai nn. 5313/3895.

Il titolo è riferito solamente a intero immobile già a Vaie Foglio 5 n. 140.

A *** DATO OSCURATO *** il bene è pervenuto, quale unico erede, in morte del padre *** DATO



OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 25/05/1999 fino al 30/10/2003), trascritto il 07/08/2023 a Susa ai nn. 6777/5626.

Il titolo è riferito solamente a intero immobile già a Vaie Foglio 5 n. 140.

Trascrizione della accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** in morte del padre *** DATO OSCURATO *** , ai fini della continuità delle trascrizioni

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2000 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 27/03/2000 a firma di notaio Natale De Lorenzo ai nn. 53280/17272 di repertorio, registrato il 14/04/2000 a Torino ai nn. 1669, trascritto il 31/03/2000 a Susa ai nn. 2172/1538.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di fabbricato (1 camera al pt e 2 camere e cucinotto al 1° p.) al F° 5 n. 251 sub 1.

Con questo atto i signori *** DATO OSCURATO *** acquistarono questa porzione di immobile in quote del 50% ciascuno e così per l'intero dal signor *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2000 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 27/03/2000 a firma di notaio Natale De Lorenzo ai nn. 53280/17272 di repertorio, registrato il 14/04/2000 a Torino ai nn. 1669, trascritto il 31/03/2000 a Susa ai nn. 2171/1537.

Il titolo è riferito solamente a 1) Porzione di fabbricato (1 camera con balcone al 1° p.) al F° 5 n. 251 sub 3.

Con questo atto i signori *** DATO OSCURATO *** acquistarono questa porzione di immobile in quote del 50% ciascuno e così per l'intero dal signor *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2003 fino al 03/11/2004), con atto stipulato il 25/01/2003 a firma di notaio Giovanni Schettino ai nn. 81694/9436 di repertorio, trascritto il 24/11/2003 a Susa ai nn. 11288/8646.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di fabbricato (2 locali uso deposito ai piani T e 1°) al F° 5 n. 426 .

Con questo atto i signori *** DATO OSCURATO *** acquistarono questa porzione di immobile in quote del 50% ciascuno e così per l'intero dal signor *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2004 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 03/11/2004 a firma di notaio Francesco Vaglianti ai nn. 4178/462 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a Susa ai nn. 10862/8003.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di fabbricato (2 locali uso deposito ai piani T e 1°) al F° 5 n. 426 .

Con questo atto i signori *** DATO OSCURATO *** acquistarono questa porzione di immobile in quote del 50% ciascuno e così per l'intero dai signori *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2008 fino al 28/04/2011), con atto stipulato il 30/07/2008 a firma di notaio Angelo Chianale ai nn. 56809/24710 di repertorio, registrato il 07/08/2008 a Torino 1 ai nn. 23351, trascritto il 11/08/2008 a Susa ai nn. 7562/5394.

Il titolo è riferito solamente a 1) Porzione di fabbricato (1 camera al pt e 2 camere e cucinotto al 1° p.) al F° 5 n. 251 sub 1; 2) Porzione di fabbricato (1 camera con balcone al 1° p.) al F° 5 n. 251 sub 3; 3) Porzione di fabbricato (2 locali uso deposito ai piani T e 1°) al F° 5 n. 426

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



L'immobile, di costruzione originaria risalente alla prima metà del 1900 (agli atti del Condono edilizio è presente dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesta l'inizio lavori delle opere abusive antecedente al 1952) , è attualmente risultante dalla fusione di diverse unità immobiliari e ristrutturato in sostanziale conformità alla CILA in variante di cui infra, ad esclusione delle difformità di seguito evidenziate. Agli stessi atti, inoltre, non risultano agli atti documenti attestanti l'avvenuto collaudo fine lavori, nè istanza per l'ottenimento dell'agibilità dell'edificio quale oggi si presenta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA per comunicazione opere edilizia libera (Art.6 comma 2 DPR 6/6/2001 n. 380) **N. 3026/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, opere temporanee, pavimentazione e finitura aree esterne, pannelli solari e aree pertinenziali, presentata il 01/08/2011, rilasciata il 01/09/2011 con il n. silenzio assenso di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato al F° 5 n. 251 sub 1, sub 3 e n. 426

Variante a CILA 3026/2011 per opere edilizia libera (Art.6 comma 2 DPR 6/6/2001 n. 380) **N. 3218/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di piccole modifiche interne atte a una migliore fruibilità; chiusura una porta interna del bagno con conservazione infisso esterno, presentata il 11/09/2012, rilasciata il 12/10/2012 con il n. silenzio assenso di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato al F° 5 n. 251 sub 1, sub 3 e n. 426 .

Agli atti dell'UTC risulta presentata Comunicazione di Fine Lavori in data 02/12/2014 prot. 4459/2014

Nulla osta per opere edilizie **N. 1689/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pavimentazione cucina, rilasciata il 15/10/1959 con il n. 1689/59 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. 415/60**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pavimentazioni, finestre e parapetto, rilasciata il 29/02/1960 con il n. 415/60 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 100/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso da rustico a civile (rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per opere abusive con Mod. B2), rilasciata il 24/08/1992 con il n. 100/86 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 1638/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto con tegole portoghesi, rilasciata il 17/10/1995 con il n. 1638/95 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale definitivamente approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 24-7214 del 10.03.2014 pubblicata sul BUR n° 12 del 20.03.2014 e successiva Variante Parziale Art. 17 c. 5 pubblicata sul BUR n° 29 del 20.07.2017, l'immobile ricade in zona ZONA RESIDENZIALE DI TIPO A3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ai sensi dell'art. 7.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, questa zona è quella appartenente al tessuto urbano di vecchia formazione, con successive integrazioni. In queste zone gli interventi edilizi devono essere rivolti al recupero mediante il rispetto delle tipologie e delle caratteristiche tradizionali. Sono ammessi modesti ampliamenti che riguardano unicamente gli edifici che necessitano di miglioramento igienico-sanitario, nei casi in cui non esista disponibilità di locali adiacenti all'abitazione, quali magazzini, ripostigli e vani abitabili del sottotetto, o che possano essere resi tali con interventi di ristrutturazione. Non sono ammesse sopraelevazioni, né variazioni di altezza del fabbricato, se non nel caso di adeguamento delle altezze nette dei locali ai valori minimi previsti dalla legislazione vigente per le nuove costruzioni fino ad un massimo di 50 cm. del piano di imposta del tetto.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

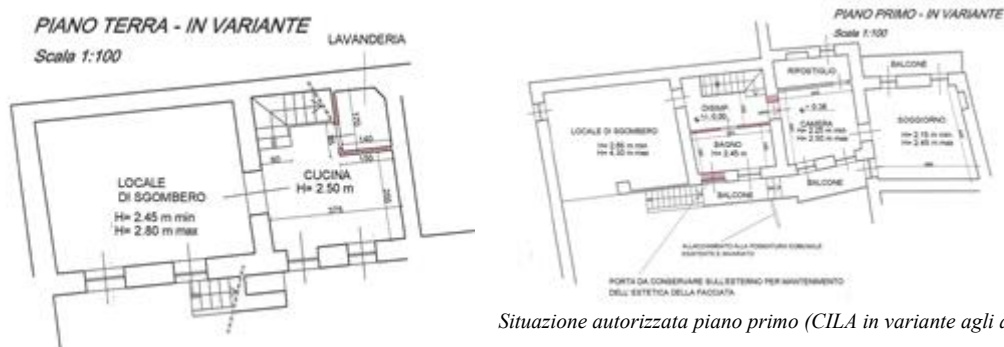
Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo (2° f.t.) si rilevano: 1) il locale identificato nell'ultima Cila in variante e nella planimetria catastale come ripostiglio è adibito a bagno (con vasca, lavabo, wc e bidet); 2) il balcone prospiciente il mappale 150 è dotato di veranda fissa in metallo e vetri non autorizzata. Inoltre si evidenzia l'assenza del certificato di agibilità/abitabilità. (normativa di riferimento: "TESTO UNICO DELL'EDILIZIA": DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio di CILA in sanatoria e agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione bagno e veranda al primo piano mediante presentazione di CILA in sanatoria corredata dei relativi allegati grafici, bolli, diritti, sanzioni ed interessi: €1.500,00
- Presentazione istanza di abitabilità previo collaudo fine lavori (ultima CILA), attestazione conformità impianti; oneri professionali, certificativi, bolli e diritti (esclusi eventuali lavori impiantistici occorrenti): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Situazione autorizzata piano primo (CILA in variante agli atti)

Situazione autorizzata piano terra (CILA in variante agli atti)



Stato di Fatto: irregolarità piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni e presenza di veranda balcone (normativa di riferimento: articolo 29, c. 1 bis L. 52/85 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCEFA con corretta



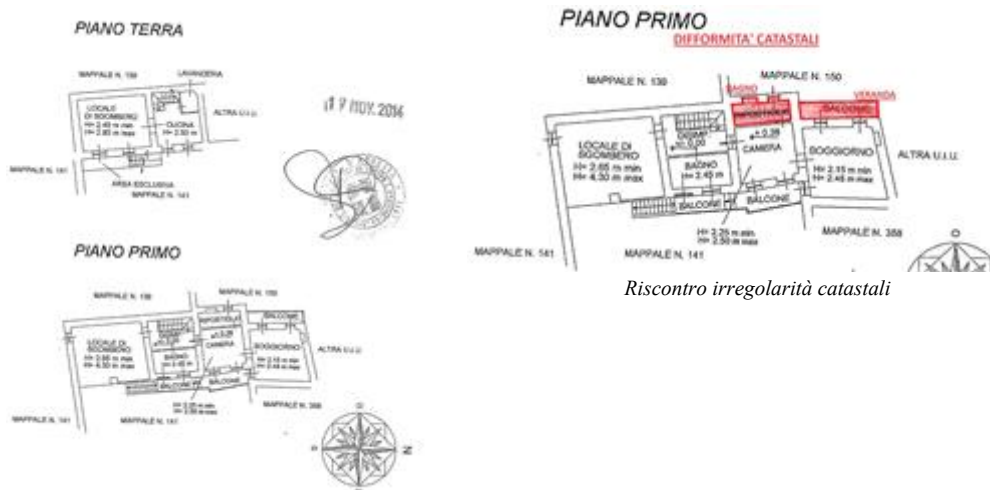
rappresentazione grafica spazi interni e veranda

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA con corretta rappresentazione grafica spazi interni e veranda: €.850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi



Riscontro irregolarità catastali

Planimetria catastale corrispondente allo Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.; TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto Tav 2 PRGC Variante 7

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VAIE VICOLO SUPERIORE 17/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VAIE Vicolo Superiore 17/B, della superficie commerciale di **137,00** mq per la



quota di:

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

Porzione di fabbricato di civile abitazione (in origine rurale) composto da cucina, lavanderia e soggiorno al piano terra; soggiorno, camera, disimpegno, due bagni, un balcone verandato ed un ampio locale di sgombero aperto al primo piano. I due piani sono collegati tra loro da scala interna e da una scala esterna con balcone. Essa deriva dalla fusione delle tre unità immobiliari pervenute con il rogito Sindona rep 72370/24450 del 28/04/2011: F° 5 n. 251 sub 1, F° 5 n. 251 sub 3 e F° 5 n. 426.

All'unità immobiliare, priva di cantina, competono le aree esterne pertinenziali, da considerarsi cortile di uso comune con le altre proprietà frontiste.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo (1° e 2° fuori terra), interno B, ha un'altezza interna di variabile da m. 2,15 a m. 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 251 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 133,50 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Superiore 17/B, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/10/2014 per fusione e diversa distribuzione spazi interni. Variazione nel classamento del 20/08/2015. Inserimento d'ufficio dati di superficie del 09/11/2015

Coerenze: Altra proprietà di cui al F° 5 n. 433 (al primo piano) e al F° 5 n. 141 (al piano terra) , altra proprietà di cui al F° 5 n. 388, corte comune, altra proprietà di cui al F° 5 n. 141, altra proprietà di cui al F° 5 n. 139, altra proprietà di cui al F° 5 n. 150.

NOTE: 1) La particella 251 sub 104 è graffiata con la 426 sub 1. 2) La corte comune è costituita dalle relative porzioni dei mappali 251, 388, 141, 445 e 426, in capo a diversi intestatari. La planimetria catastale dell'immobile è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione delle irregolarità evidenziate nell'apposito capitolo di cui infra.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Avigliana, Susa, Torino). Il



traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiese, Museo preistoria, Zona pedemontana limitrofa ed ai piedi del Parco Orsiera-Rocciavré.



SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
palestra



COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia
autostrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

MAGGIOR FABBRICATO

Edificio ex-rurale ora di civile abitazione di tipo popolare, costruito nella prima metà del 1900, frontistante una corte comune del centro storico; corpo di fabbrica elevato a 2 piani fuori terra ed uno interrato (sottostante e pertinente alla sola l'unità abitativa confinante al piano terra); edificato su terreno attualmente distinto in mappa del catasto terreni con le particelle n. 141, 251 e 426 del foglio 5 (Enti Urbani di complessivi mq 202). L'immobile è costruito in pietra, muratura e cls armato, non è dotato di ascensori. Il tetto è a falda, in tegole portoghesi; la facciata è parzialmente intonacata e tinteggiata con idropittura chiara per esterni. I balconi sono aggettanti: con soletta e modiglioni in cls quelli sul fronte cortile; in legno quello sul retro; tutti con ringhiera in ferro ad elementi semplici.



L'accesso al piano terra è diretto dal cortile, quello al primo piano da una scala esterna, in muratura con gradini in cemento e corrimano in ferro, e da una interna; entrambe di proprietà esclusiva. Ognuna delle due uu.ii. che costituiscono il maggior fabbricato è dotata di portoncino pedonale di ingresso: quello del 17/B (oggetto di stima) blindato, quello del 17/A in metallo e vetri con seminferriata esterna, a due battenti.

L'accesso al cortile interno è aperto, dalla pubblica via. Gli impianti citofonici e apriporta, ove esistenti, sono esclusivi di ogni unità abitativa. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è mediocre.

UNITA' IMMOBILIARE

L'alloggio, rappresentato nelle planimetrie edilizie e catastali in modo parzialmente difforme dallo stato di fatto, ha due arie sulle facciate libere, con un doppio balcone integrato nella scala esterna fronte corte ed uno verandato (abusivamente) sul retro. Esso si presenta, nella sua distribuzione interna e nelle sue parti murarie (rivestimenti, pavimenti ed impianti) in scarse condizioni di manutenzione, per lo più legate allo stato disabitativo perdurante da tempo. I soffitti e le pareti sono comunque decorati con idropitture di diversi colori; i pavimenti sono in piastrelloni ceramcati di colore beige 40x40 di recente installazione in tutto l'alloggio, ad esclusione dello sgombero (ex-fienile, al rustico) e dei bagni, i cui rivestimenti pareti sono in piastrelloni ceramcati rettangolari di colore beige e grigio opachi 30x40 in quello regolare e di colore marmorizzato grigio lucido 30x30 in quello abusivo. I relativi pavimenti sono in piastrelle ceramicate 20x20 blu e grige. Le pareti della cucina al piano terra sono anch'esse rivestite da recente piastrellatura di grès ceramcato beige e grigio. Impianti idrico sanitari recenti, a seguito fusione delle unità immobiliari e rifacimento bagni e cucina del 2011. Serramenti interni: tamburati in legno ciechi o in legno e vetro, ove esistenti. Relativamente agli impianti non sono stati reperiti documenti in materia di sicurezza. E' presente una caldaia murale elettrica marca BERETTA per il riscaldamento (autonomo) e la produzione di acqua calda sanitaria posta in bagno. Esternamente l'appartamento è dotato dal 2015 di recenti serramenti ad isolamento termico e acustico e doppi vetri, con persiane in plastica a doppio battente. Il portoncino di ingresso all'unità è blindato, con serratura di sicurezza a quattro mandate. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente, pur considerata la perdurante condizione di disabitazione dell'immobile. La superficie commerciale totale si assume pari a quella catastale totale, valida ai fini OMI, di m² 137,00. Detta dimensione deve ritenersi approssimativa ed indicata unicamente per quantificare la consistenza superficiera dell'immobile, il cui valore finale deve considerarsi quantificato a corpo e non a misura.

NOTA BENE:

1. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio);
2. L'Attestato di Certificazione Energetica n. 2011 200677 0070, di seguito richiamato ed allegato al rogito di provenienza dell'u.i. oggetto di accertamento è attualmente scaduto. Pertanto esso deve considerarsi inesistente e da sostituirsi con altro di nuova redazione.





CLASSE ENERGETICA:



[350.76 KWh/m²/anno]

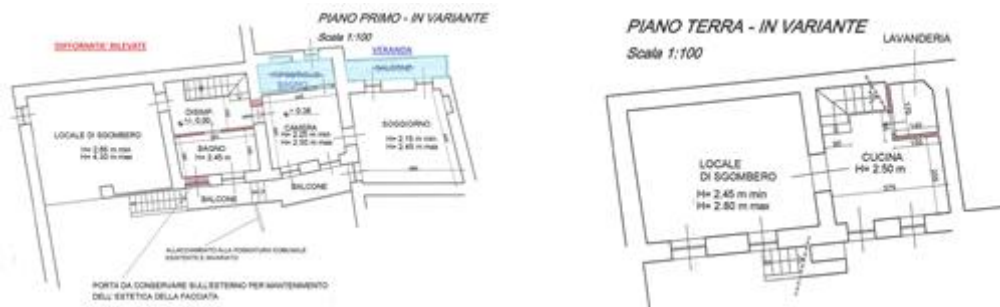
Certificazione APE N. 2011 200677 0070 (scaduto) registrata in data 16/04/2011

CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice			commerciale
Superficie catastale considerata commerciale	137,00	x	100 %	=	137,00	
Totale:	137,00				137,00	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Descrizione: Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale

Indirizzo: Comune: VAIE Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2020

Fonte di informazione: Ufficio Pubblicità Immobiliare Susa

Descrizione: alloggio composto da doppio ingresso, tre camere, cucina, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al PT; una cantina al piano -1

Indirizzo: VAIE (TO), vicolo Superiore civico numero 17

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 314,96 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/02/2023

Fonte di informazione: Atto n.94640 del notaio CHIANALE ANGELO

Descrizione: porzione di fabbricato a 3 pft e semint.to: cucina, camera, bagno esterno e cortile al p.T; tre camere (una sopra a terzi) e balcone al p.1°; solaio a nudo tetto al p.2°; deposito e cantina (sottostante a terzi) al -1

Indirizzo: Vaie (TO), Via San Pancrazio n. 16

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 153,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023



Fonte di informazione: Borsino Immobiliare.it

Descrizione: Abitazioni in stabili di seconda fascia, di qualità inferiore alla media di zona

Indirizzo: Vaie (TO) Intero territorio comunale, centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.300,00 pari a 613,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	40.000,00	40.000,00
Consistenza	137,00	100,00	127,00
Data [mesi]	0	7,00	38,00
Prezzo unitario	-	400,00	314,96
Livello di Ristrutturazione	100,00	102,00	101,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	100,00	100,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	314,96	314,96
Livello di Ristrutturazione	10 %	4.000,00	4.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo		40.000,00	40.000,00
Data [mesi]		700,00	3.800,00
Prezzo unitario		11.653,54	3.149,61
Livello di Ristrutturazione		-8.000,00	-4.000,00
Prezzo corretto		44.353,54	42.949,61

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.651,57**

Divergenza: 3,17% < 7%

Considerata l'attuale contingenza di mercato, turbato dagli eventi pandemici e dai successivi effetti del PNRR, delle quattro osservazioni di mercato sopra dettagliate sono state considerate, ai fini di un conteggio MCA che sortisse una divergenza in tolleranza, soltanto due: una compravendita ed un dato statistico. Gli altri sono stati esclusi per la minore attendibilità dell'informazione e l'eccessivo scostamento dal prezzo medio. Tra i parametri di valutazione è stato inserito (oltre a prezzo storico, consistenza superficiale e data della rilevazione) il livello di ristrutturazione, che è stato considerato inferiore a quello dei comparativi, stante la perdurante disabitazione del subject. Il valore finale così ottenuto si reputa soddisfacente e coerente con i valori direttamente riscontrati in zona dall'esperto al momento della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 137,00 x 318,62 = **43.650,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.650,94**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.650,94**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato attuale in ambito di vendita forzata (ove l'IVS2 così definisce l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve rispetto ai tempi di commercializzazione richiesta dalla definizione del valore di mercato) è stato adottato il metodo del confronto di mercato denominato "Market Comparison Approach". Con esso si confronta l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo noti in base alle specifiche caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. I dati di confronto utilizzati sono reali, desunti dall'acquisizione di rogiti notarili relativi alla alienazione di beni comparabili della zona realizzati in epoche recenti. Ai fini della verifica di congruità della stima, inoltre, essi sono stati confrontati, con opportuni aggiustamenti, con alcune offerte in vendita reperite in zona, con i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e con quelli di Borsino Immobiliare.it. Nel dettaglio di stima è stato riportato quanto risultante dai conteggi effettuati per comparazione dei dati risultanti dalle osservazioni di mercato sopra indicate, viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dello edificio, epoca di costruzione/ristrutturazione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di sua ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - OICT, ed inoltre: Rogiti notarili di compravendite reali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,00	0,00	43.650,94	43.650,94
				43.650,94 €	43.650,94 €

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 436,51**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.364,43**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 3% 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:	€. 1.180,93
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.500,00

data 31/01/2024

il tecnico incaricato
Roberto Bellei

