



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

835/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Marta BARSOTTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Valter BOSSO

CF: BSSVTR56B10G674K
con studio in PINEROLO (TO) VIA MARIO BASSINO 47 - ABBADIA ALPINA
telefono: 0121378565
email: valterbosso@libero.it
PEC: archistudiov.bosso@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 835/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MARENTINO Strada Marchesa 7, frazione Vernone, della superficie commerciale di **161,36** mq per la quota di:

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

Il bene immobile si configura come **villetta autonoma residenziale** di 2 piani fuori terra, **entrostante a lotto di terreno pertinenziale** (C.T. Comune di Marentino Sez. AV Fg. 3 n.° 141 - Ente Urbano).

Nel dettaglio il corpo edilizio comprende:

- **unità immobiliare abitativa** (censita al C.F Comune di Marentino Sez. AV Fg. 3 n.° 141 sub.1), sviluppata su due livelli, al piano terra (I° f.t.) e al piano primo (II° f.t.);
- **due unità ad uso rimessa** (censite al C.F. Comune di Marentino Sez. AV Fg. 3 n.° 141 sub.2 - 3), site al piano terra del fabbricato.

Coerenze: Strada Marchesa, lotti di altre ditte (particelle 164, 127), lotto di altra ditta (particella 136), lotti di altre ditte (particelle 68, 140).

L'unità abitativa e le rimesse sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Marentino (TO) con schede planimetriche redatta dal geom. Bianco Biagio, presentate all'Ufficio del Territorio di Torino in data 26/04/2012 prot. TO0201642. (Allegato 4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 141 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170326 - Bonifica identificativo catastale (n. 93065.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012). (All. n. 3)
- foglio 3 particella 141 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170337 - Bonifica identificativo catastale (n. 93070.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012). (All. n. 3)
- foglio 3 particella 141 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170346 - Bonifica identificativo catastale (n. 93074.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012). (All. n. 3)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,36 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.606,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.600,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il bene è occupato dai coniugi *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le **formalità** elencate al successivo cap. 4.2 **colpiscono i beni sottoposti alla procedura esecutiva** (unità immobiliari censite al censuario C.F. di Marentino (TO) Sez. AV Fg. 3 n. 245 sub. 1 - sub. 2, sub. 3, ex censuario C.F. di Marentino (TO) Fg. 3 n. 141, e pertanto **saranno da cancellare totalmente**.

Le **cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**; per la **trascrizione dell' atto di pignoramento** gli oneri di cancellazione si quantificano in € 294,00, comprensivi di imposta ipotecaria (€ 200,00), imposta di bollo (€ 59,00) e **tassa ipotecaria (€ 35,00)**; **per l' iscrizione di ipoteca** gli oneri di cancellazione si quantificano in: 0,5% applicato al minor importo tra il totale valore di ipoteca e il prezzo di vendita all'asta del bene, a cui si aggiunge la **tassa ipotecaria pari a € 35,00**.

Dall'indagine di perizia è stata verificata l'inesistenza di pesi pubblici gravanti sull' immobile pignorato; non sono inoltre emersi vincoli connessi con la tutela del patrimonio storico artistico esistente. Non sussistono vincoli, limiti e oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata.

Il bene pignorato non risulta essere interessato da altri procedimenti giudiziari oltre al procedimento esecutivo di cui si tratta.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/02/2009 a firma di notaio Barbarossa Edoardo ai nn. 67658/10337 di repertorio, iscritta il 25/02/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 8548/1432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 155.000,00 €.

Importo capitale: 310.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità colpisce: a) unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censuario di Marentino (TO) Fg. 3 n. 141 (ora Sez. AV Fg. n. 3 n. 141 sub. 1, Sez. AV Fg. n. 3 n. 141 sub. 2, Sez. AV Fg. n. 3 n. 141 sub. 3), per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2 e per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2. (Allegato n. 5)

ipoteca , stipulata il 05/07/2023 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 10337/11023 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 29567/4428, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 571.475,76.

Importo capitale: 285.737,88.

La formalità colpisce: a) unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censuario di Marentino (TO) Sez. AV Fg. n. 3 p.lla 141 sub. 1, per il diritto di proprietà per la la quota di 1/2; b) unità immobiliare (rimessa) censuario di Marentino (TO) Sez. AV Fg. n. 3 p.lla 141 sub. 2, per il diritto di proprietà per la la quota di 1/2; c) unità immobiliare (rimessa) censuario di Marentino (TO) Sez. AV Fg. n. 3 p.lla 141 sub. 3, per il diritto di proprietà per la la quota di 1/2. (Allegato n. 5)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/11/2021 a firma di Corte d'Appello di Torino - UNEP ai nn. 16123 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 54756/39777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità colpisce: a) unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censuario di Marentino (TO) Sez. AV Fg. n. 3 p.lla 141 sub. 1, per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2 e per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2; b) unità immobiliare (autorimessa) censuario di Marentino (TO) Sez. AV Fg. n. 3 p.lla 141 sub. 2, per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2 e per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2; c) unità immobiliare (autorimessa) censuario di Marentino (TO) Sez. AV Fg. n. 3 p.lla 141 sub. 3, per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2 e per il diritto di proprietà di _____ per la la quota di 1/2. (Allegato n. 5)

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:

€. 0,00



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:

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura é **entità immobiliare autonoma e la proprietà esecutata**, disponendone l'esclusivo uso, **provvede direttamente alla sua gestione ordinaria e straordinaria**.

Non sono stati forniti dalla proprietà i dati inerenti le spese di gestione annuale dell' immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 - è emerso che al 03/12/2021, data della Trascrizione dell' Atto di Pignoramento, l'immobile censito a C.F. Comune di Marentino (TO) Sez. AV Fg. 3 n.° 141 sub. 1 - sub. 2 - sub. 3 risultava essere in proprietà ai sigg.

- *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2;
- *** DATO OSCURATO *** nata il *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti emerge che il **primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio** è l'atto di compravendita trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 il 02/04/1968 ai nn. 15079/11063, con il quale i sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , acquistarono l'immobile predecessore al Fg. 3 n. 141.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2005), con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di notaio Barbarossa Edoardo ai nn. 65564/8748 di repertorio, trascritto il 21/12/2005 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 62524/39588.

Nell'atto di compravendita sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: Marentino (TO) Fg. 3 n. 141.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2005), con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di notaio Barbarossa Edoardo ai nn. 65564/8748 di repertorio, trascritto il 21/12/2005 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 62524/39588.

Nell'atto di compravendita sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: Marentino (TO) Fg. 3 n. 141.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 07/12/2005), trascritto il 02/04/1968 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 3 ai nn. 15079/11063

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 07/12/2005), trascritto il 02/04/1968 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 3 ai nn. 15079/11063

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l' Archivio Edilizio del Comune di Marentino (TO) estese anche ai



nominativi degli aventi causa dei debitori, risultano tre pratiche registrate in interesse, riferibili al bene immobile pignorato. La prima pratica (pr. n. 1/68) riguarda la **Licenza Edilizia** con la quale nell'anno **1968** venivano autorizzate le opere per la **realizzazione di nuovo edificio** a due piani con **tipologia a chalet**, a cui seguì nell'anno **2006** il rilascio di **Permesso di Costruire** (pr. n. 13/2006) avente per oggetto l'**ampliamento del fabbricato originario**. Nell'anno **2011** l'attuale proprietà presentò **SCIA** (pr. n. 20/5/11) riguardante modeste variazioni di distribuzione interna e di aperture di facciata. (rif. cap. 7.1)

Da quanto emerge dalle pratiche sopra citate si evince che il bene immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato negli anni 70 del secolo scorso secondo una tipologia a chalet su due piani, costruito con struttura in cls. in elevazione al piano terra e soprastante struttura in legno, per poi essere ampliato e modificato nell'attuale stato di fatto negli anni 2006 - 2012 (PdC n. 41/06 e SCIA pr. n.° 20/05/2011). (All. 10/a - 10/b)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. pratica 1/68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di chalet in legno ad uso abitazione", rilasciata il 30/01/1968, agibilità del 30/10/1985.

Trattasi della Licenza Edilizia con la quale vennero autorizzate le opere per la realizzazione di edificio a due piani f.t., con tipologia a chalet ad uso abitativo, costruito con struttura in cls. in elevazione al piano terra e soprastante struttura in legno.

Permesso di Costruire **N. pratica 13/2006 - P.d.C n. 41/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Ampliamento di fabbricato esistente", presentata il 10/04/2006 con il n. 1426 di protocollo, rilasciata il 30/06/2006 con il n. 41/06 di protocollo.

Trattasi del Permesso di Costruire con il quale venne autorizzato l'ampliamento del fabbricato di cui alla L.E. pratica 1/68; l'ampliamento si sostanzia in avancorpo di un piano f.t. a tetto piano da realizzarsi sul fronte sud dell'edificio e di nuovo vano al piano primo fronte est. In merito all'agibilità del fabbricato si precisa che in data 23/05/2012 è stata inoltrata da parte della proprietà al Comune di Marentino richiesta di certificato, a cui è seguita da parte dell'Ente il 23/05/2021 prot. n. 1903 comunicazione di rilascio dell'abitabilità del fabbricato relativo alle pratiche 1/68 e 13/06. Non risulta depositata agli atti comunali la Certificazione rilasciata.

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. pratica 20/05/11 - SCIA 16/11/2011 prot. n. 4671**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Modeste modifiche interne e di facciata dell'edificio sito in Marentino (TO), Strada Marchesa 7", presentata il 16/11/2011 con il n. 4671 di protocollo.

L'intervento edilizio oggetto di SCIA riguarda modeste variazioni alla distribuzione interna degli ambienti e di alcune aperture di facciata; é inoltre prevista la demolizione della scala esterna di accesso al piano primo. La Fine lavori è stata dichiarata il 03/05/2012 e in stessa data è stato redatto a firma del progettista il Certificato di collaudo finale di conformità al progetto depositato. In merito all'agibilità si precisa che in data 23/05/2012 è stata inoltrata da parte della proprietà al Comune di Marentino richiesta di certificato, a cui è seguita da parte dell'Ente il 23/05/2021 prot. n. 1903 comunicazione di rilascio dell'abitabilità del fabbricato relativo alle pratiche 1/68 e 13/06. Non risulta depositata agli atti comunali la Certificazione rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 87-21229 del 10/12/1992, l'immobile ricade in zona normativa: Brs - Area Consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 32.4. - Titolo VIII - delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. definisce le Aree normative Brs come "Aree a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificate



di cui all'art. 31.2. In tali aree sono ricompresi interventi di nuovo impianto disciplinati da S.U.E. già approvati, identificati con apposita simbologia". Si riporta a seguire estratto NTA art. 32.4. "Norme di carattere generale: 1) Usi previsti: Abitazioni (U1.), Attività ricettive (U2.), Abitazioni collettive (U3.), Attività commerciali al dettaglio (U4.), Pubblici esercizi (U7.), Piccoli uffici e studi professionali (U11.), Artigianato di servizio (U16.), Parcheggi attrezzati (U21.), Servizi sociali di quartiere (U22.), Attrezzature per il verde (U23.), Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali (U24.), Attrezzature culturali (U28.). Sono consentite modificazioni d'uso, purché le stesse avvengano all'interno degli usi previsti. 2) Usi ammessi: Artigianato produttivo compatibile (U17.), Industria compatibile (U19). Tali usi sono ammessi solo se esistenti. 3) Interventi ammessi: Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 1: mo, ms, Rc, Ric, Ris A e B. b) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 2: mo, ms, Ris A. 4) Modalità di attuazione: a) Gli interventi di norma sono attuati con le modalità stabilite dal Titolo II del DPR 380/01, salva la preventiva formazione di S.U.E., ove prescritta D.I.A. o Permesso di Costruire. Sono consentiti inoltre: - gli interventi di ampliamento "una tantum" di edifici residenziali con non più di 4 unità abitative esistenti alla data di adozione del presente piano e che non ne abbiano già usufruito nell'ambito dell'attuazione del precedente, di tipo unifamiliare, non eccedenti il 30% della superficie lorda di pavimento esistente, con un minimo sempre consentito di mq 50, anche se eccedente tale percentuale, nel rispetto delle seguenti norme edilizie: densità edilizia fondiaria mc./mq,2; 1/2 di superficie coperta; n.p.f.t.2, distanza minima dai confini m.5, ovvero a confine se l'edificio è già a confine, h max mt.7; 30% minimo della Sf di superficie permeabile; - sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle norme edilizie di cui sopra e sopraelevazioni "una tantum" di edifici esistenti unifamiliari, per un massimo di Sul residenziale pari a quella già esistente, ma comunque con superficie utile netta non superiore alla massima ammessa per alloggi in edilizia agevolata (SUN = 95 mq.); - gli interventi di demolizione e ricostruzione anche non in sito, ma sulla stessa area fondiaria, che prevedano la realizzazione di una superficie utile abitabile non superiore a quella dell'edificio da demolire, con le integrazioni di cui sopra se applicabili, ed una superficie utile ad altra destinazione pari a quella ad altra destinazione dell'edificio da demolire nel caso che si dimostri che detti interventi contribuiscono al miglioramento igienico e dell'inserimento ambientale delle costruzioni, e con i limiti di cui sopra; - gli interventi di demolizione e ricostruzione tramite S.U.E. che prevedano la riconversione d'uso delle superfici utili esistenti a destinazione alberghiera (u2 e u7); - gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sottoposti a S.U.E., senza incremento della capacità insediativa con i seguenti parametri edilizi: densità edilizia fondiaria mc./mq,4 n.p.f.t.3max e comunque nel rispetto dell'altezza media di zona; distanza minima dai confini m.5. - la nuova realizzazione o l'ampliamento di portici esistenti adiacenti al fabbricato principale con possibilità di copertura piana solo se direttamente accessibile da locali residenziali situati ai piani superiori, per una SC massima pari al 20% della SUL dell'unità abitativa;"... . Con Deliberazione C.C. n. 2 del 08/03/2017 è stata adottata la Variante n. 2 del PRG, poi approvata con Deliberazione C.C. n. 42 del 13/12/2017. Con Deliberazione C.C. n. 3 del 08/03/2017 è stata adottata la Variante n. 3 del PRG, poi approvata con Deliberazione C.C. n. 43 del 13/12/2017. (All. 9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Accertato lo stato di fatto del compendio pignorato con accesso diretto ai beni nel sopralluogo del 01.02.2024, acquisite le planimetrie catastali degli immobili depositate al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Torino, e con espresso riferimento ai documenti progettuali reperiti presso il Comune di Marentino (TO), sui punti **regolarità edilizia** e **regolarità catastale** si riscontrano **situazione di difformità regolarizzabili**.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il portico in struttura lignea addossato al piano terra al fronte est dell'edificio non risulta assentito. (All. 7) (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01))

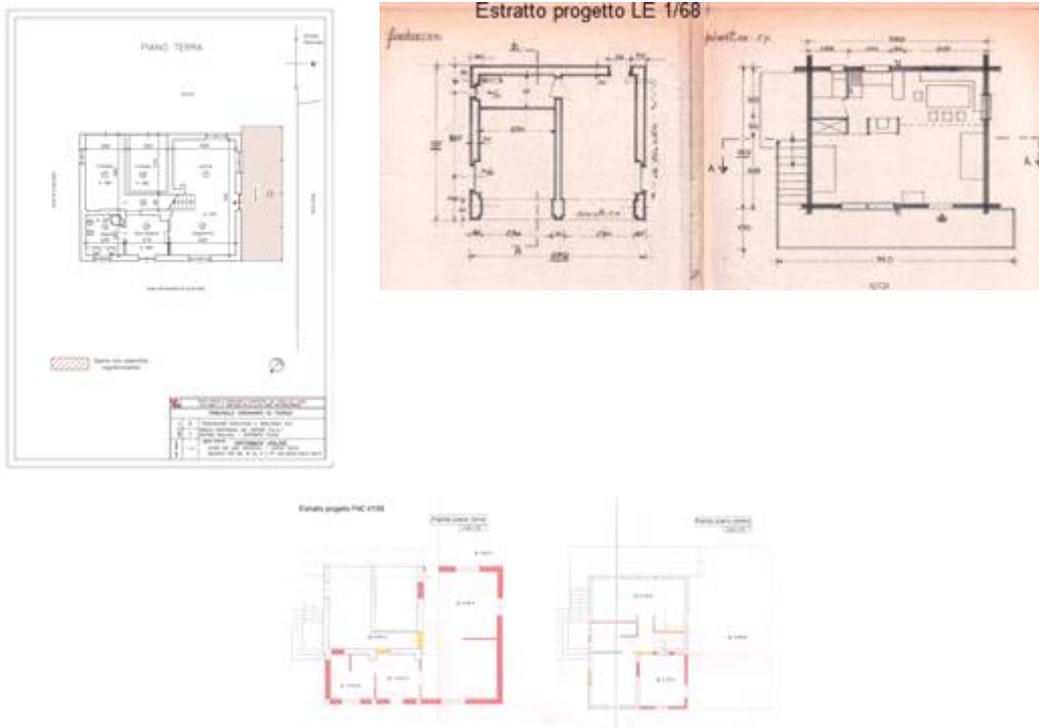
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria art. 37 DPR 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria opere non assentite - art. 37 DPR 380/2001 (€ 516,00); competenze professionali comprensive di IVA e cassa, per pratiche S.C.I.A. sanatoria e accertamento di idoneità statica (€ 2.650,00) : €3.166,00

In merito alla possibilità di regolarizzare il portico non assentito, adiacente al piano terra al fronte est dell'edificio, è necessario segnalare che secondo l'art. 32.4 N.T.A. del PRG, nelle zone Brs è possibile dotare i fabbricati esistenti di nuovi porticati per una superficie coperta (SC) massima pari al 20% della SUL dell'unità abitativa. Pertanto il manufatto potrà essere oggetto di richiesta di sanatoria configurabile come SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/2001. Sarà però necessario in fase di approfondimento esecutivo dell'istanza verificare che la superficie coperta del portico esistente (circa 23 mq), non ecceda il 20% di SUL dell'unità abitativa, da conteggiarsi secondo Regolamento; in caso contrario la parte eccedente del manufatto dovrà essere rimossa preliminarmente alla presentazione dell'istanza; inoltre essendo il portico in prossimità di confine, sarà necessario acquisire assenso della proprietà limitrofa. Sotto il profilo strutturale dovrà essere prodotta certificazione di idoneità statica. Sull'aspetto della regolarizzazione dell'opera difforme sono state eseguite le opportune verifiche di fattibilità presso l'ufficio Tecnico comunale.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



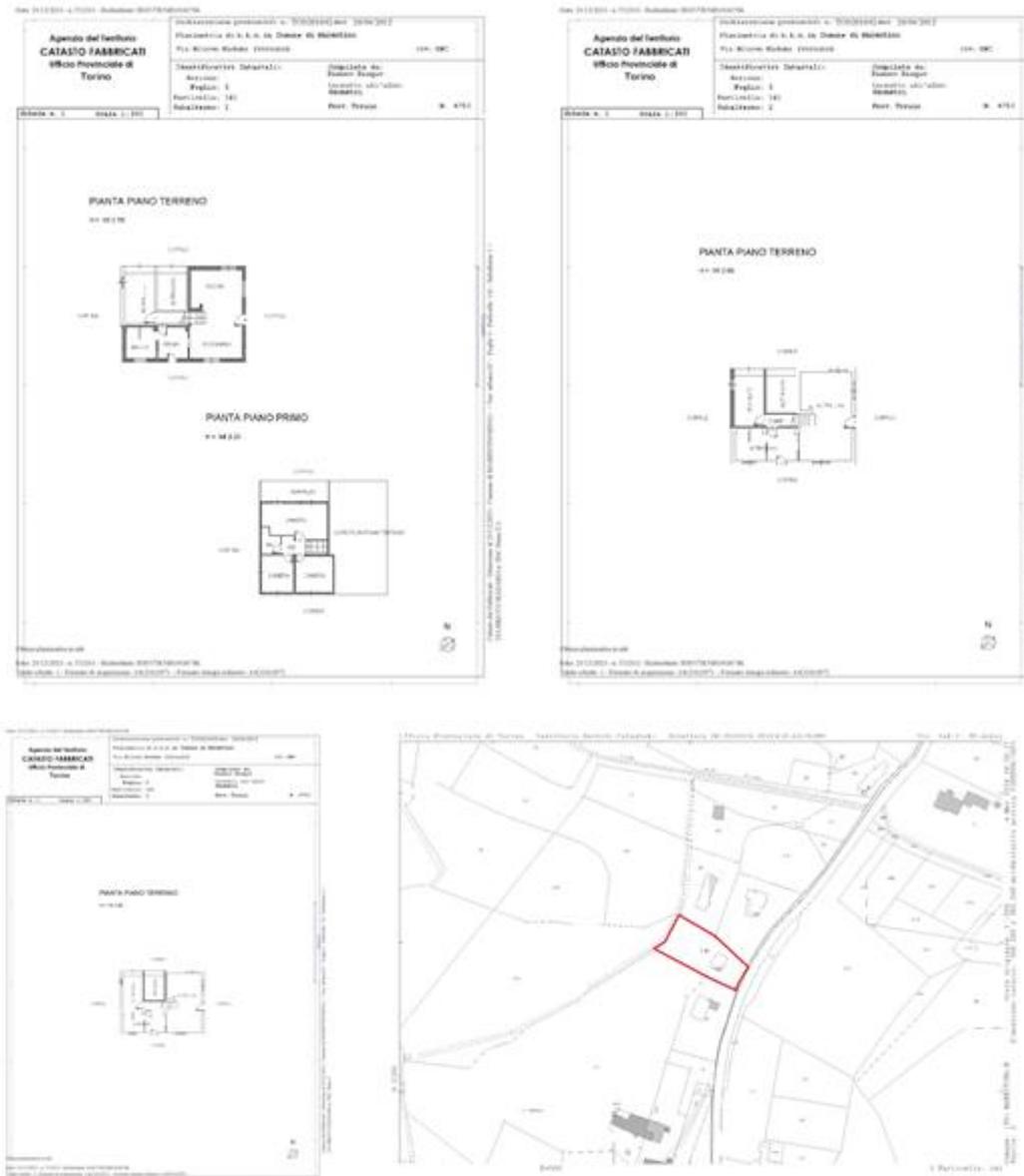
Sono state rilevate le seguenti difformità: nello stato di fatto il portico addossato al fronte est del fabbricato non risulta cartograficamente inserito in mappa a Catasto Terreni, ne indicato nella scheda planimetrica depositata a Catasto Fabbricati in rappresentazione dell'unità n. 141 sub.1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Tipo mappale per inserimento del portico in mappa C.T.; presentazione a C.F. pratica DOCFA di variazione per ampliamento (portico al piano terra) di unità immobiliare già censita (Fig. 3 n. 141 sub.1).

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Tipo mappale (€ 109,00); diritti Variazione DOCFA 1 unità (€ 50,00); competenze professionali comprensive di IVA e cassa per pratiche aggiornamento cartografico mappa e variazione Docfa (€ 1.770,00): € 1.929,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



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

BENI IN MARENTINO STRADA MARCHESA 7, FRAZIONE VERNONE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MARENTINO Strada Marchesa 7, frazione Vernone, della superficie commerciale di **161,36** mq per la quota di:

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

Il bene immobile si configura come **villetta autonoma residenziale** di 2 piani fuori terra, **entrostante a lotto di terreno pertinenziale** (C.T. Comune di Marentino Sez. AV Fg. 3 n.° 141 - Ente Urbano).

Nel dettaglio il corpo edilizio comprende:

- **unità immobiliare abitativa** (censita al C.F. Comune di Marentino Sez. AV Fg. 3 n.° 141 sub.1), sviluppata su due livelli, al piano terra (I° f.t.) e al piano primo (II° f.t.);
- **due unità ad uso rimessa** (censite al C.F. Comune di Marentino Sez. AV Fg. 3 n.° 141 sub.2 - 3), site al piano terra del fabbricato.

Coerenze: Strada Marchesa, lotti di altre ditte (particelle 164, 127), lotto di altra ditta (particella 136), lotti di altre ditte (particelle 68, 140).

L'unità abitativa e le rimesse sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Marentino (TO) con schede planimetriche redatta dal geom. Bianco Biagio, presentate all'Ufficio del Territorio di Torino in data 26/04/2012 prot. TO0201642. (Allegato 4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 141 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170326 - Bonifica identificativo catastale (n. 93065.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012). (All. n. 3)
- foglio 3 particella 141 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170337 - Bonifica identificativo catastale (n. 93070.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012). (All. n. 3)
- foglio 3 particella 141 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170346 - Bonifica identificativo catastale (n. 93074.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012). (All. n. 3)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2006.

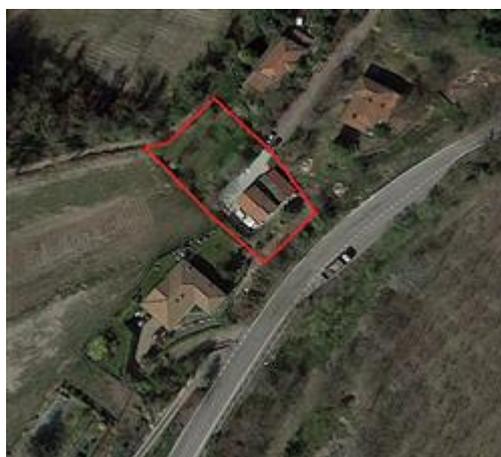




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La **villetta** è il risultato di due interventi edilizi: il primo attuato negli anni settanta del secolo scorso con il quale venne realizzato, con tipologia a chalet, un edificio a due piani f.t. (con struttura in cls. in elevazione al piano terra e soprastante struttura in legno), il secondo realizzato negli anni 2006-2012 in ampliamento del nucleo originario.

Il fabbricato comprende una unità abitativa e due locali rimessa.

L'**unità abitativa** (n.° 141 sub. 1) si sviluppa su due livelli componendosi al piano terra di soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; il secondo livello mansardato, raggiungibile da scala interna, comprende tre camere disimpegno, bagno e terrazzo su lato cortile. **Il fabbricato è completato al piano terra da due locali rimessa** (n.° 141 sub. 2 - sub. 3) e da un portico con struttura lignea, adiacente al fronte nord est del fabbricato. Il portico presenta difformità edilizia e catastale come dettagliato al cap. 8 a cui si rimanda.

L'unità residenziale presenta uno stato manutentivo ed impiantistico buono ed è dotata sia di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, sia di impianto a caldaia a pellet, con terminali radianti.

L'immobile è entrostante a terreno pertinenziale di 1.374 mq (C.T. sez. AV Fg. 3 n.° 141); sul lotto insiste anche un piccolo ripostiglio in legno per ricovero attrezzi (manufatto Edilizia Libera D.M. 02/03/2018 - Glossario n. 48) ed è stata posata un vasca-piscina fuori terra in telo plastico sostenuto da struttura autoportante.

I locali costituenti il bene residenziale hanno caratteristiche dimensionali e tipologiche riportate nelle



tabelle Allegato 6 e nelle piante Allegato 7 a cui si rimanda.

I dati della consistenza dell'unità abitativa, valutati con riguardo ai criteri di misurazione definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono riassunti nelle tabelle Allegato 6.

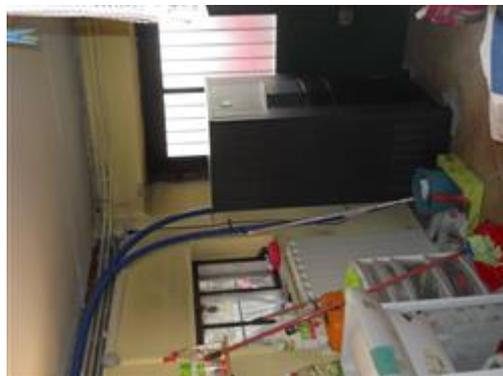
La superficie interna netta (SIN) dell'unità residenziale misura mq 86,95 per i locali abitativi su due piani, a cui si aggiungono superficie accessorie esterne quali un portico di mq. 23,00 al piano terra e un terrazzo di mq. 9,80 di terrazzo al piano primo.

I locali rimessa del piano terra, di cui uno direttamente collegato all'unità abitativa, misurano una SIN complessiva di mq 21,80.

La **superficie commerciale (SUP) dell'immobile**, calcolata assumendo gli indici mercantili di destinazione secondo Norma UNI 10750, misura **mq 161,36** complessivi.

Le piante dell'immobile, rilevate nel sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, sono riportate nell'Allegato 7; la documentazione fotografica del compendio pignorato è riportata nell'Allegato 11.

Non è stato reperito per l'immobile residenziale valido Attestato di Prestazione Energetica.



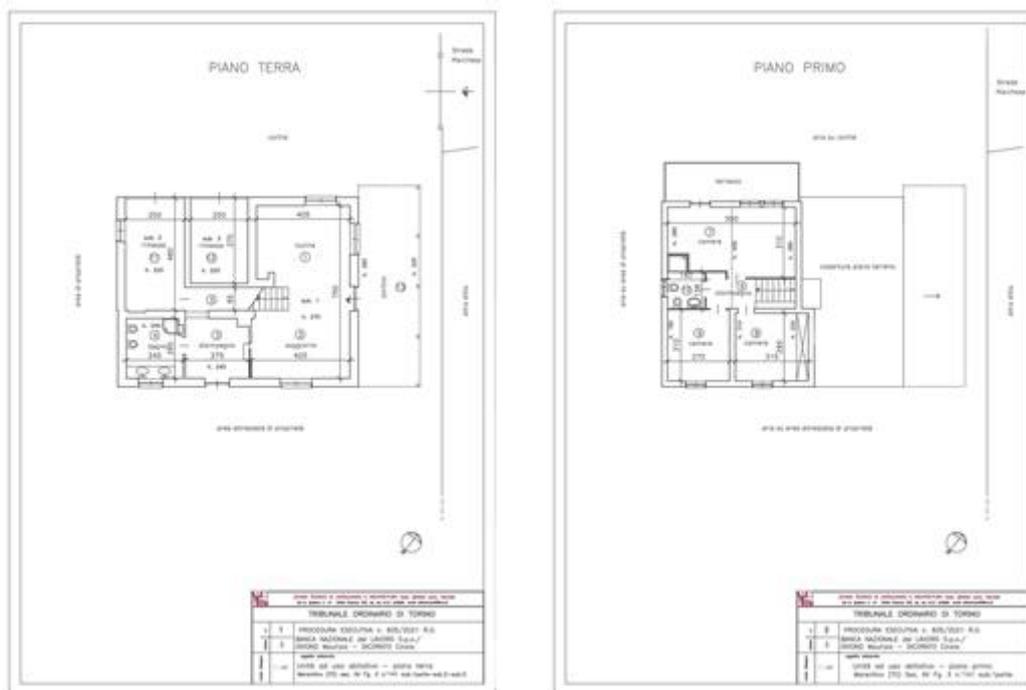
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina p.t. (I° f.t.)	17,65	x	100 %	=	17,65
soggiorno p.t.	18,70	x	100 %	=	18,70
disimpegno p.t.	8,95	x	100 %	=	8,95
bagno p.t.	9,00	x	100 %	=	9,00
disimpegno con scala p.t.	5,35	x	100 %	=	5,35
camera p.I° (II° f.t.)	18,45	x	100 %	=	18,45
camera p.I°	11,70	x	100 %	=	11,70
camera p.I°	10,30	x	100 %	=	10,30
disimpegno p.I°	3,30	x	100 %	=	3,30
bagno p.I°	3,90	x	100 %	=	3,90
terrazzo p.I°	9,80	x	25 %	=	2,45
rimessa p.t. (direttamente collegata all'unità principale)	15,40	x	60 %	=	9,24
rimessa p.t. (non direttamente collegata all'unità principale)	10,70	x	50 %	=	5,35
portico p.t.	23,15	x	35 %	=	8,10
ripostiglio accessorio per ricovero attrezzi	9,00	x	20 %	=	1,80
area esterna esclusiva	25,00	x	10 %	=	2,50
area esterna esclusiva	1.231,00	x	2 %	=	24,62
Totale:	1.431,35				161,36





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Aspetto economico da stimare e scelta del procedimento di stima.

La stima elaborata è basata sugli **Standard Valutativi Internazionali (IVS)**.

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (market value), inteso secondo l'IVS come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione", **il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per confronto diretto Market Approach o metodo del confronto di mercato (comparativo)** con stima monoparametrica basata sul parametro tecnico della superficie commerciale (**SUP**), confrontando beni simili oggetto di trattative di mercato nella zona, in principio di ordinarietà.

Valore di Mercato del bene.

L'immobile in interesse è ubicato in **frazione Vernone** (microzona catastale 1 - OMI) del Comune di Marentino (TO), in ambito di zona periferica di campagna caratterizzata dalla presenza di ville e villini.

L'unità abitativa pignorata appartiene, per la tipologia costruttiva e per le condizioni intrinseche, al segmento immobiliare delle abitazioni in ville e villini; la **SUP** (superficie commerciale) del bene è di **161,36 mq.**

In fase di analisi estimativa sono state considerate sia le condizioni intrinseche dell'immobile (età e tipologia di costruzione, stato di conservazione e livello manutentivo, presenza di dotazione impiantistica), che quelle estrinseche (posizione dell'edificio nell'ambito territoriale comunale,



contesto urbanistico d'intorno).

Il valore di stima nelle condizioni di attualità è ottenuto con l'espressione

$$V = p * S$$

dove

p = valore dell'unità parametrica ottenuto da indagini di mercato su beni comparabili;

S = quantità parametrica (superficie commerciale SUP).

Il **valore dell'unità parametrica** emerso dall'indagine di mercato di zona nell'ambito del segmento immobiliare di appartenenza e condotta attraverso la ricerca di comparabili compravenduti in un recente arco temporale è valutato pari a **810,00 €/mq** valore assunto rispetto a comparabili in stato conservativo di normale efficienza (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Borsino Immobiliare).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,36 x 810,00 = **130.701,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.701,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.701,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'ambito del criterio di stima del valore di mercato (market value), inteso secondo l'IVS come *"Il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, **il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per confronto diretto (comparativo) Market Approach con stima monoparametrica basata sul parametro tecnico della superficie commerciale (SUP)**, confrontando beni simili oggetto di trattative di mercato nella zona, in principio di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Comune di Marentino (TO), osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare di Torino e provincia.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	161,36	0,00	130.701,60	130.701,60
				130.701,60 €	130.701,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.095,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.606,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.600,00**

data 26/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Valter BOSSO

