

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO --- SEZIONE II CIVILE

G.I. dott.ssa Nicoletta ALOJ

Procedimento n.° **6365/2023** di RG

promossa da

Parte Attrice

ATTORE

(avv. Fernando GABETTA avv. Erika FORNACI)

contro

Parte Convenuto Principale **CONVENUTO1**

Parte Convenuto Secondaria **CONVENUTO2**

Parte Convenuto Secondaria **CONVENUTO3** (avv. Alessandro BARBARO)

Parte Convenuto Secondaria **CONVENUTO4** (avv. Fabrizio BENINTENENDI)

Parte Convenuto Secondaria **CONVENUTO5**

Parte Convenuto Secondaria **CONVENUTO6**

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta arch. Maria Cristina MILANESE, libera professionista, con Studio in Torino (TO), via Giuseppe Barbaroux 44/E, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino ed all'Albo dei Periti e C.T.U. presso il Tribunale di Torino; **C.T.U.** nel Procedimento in premessa, come da mandato conferitole il **08/05/2023** dall' Ill.mo Sig. G.I. veniva convocata il giorno **07/09/2023** per il giuramento di rito, trasmettendole il seguente QUESITO PERITALE:

“ESAMINATA LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E CON ESPRESSA AUTORIZZAZIONE A RICHIEDERE DOCUMENTAZIONE FUNZIONALE ALLA RISPOSTA AI QUESITI E AD ASSUMERE INFORMAZIONI PRESSO UFFICI PUBBLICI (CATASTO, UFFICIO TECNICO COMUNALE, U.T.E., CONSERVATORIA RR. II., ARCHIVIO EDILIZIO, ARCHIVIO NOTARILE E SIMILI):

- A)** IDENTIFICHI E DESCRIVA I BENI IMMOBILI A DIVIDERSI PER CUI È CAUSA INDICANDO IN PARTICOLARE DATI CATASTALI, UBICAZIONE, COERENZE;
- B)** NE INDICHI TITOLARITÀ E PROVENIENZA, I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA DI DIVISIONE (OVVERO ALLA



- DATA DELLA DOMANDA OVE LA STESSA NON RISULTI TRASCRITTA) E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO;
- C)** INDICHI L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI;
- D)** ACCERTI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI O MENO E IN CASO POSITIVO PREDISPONGA UN PROGETTO DI DIVISIONE CON LA FORMAZIONE DI LOTTI, POSSIBILMENTE DI VALORE CORRISPONDENTE ALLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI, INDICANDO LE CONDIZIONI DELLA DIVISIONE (PARTI COMUNI, COSTITUZIONE DI SERVITÙ, ECC...), NONCHÉ CALCOLANDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;
- E)** INDICHI L'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ (IN PARTICOLARE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI), DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI NN. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE IN IPOTESI DI VENDITA SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PER CUI È CAUSA O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE;
- F)** ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATI DA TERZI, A CHE TITOLO SIANO OCCUPATI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO;
- G)** VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., E LA CONFORMITÀ ALLO STATO DI FATTO DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE EX ART. 29, COMMA 1 BIS, L. 52/1985, FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7 DELL'ART. 173 BIS DISP ATT. C.P.C.;
- H)** ACCERTI L'ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- I)** DICA SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);
- L)** IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, EVENTUALI LIMITAZIONI ALLE SUCCESSIVE ALIENAZIONI, AL PREZZO DI VENDITA O AL CANONE DI LOCAZIONE ECC.);
- M)** VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;
- N)** DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART.



568, COMMA 2, C.P.C.

Il CTU, prestatò il giuramento e fissava la data del 14/09/2023 per l'inizio delle O.P., dandone comunicazione all'Udienza di Giuramento.

A seguito di contatto telefonico con la parte, questa veniva posticipata fino al giorno del 29/11/2023, data in cui il CTU eseguiva contestualmente l'Accesso agli atti, dopo risposta e conferma da parte dell'Ufficio tecnico e relativa richiesta di proroga.

Pertanto

- **il giorno 29/11/2023** alle ore 10.00 presso l'ufficio tecnico del Comune di Almese, il CTU compiva l'accesso agli Atti e successivamente, si recava presso Le UI oggetto della vertenza per eseguire il sopralluogo, incontrando

– per la Parte Convenuta Principale **CONVENUTO1**

Nel corso delle O.P. il CTU dava lettura del Quesito Peritale e riassunti i fascicoli, comunicava le scadenze fissate in udienza, da considerarsi termini improrogabili, che venivano riportate nel Ver-bale di O.P.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Prima di rispondere alle domande del Q.P., il CTU tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero della **Certificazione Notarile** ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., datata **28/09/2021**, a firma del dott. **Pasquale MATARRESE Notaio in Milano** presente nel Fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **01/07/2021** ai num. **RG 5610 e RP 474**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- verificava l'**Ultimo Atto di Compravendita** e dell'**Atto ante XX** ([VEDI ALLEGATO 1](#));
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** ([VEDI ALLEGATO 2 e 3](#));



- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l’Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell’**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7);
- richiedeva all’amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell’ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8);
- effettuava una ricerca di verifica dell’esistenza dell’Attestazione di Prestazione Energetica delle UI oggetto della procedura.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Da ciò il quesito:

Q.P.Punto A - Identifichi e descriva i beni immobili a dividersi per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze (VEDI ALLEGATO 2-3)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A1** Appartamento su più livelli con Cantina pertinenziale, sito in Almese (TO), via Avigliana 74/6 Piano PT-P1-P2-S1
- A2** Box Auto, sito in Almese (TO), via Avigliana 74/10 Piano S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Almese è un Comune della Città Metropolitana di Torino, che dista circa km. 27 ad ovest dal capoluogo.

Le UI oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso immobiliare risalente agli anni 2000, che si sviluppa con delle ‘villette a schiera’ di 2 piani f.t., oltre un piano soffitta ed un piano interrato.

L’intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell’epoca di costruzione, e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.



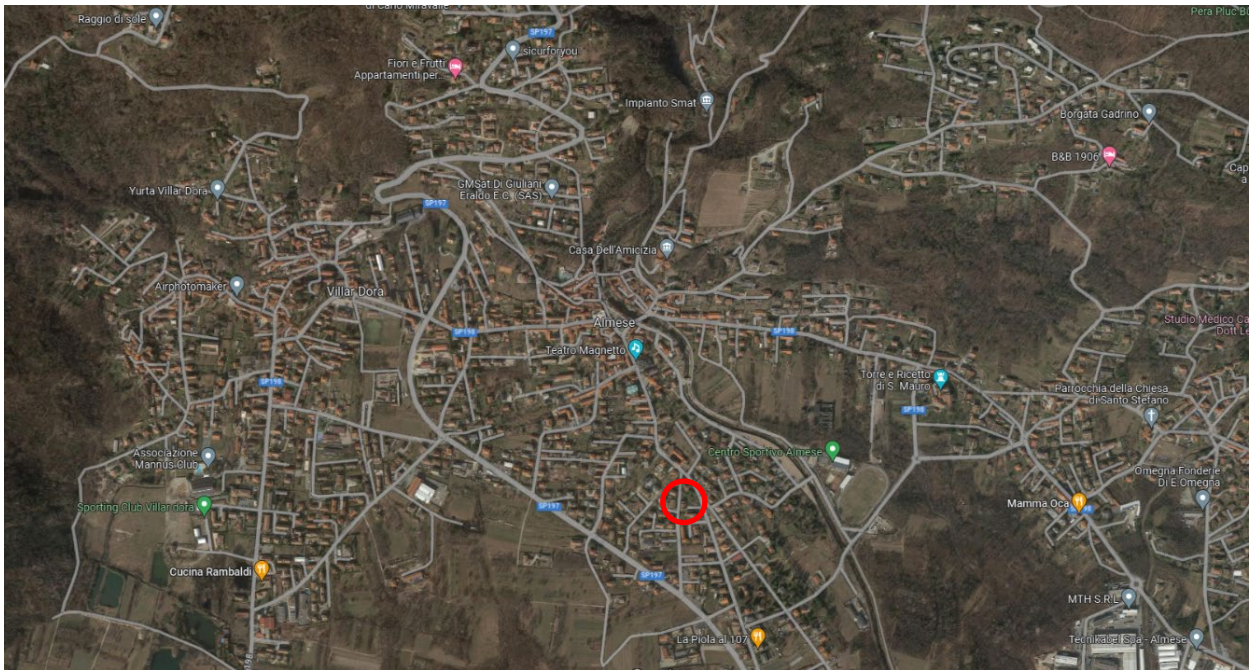
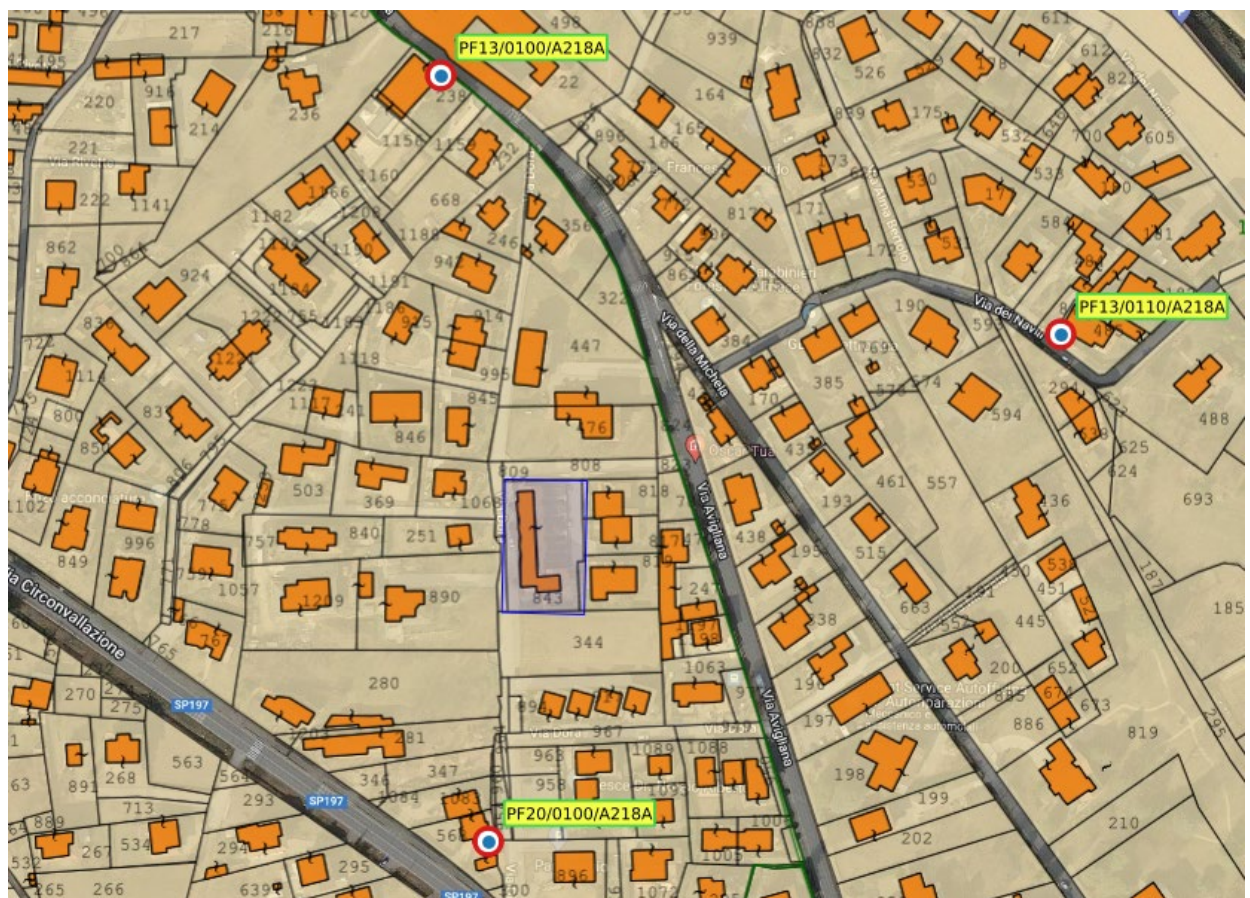


IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO CATASTALE



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Gli immobili oggetto della presente vertenza sono ubicati nel **Comune di Almese (TO), via Avigliana 74/6** (Abitazione) e **74/10** (Box Auto).

A1 L'appartamento è articolato su più piani, collegati tra loro tramite la scala interna, priva di ascensore.

La UI è composta da

Piano Interrato	con un locale a uso Cantina pertinenziale, che ha accesso dall'Autorimessa di proprietà;
Piano Terra	composto da soggiorno, cucina e servizi
Piano Primo	due camere da letto disimpegno e servizi
Piano Sottotetto	un locale ad uso soffitta.

Completa la proprietà un'area verde antistante e retrostante l'edificio

Alla U.I. si accede dall'ingresso posto su strada attraversando il giardino di proprietà e giungendo al portoncino di ingresso corrazzato del Piano Terra, che immette ad un locale di ingresso dal quale avviene la distribuzione all'ampio soggiorno, alla cucina e al servizio del piano. Nel soggiorno si sviluppa la scala che collega il p. Interrato, il p. Terra e il p. Primo.

Il p. Primo è composto da un disimpegno che distribuisce alle due camere da letto e ai servizi del piano.

Il p. Secondo è raggiungibile attraverso una scala a chiocciola posta nel disimpegno tra le 2 camere da letto e, pur risultando non abitabile - come riportato da Ultimo Progetto depositato presso gli Uffici tecnici e da planimetria catastale - la superficie è stata suddivisa da pareti in muratura, determinando dei locali adibiti a camera da letto.

Infine, al p. Interrato insiste la cantina pertinenziale, posta di fianco della **A2** altra UI oggetto della vertenza.

L'abitazione ha due affacci su giardino di proprietà; tutti i locali godono di finestre compresi i 2 bagni, con eccezione del sottotetto e del locale cantinato.

Il p. terra è dotato di un ampio marciapiede, presente su entrambi gli affacci del giardino di proprietà, mentre al p. primo una delle 2 camere da letto è dotata di un ampio balcone verso l'ingresso principale. È presente anche un terrazzino accessibile dal disimpegno del piano primo.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei bagni che presentano rivestimenti in piastrelle. I pavimenti sono di varia natura, piastrelle e graniglia, oltre ad un rivestimento in cotto per il patio su giardino.

Le porte interne sono lignee con inserti in vetro.

I serramenti originali sono in alluminio con vetro camera e risultano dotati di grate antintrusione; i serramenti sono dotati di gelosie lignee. La porta di accesso alla U.I. è lignea corazzata.

L'impianto elettrico è incassato ed è inoltre presente l'impianto di condizionamento.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione e risalgono ad una ristrutturazione non depositata in Comune, presumibilmente risalente ad almeno 10 anni fa. Le condizioni interne dell'abitazione risultano discrete.

La U.I. è dotata di cantina di pertinenza, posta al p. Interrato. L'abitazione è comunicante con l'autorimessa attraverso una scala con gradini in graniglia, priva di mancorrente.

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Riscaldamento => Autonomo a Metano non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

Produzione acqua calda => Autonomo a Metano non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

Elettrico => Allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

CATASTO FABBRICATI

Dalla **Visura Catastale** i locali risultano identificati al NCEU come segue

A1 Indirizzo catastale: **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1 ***

ALLOGGIO Foglio **10** Particella **843** sub **16** Zona Censuaria ---, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**, Sup. Catastale **97 mq**, Sup. aree scoperte **93 mq**, Rendita Euro **464,81**

in capo a · **CONVENUTO1**

nato a il c.f.

per la quota **1/2 di Proprietà in regime di separazione dei beni**

· **CONVENUTO2**

nata Il c.f.

per la quota **1/2 di Proprietà in regime di separazione dei beni**



Coerenze:

EDIFICIO	NORD >	altra UI;
	EST ->	affaccio su v. Avigliana 74 interno 6;
	SUD ->	altra UI;
	OVEST ->	affaccio su cortile.
CANTINA	NORD >	altra UI (autorimessa di proprietà);
	EST ->	area comune di manovra;
	SUD ->	altra UI;
	OVEST ->	altra U.I.

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 05/02/2015 Pratica n. TO0062008 in atti dal 05/02/2015 G.A .F CODIFICA PIANO INNCOERENTE (n.38744.1/2015);
- CLASSAMENTO del 07/03/1995 in atti dal 19/06/2000 (n. 1445.16/1995);
- COSTITUZIONE del 07/03/1995 in atti dal 19/06/2000 (n.1445/1995)

* Si evidenzia che la visura catastale riporta l'indirizzo corretto, con il numero civico che non specifica l'interno. Il **civico corretto risulta 74/6**

A2 Il BOX AUTO è posto al Piano Interrato collegato internamente all'abitazione attraverso la scala interna. Per accedere al Box si deve raggiungere il passo carraio fornito di cancello con apertura elettrificata posto sulla via e percorrere la rampa di discesa che immette alla corsia di manovra dove affacciano i diversi BOX del complesso immobiliare.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è in ceramica. Il box è dotato di finestrella su pozzo di luce.

Il box è fornito di portone basculante in metallo e l'ambiente dell'autorimessa è diviso dalla scala di collegamento all'abitazione con una porta lignea. Il box è collegato anche alla cantina pertinenziale della villetta, comunicante attraverso un varco con porta REI.

CATASTO FABBRICATI

Dalla **Visura Catastale** il locale risulta identificato al NCEU come segue

A2 Indirizzo catastale:**Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1 ****

BOX AUTO Foglio **10** Particella **843** sub **10** Zona Censuaria ---, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **16 mq**, Sup. Catastale **19 mq**, Rendita Euro **49,58**

in capo a **· CONVENUTO1**

nato a il c.f.



per la quota **1/2 di Proprietà in regime di separazione dei beni**

· **CONVENUTO2**

nata il c.f.

per la quota **1/2 di Proprietà in regime di separazione dei beni**

Coerenze:

BOX AUTO NORD > altra UI;
 EST -> area comune di manovra;
 SUD -> altra UI (cantina di proprietà);
 OVEST -> altra U.I.

NB2 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 05/02/2015 Pratica n. TO0061993 in atti dal 05/02/2015 G.A .F CODIFICA PIANO INNCOERENTE (n.38732.1/2015);
- CLASSAMENTO del 07/03/1995 in atti dal 19/06/2000 (n. 1445.10/1995);
- COSTITUZIONE del 07/03/1995 in atti dal 19/06/2000 (n.1445/1995)

**** Si evidenzia che la visura catastale riporta l'indirizzo corretto, con il numero civico che non specifica l'interno. Il civico corretto risulta 74/10**

Q.P.Punto B - Ne indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio **(VEDI ALLEGATO 1 e Fascicolo P. ATTRICE – Doc 3)**

TITOLARITÀ e ATTO di PROVENIENZA

Dalla **Certificazione Notarile** ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., datata **28/09/2021**, a firma del dott. **Pasquale MATARRESE Notaio in Milano** presente nel Fascicolo e dalla **Nota dell'Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa, alla data della presente Relazione **entrambe le U.I.**

A1 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
 identificata al NCEU con il – Fg **10 Part 843 sub 16 Cat. A/2**

A2 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
 identificata al NCEU con il – Fg **10 Part 843 sub 10 Cat. C/6**

oggetto di pignoramento, risultano di proprietà di:

- **CONVENUTO1** (dal 07/07/2000 ad oggi)
 nato a il c.f.



per la quota **1/2 di Proprietà in Regime di Separazione dei Beni**

- **CONVENUTO2** (dal 07/07/2000 ad oggi)

nata il c.f. per la quota **1/2 di**

Proprietà in regime di separazione dei beni

in forza di

ATTO di COMPRAVENDITA

stipulato il **07/07/2000** a firma della **dott. Giuseppe VOLPE** Notaio in Torino **Rep. 69663** del **07/07/2000**, trascritto a favore presso la **Conservatoria dei RR.II di SUSA** il **22/07/2000** ai num. **di RG 5234 e RP 3719.**

contro

AAAA

nata il a cf per **1/1 quota di Proprietà**

Il titolo è riferito alle UI in

- A1** in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
identificata al NCEU con il – Fg **10 Part 843 sub 16 Cat. A/2**
- A2** in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
identificata al NCEU con il – Fg **10 Part 843 sub 10 Cat. C/6**

Il CTU precisa che la Procedura **RG 6365/2023** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto in data **01/07/2021** ai num. **RG 5610 e RP 474** e colpisce **l'intera quota di proprietà** delle U.I. in **Almese (TO) via Avigliana 74**, in capo a Parte Convenuta Principale.

Il Ventennio preso in considerazione sarà dal **01/07/2001** al **01/07/2021** con le ispezioni integrate dal CTU.

Pertanto, tale atto riporta i **PROPRIETARI NEL VENTENNIO** anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di SUSA il 28/04/2023 ai num. di RG 3456 e RP 2855 e risulta essere l'**ATTO ANTE XX** e più precisamente il **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO**

Q.P.Punto C - Indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi

Alla data della trascrizione del pignoramento sulle U.I. in oggetto e con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU

- ✓ **non sono palesi** un Vincolo di Natura Condominiale;



- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

Q.P.Punto D - Accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro

Prima di esprimersi sul concetto di "comodamente divisibile", il CTU precisa che l'art. 720 c.c. presuppone che il frazionamento del bene debba essere attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che si possano formare senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

In base a quanto appena espresso il CTU è in grado di affermare che le UI oggetto della presente relazione, per la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, sotto l'aspetto economico-funzionale, per il valore di mercato attribuito e nella condizione in cui si presentano **NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI**, in quanto

- per accedere alla cantina pertinenziale dell'appartamento è necessario creare una servitù di 'passo' attraverso l'Autorimessa;
- la stessa autorimessa è collegata con scala interna all'appartamento soprastante.

Pertanto, **NON VIENE PROPOSTO** il Progetto di Divisione e la Formazione dei Lotti.

Q.P.Punto E - Indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscano solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente **(VEDI ALLEGATO 5)**

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**. Si fornisce pertanto, a



titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)
 - Tassa Ipotecaria** € 35,00
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)
 - IPOTECA GIUDIZIALE
 - IPOTECA LEGALE
 - Imposta ipotecaria** pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00
 - Imposta Bollo** € 59,00
 - Tassa Ipotecaria** € 35,00
- TRASCRIZIONE
 - Imposta Ipotecaria** € 200,00
 - Imposta Bollo** € 59,00
 - Tassa Ipotecaria** € 35,00

Le ricerche eseguite dal CTU evidenziano per **entrambe le UI** l'esistenza delle seguenti **Formalità**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Domanda Giudiziale** del **08/03/2023** del **Tribunale di Torino Rep. 6837/2023**, trascritta il **28/04/2023** presso la Conservatoria dei RR II di **Susa** ai nn. **RG 3456** e **RP 2855**, a favore di **ATTORE**, contro **CONVENUTO1** e **CONVENUTO2**

La formalità è riferita alla **INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ** delle UI

- A1** in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
identificata al NCEU con il – Fg **10** Part **843** sub **16** Cat. **A/2**
- A2** in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
identificata al NCEU con il – Fg **10** Part **843** sub **10** Cat. **C/6**

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: **Nessuna**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: **Nessuno**

ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **Nessuna**



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

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria**, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, stipulata il **07/07/2000** a firma del **dott. Giuseppe VOLPE** Notaio in Torino **Rep. 69664**, iscritta il **22/07/2000** presso la Conservatoria dei RR II di **Susa** ai nn. **RG 5235** e **RP 885**, a favore di **BBBB**, contro **CONVENUTO1** e **CONVENUTO2**
Cifra Compl. £ 250.000.000 (*Lire duecentocinquantamiloni*)
Cifra Capitale Lire 500.000.000 (*Lire cinquecentomiloni*)
Durata 20 anni

La formalità è riferita alla **INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ** delle UI

- A1** in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 16 Cat. **A/2**
- A2** in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 10 Cat. **C/6**

ANNOTAZIONI Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI Comunicazione n. 1134 del 18/12/2009 di **ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE**, avvenuta in data 02/10/2009.
CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 21/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca Volontaria**, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**, stipulata il **25/09/2009** a firma della **dott.ssa Barbara D'ALIA** Notaio in Torino **Rep. 19083/6962**, iscritta il **14/10/2009** presso la Conservatoria dei RR II di **Susa** ai nn. **RG 8529** e **RP 1355**, a favore di **CCCC**, in qualità di **Creditore Ipotecario**, contro **CONVENUTO1** e **CONVENUTO2**, in qualità di **Debitori Ipotecari**
Cifra Compl. € 140.000,00 (*euro centoquarantamila/00*)
Cifra Capitale € 280.000,00 (*euro duecentottantamila/00*)
Durata 20 anni

La formalità è riferita alla **INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ** delle UI

- A1** in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**



identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 16 Cat. A/2

A2 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**

identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 10 Cat. C/6

ANNOTAZIONI Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI Comunicazione n. 583 del 30/07/2015 di **ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE**, avvenuta in data 02/07/2015.

CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 03/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca Volontaria**, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, stipulata il 05/11/2013 a firma del **dott. Alberto VESCE** Notaio in **Susa Rep. 18562/9513**, iscritta il 07/11/2013 presso la Conservatoria dei RR II di **Susa** ai nn. **RG 7418** e **RP 699**, a favore di

CCCC , in qualità di **Creditore Ipotecario**, contro **CONVENUTO1** e **CONVENUTO2** in qualità di **Debitori Ipotecari**

Cifra Compl. € 42.000,00 (*euro quarantaduemila/00*)

Cifra Capitale € 84.000,00 (*euro ottantaquattromila/00*)

Durata 25 anni

La formalità è riferita alla **INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ** delle UI

A1 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**

identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 16 Cat. A/2

A2 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**

identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 10 Cat. C/6

ANNOTAZIONI Non sono presenti annotazioni

COMUNICAZIONI Comunicazione 582 del 30/07/2015 di **ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE**, avvenuta in data 02/07/2015.

CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 03/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca Volontaria**, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, stipulata il 17/06/2015 a firma della **dott.ssa Barbara D'ALIA** Notaio in **Torino Rep. 25917/12270**, iscritta il 25/06/2015 presso la Conservatoria dei RR II di **Susa** ai nn. **RG 3970** e **RP 396**, a favore di **CCCC** , in qualità di **Creditore Ipotecario**, contro



CONVENUTO1 e CONVENUTO2 in qualità di **Debitori Ipotecari**

Cifra Compl. € 170.000,00 (*euro centosettantamila/00*)

Cifra Capitale € 340.000,00 (*euro trecentoquarantamila/00*)

Durata 25 anni

La formalità è riferita alla **INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ** delle UI

A1 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 16 Cat. **A/2**

A2 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 10 Cat. **C/6**

-
- **Ipoteca Giudiziale**, derivante da **Decreto Ingiuntivo**, del **19/03/2016** del **Tribunale di Torino Rep. 14345/2015**, iscritta il **13/02/2017** presso la Conservatoria dei RR II di **Susa** ai nn. **RG 915** e **RP 115**, a favore di **DDDD** contro **CONVENUTO1 e CONVENUTO2**

Cifra Compl. € 39.530,00 (*euro trentanovemilacinquecentotrenta/00*)

Cifra Capitale € 42.000,00 (*euro quarantaduemila/00*)

La formalità è riferita alla **INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ** delle UI

A1 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 16 Cat. **A/2**

A2 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 10 Cat. **C/6**

-
- **Ipoteca Legale** del **29/03/2017** di **Equitalia Servizi di Riscossione SpA Rep. 4987/11017**, iscritta il **30/03/2017** presso la Conservatoria dei RR II di **Susa** ai nn. **RG 2175** e **RP 319**, a favore di **CONVENUTO6**, contro **CONVENUTO1**

Cifra Compl. € 40.065,94 (*euro quarantamilasesantacinque/94*)

Cifra Capitale € 80.131,88 (*euro ottantamilacentrotrentuno/88*)

La formalità è riferita **SOLO ALLA ½ PROPRIETÀ** delle UI

A1 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 16 Cat. **A/2**

A2 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
identificata al NCEU con il – Fg 10 Part 843 sub 10 Cat. **C/6**



PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento Immobiliare** del **01/06/2021 Rep. 6946/2021**, trascritto il **01/07/2021** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Susa** ai nn. **RG 5610** e **RP 4374**, a favore di

ATTORE , contro **CONVENUTO1**

La formalità è riferita **SOLO ALLA ½ PROPRIETÀ** delle UI

A1 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano PT-P1-P2-S1**
identificata al NCEU con il – Fg **10 Part 843 sub 16 Cat. A/2**

A2 in **Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1**
identificata al NCEU con il – Fg **10 Part 843 sub 10 Cat. C/6**

ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

Q.P.Punto F - Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito **(VEDI ALLEGATO 6)**

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO per entrambe le UI **A1 e **A1****

Il CTU ha fatto richiesta di copia di eventuali contratti d'affitto a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **21/10/2023** e protocollato in data **23/10/2023** sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 185896**, ricevendo risposta via PEC, nella quale il Funzionario di Riferimento dell'Ufficio Territoriale di Torino 1, affermava che in capo all'ESECUTATO '*... non vi era non risultava non registrati contratti di locazione comodato in qualità di DANTE CAUSA...*'

Q.P.Punto G - Verifici la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, l. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **(VEDI ALLEGATO 7)**

PRATICHE EDILIZIE per entrambe le UI **A1 e **A1****

In data **09/10/2023** il CTU inoltrava agli indirizzi di posta elettronica PEC e Mail del Comune di Almese, richiesta di Accesso agli Atti, specificando nella richiesta, anche la possibile data disponibile per visionare il materiale e far copia dei documenti.

In data **18/10/2023** lo stesso CTU riceveva una mail dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, anticipata



da una telefonata, nella quale si informava che ‘...non sarà possibile fissare un appuntamento per il 23 ottobre come da richiesta espressa nel modulo in oggetto, in quanto i nostri uffici sono tenuti ad espletare le pratiche seguendo l'ordine di arrivo delle stesse. Quando il suo accesso agli atti sarà pronto, provvederò celermente a fissare un appuntamento presso i nostri uffici, per poterle permettere di eseguire la copia dei documenti di cui ha necessità. Nel caso in cui la documentazione sia già digitalizzata provvederò a inviargliela via mail e non sarà quindi necessario fissare ulteriori appuntamenti...’

In data **29/11/2023** il CTU eseguiva l'accesso agli atti dopo aver ricevuto comunicazione dall'Ufficio Tecnico.

Dalle indagini svolte nei Pubblici Uffici e dall'Ultimo Atto **per entrambe le UI** sono state messe a disposizione le seguenti pratiche:

- **Pdc n. 129/1990 del 31/07/1990** con inizio lavori 14/01/1992
- **1a variante n. 17/1992** del 17/03/1992
- **2a variante n. 33/1993** del 15/07/2003
- **3a variante 77/1993** del 15/07/1993
- **4a variante 282/1993** del 06/05/1994
- **5a variante 28/1995** del 23/05/1996
- **Attestazione di agibilità** relativa al complesso immobiliare VALMESSA residenziale sito in al mese via Avigliana numero 74

SITUAZIONE URBANISTICA per entrambe le UI - A1 e A1

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ EDILIZIA

PRESENTA LIEVE DIFFORMITÀ

A1 Appartamento su più livelli con Cantina pertinenziale, sito in Almese (TO), via Avigliana 74/6 Piano PT-P1-P2-S1

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che l'assetto planimetrico della UI denominata **A1** visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE**, in quanto:



- al p. Terra **non sono presenti i muri divisorii** tra l'Ingresso, il salone e la Cucina;
- al p. Terra è **presente un muro divisorio** non riportato nel progetto originale;
- al p. Primo la **scala a chiocciola è posizionata diversamente** rispetto a quanto visionato.

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con la redazione di una **CILA** ai sensi dell'art. 6bis della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa Sanzione Pecuniaria (€ 1.000,00 per il comune di Torino), oltre ai relativi Diritti di presentazione.

A questi si dovranno sommare

- ✓ i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;
- ✓ il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente;
- ✓ le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate

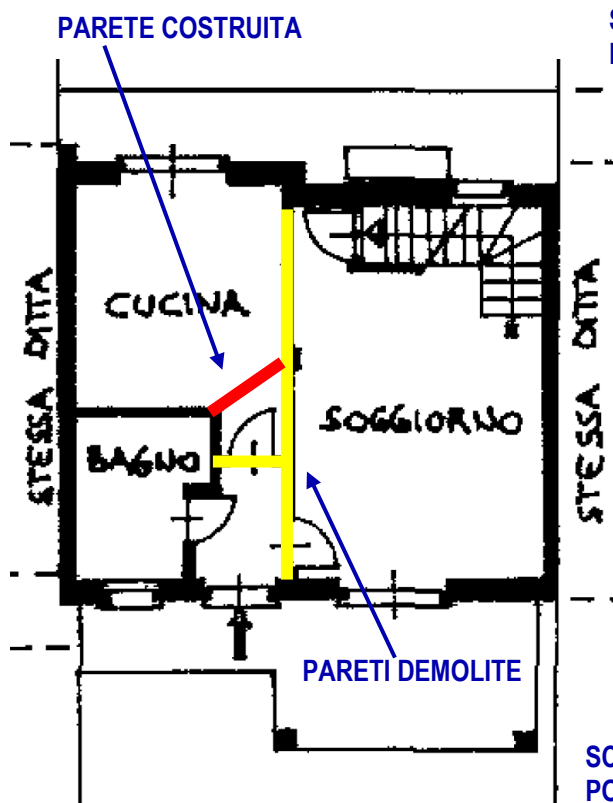
Vengono indicati i costi di Diritto di Presentazione di Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato e, orientativamente, quelli relativi alla redazione della Pratica Edilizia e delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

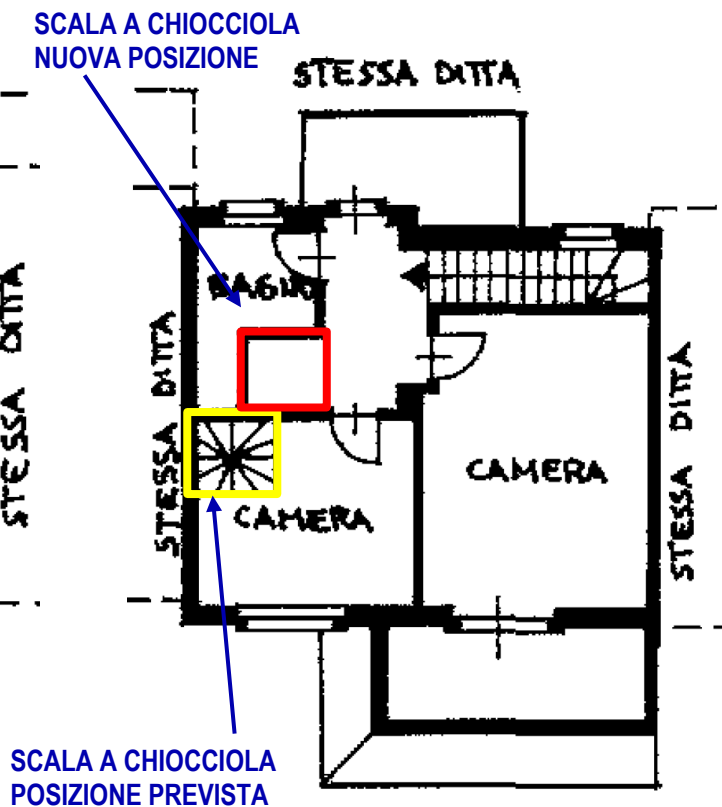
- | | | | |
|--|------|---|------------------------------|
| ✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: | CILA | € | 57,10 |
| ✓ Sanzioni | | € | 1.000,00 |
| ✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato | | € | 1.500,00 (escl. cassa e iva) |
| ✓ Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas | | € | 1.000,00 (escl. iva) |

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

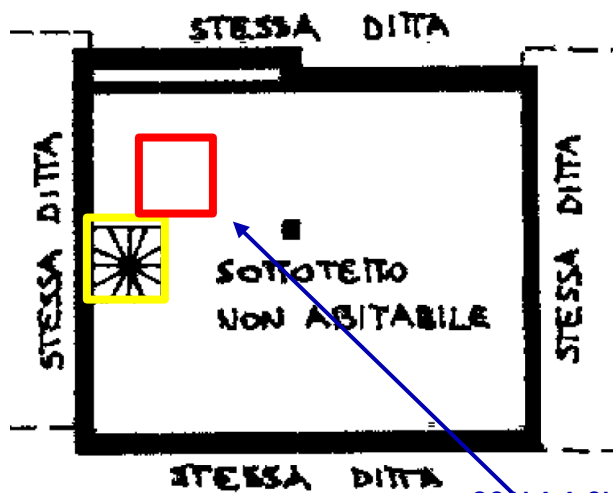




A1 Piano Terra

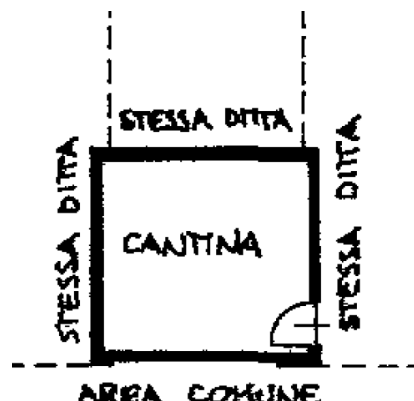


A1 Piano Primo



A1 Piano Sottotetto

SCALA A CHIOCCIOLA
NUOVA POSIZIONE



A1 Piano Interrato

GIUDIZI DI CONFORMITÀ CATASTALE

PRESENTA LIEVE DIFFORMITÀ

A1 La visura storica catastale È CORRISPONDENTE a quanto riportato in atti.



L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **NON È CORRISPONDENTE**, così come descritto al p.to precedente.

In merito alla **non corrispondenza** della planimetria catastale

- presentare l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della UI, che rappresenti lo stato SANATO;
- richiedere nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale SOFFITTA pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e delle autorimesse.

Vengono indicati i costi di Diritto di Presentazione di Pratica Catastale da presentare, a firma di un professionista abilitato e, orientativamente, quelli relativi alla redazione della Pratica Catastale, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (U.I. + Cantina): € 50,00 x 2
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato € 500,00 x 2
(escl. cassa e iva)

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme planimetricamente, ma regolarizzabile.**

GIUDIZI DI CONFORMITÀ EDILIZIA

NESSUNA DIFFORMITÀ

A2 Box Auto, sito in Almese (TO), via Avigliana 74 Piano S1

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico della UI denominata **A2** visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE**

GIUDIZI DI CONFORMITÀ CATASTALE

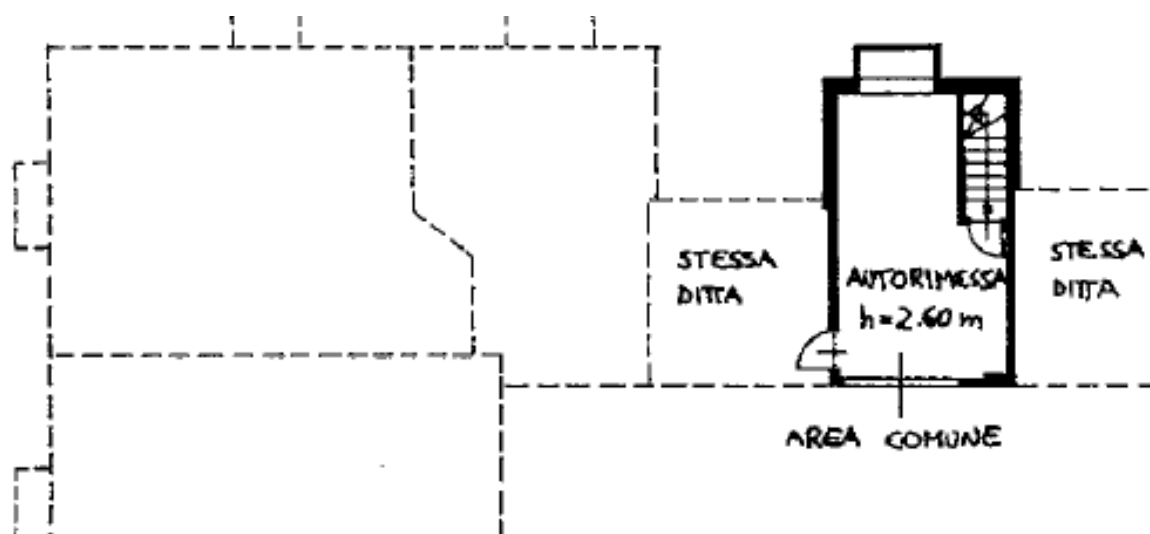
NESSUNA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale È CORRISPONDENTE a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **RISULTA CORRISPONDENTE**.

Pertanto, l'immobile risulta **conforme.**





A2 Piano Interrato

STRALCIO PLANIMETRIA ULTIMO PROGETTO DEPOSITATO IN COMUNE

Q.P.Punto H - Accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

per la UI **A1** **NON È PRESENTE** l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

per la UI **A2** l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) **NON È OBBLIGATORIO**, in quanto la UI non è dotata di sistema tecnico di riscaldamento/climatizzazione,

Q.P.Punto I - Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Legge 178/2020 (Legge di bilancio)

art. 1 comma 376 **NON SUSSISTONO PRESUPPOSTI** in quanto non è un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche

art. 1 comma 377 **NON SUSSISTONO PRESUPPOSTI**

art. 1 comma 378 **NON SUSSISTONO PRESUPPOSTI**

Q.P.Punto L - In tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia



convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esauritivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

Il CTU non risponde al presente punto del QP, in quanto le UI oggetto del procedimento non sono immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziate in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Q.P.Punto M - Verifici le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **(VEDI ALLEGATO 8/)**

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio VALMESSA via Avigliana 74/6 in Almese (To)** ha fornito risposta alla richiesta del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

o Gestione Ordinaria --- Anno 01/04/2022-31/03/2023	€ 1.478,25
Dovuto anni precedenti	€ 12.958,16
o Gestione Straordinaria	€ -----
o Gestione Riscaldamento --- AUTONOMO	<u>€ -----</u>
TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO	€ 14.436,41

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del Regolamento di Condominio dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore

Q.P.Punto N - Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

PROCEDURA DI STIMA

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**)

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti



prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa la valutazione si considera: corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a 5-6% e con un errore accettabile se inferiore al 10%

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. I 3 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

Inoltre si sono tenute in riferimento anche:

- le **tabelle semestrali dell'O.M.I.** con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 1° semestre 2023 e 2° semestre 2022;
- i **Valori riscontrati nei Borsini Immobiliari** (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP ...)

CRITERIO DI MISURAZIONE CONSISTENZA e METODOLOGIA

Consistenza Reale *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
 Consistenza Commerciale *UNI EN 15733:2011*

VALUTAZIONE

Procedimento di Stima *Comparativo*
 Metodo di Stima *Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

CONSISTENZA REALE e CONSISTENZA COMMERCIALE						
	DESCRIZIONE	REALE		INDICE		COMMERCIALE
A1	Vani Principali PTerra	46,00	x	100 %	=	46,00
	Vani Principali PPrimo	46,00	x	100 %	=	46,00
	Balconi fino a 25 mq PT+P1	25,00	x	30 %	=	7,50
	Balconi mq eccedenti	-----	x	10 %	=	-----
	Superficie GIARDINO	72,50	x	10 %	=	7,25
	Superficie CANTINA	14,50	x	25 %	=	3,625
	Superficie SOTTOTETTO	46,00	x	50%	=	23,00
A2	Autorimessa	22,00	x	50%	=	11,00
	arrotondamento +/-					-0,38



TOTALE	272,00	144,00
---------------	---------------	---------------

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	27/11/2023
Descrizione:	Abitazione
Indirizzo:	Via Cascina Nuova 1, Almese (TO)
Superfici principali e secondarie:	mq 183
Superfici accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 239.000,00 pari a 1.335,19 Euro/mq
Sconto trattativa:	5%
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 227.050,00 pari a 1.240,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	
Descrizione:	Abitazione
Indirizzo:	Via Avigliana 35, Almese (TO)
Superfici principali e secondarie:	mq 233
Superfici accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 189.000,00 pari a 811,16 Euro/mq
Sconto trattativa:	0%

COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	05/12/2023
Descrizione:	Abitazione
Indirizzo:	Via Granaglie 1, Almese (TO)
Superfici principali e secondarie:	mq 144
Superfici accessorie:	mq ----
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 209.000,00 pari a 1.451,38 Euro/mq
Sconto trattativa:	5 %
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 198.550,00 pari a 1.378,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (30/06/2023)

Comune	ALMESE (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE – INTERO TERRITORIO COMUNALE	Cod.zona	B1
Tipologia	Abitazioni civili	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 950,00	Valore massimo	€ 1.400,00
Tipologia	Ville e Villini	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 1.050,00	Valore massimo	€ 1.550,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 390,00	Valore massimo	€ 580,00



Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (31/12/2022)

Comune	ALMESE (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE – INTERO TERRITORIO COMUNALE	Cod.zona	B1
Tipologia	Abitazioni civili	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 970,00	Valore massimo	€ 1.450,00
Tipologia	Ville e Villini	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 940,00	Valore massimo	€ 950,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 400,00	Valore massimo	€ 600,00

FIAIP

Comune	ALMESE (TO)		
Fascia/zona	INTERO TERRITORIO COMUNALE	Cod.zona	----
Tipologia	UI INDIPENDENTE	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	IN BUONO STATO / ABITA- BILI		
Valore minimo	€ 850,00	Valore massimo	€ 1.300,00
Tipologia	UI INDIPENDENTE	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NUOVI/RISTRUTTURATI		
Valore minimo	€ 1.150,00	Valore massimo	€ 1.550,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	COPERTI		
Valore minimo	€ 6.000,00	Valore massimo	€ 7.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE**TABELLA DEI DATI**

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	OGGETTO DI STIMA	
Ubicazione — ALMESE (TO)	v. Cascina Nuova 1	v. Avigliana 35	v. Granaglie 1	v. Avigliana 77/6	
Tipologia Immobile	ABITAZIONE+ BOX comunicante	ABITAZIONE	ABITAZIONE + BOX non comunicante	ABITAZIONE+ BOX comunicante	
Prezzo Unico rilevato	€ 239.000,00	€ 189.000,00	€ 209.000,00	-----	
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-----	
Data Rilevamento	27/11/2023		05/12/2023	-----	
Sconto sul Prezzo rilevato	5%	0%	5%	-----	
Prezzo Adottato	€ 227.050,00	€ 189.000,00	€ 198.550,00	-----	
Superficie principale	mq 183,00	mq 233,00	mq 144,00	144,00	mq.

INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA

Sup. VANI PRINCIPALI	160,00	221,00	139,00	92,00	mq.
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq	20,00			25,00	mq.
Sup. BALCONI scoperti oltre mq 25					mq.
Sup. CANTINA non comunicante				14,50	mq.
Sup. SOFFITTA comunicante				46,00	mq.
Sup. SOFFITTA non comunicante		24,00			mq.
Sup. GIARDINO	70,00			72,50	mq.
Sup. AUTORIMESSA comunicante	20,00			22,00	mq.
Sup. AUTORIMESSA non comunicante		24,00	20,00		mq.



Arrotondamento +/-				-0.38	mq.
Numero Posto auto	---	---	---		
Livello di piano	2	3	0	3	n
Numero Servizi igienici	2	2	2	2	n.
Ascensore	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	3	1	3	3	n.
Zona (+1;+2;...-1; -2;...)	1	0	1	0	n.
Qualità (+1;+2;...-1; -2;...)	-2	-2	-2	0	n.

* PTerra=0, P1=1, ...

** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1

*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

**** +1,+2,...-1,-2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Data - rivalutazione (%)		0%
Sup. VANI PRINCIPALI		100%
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq		30%
Sup. CANTINA – non comunicante		25%
Sup. SOFFITTA – comunicante		50%
Sup. SOFFITTA – non comunicante		25%
Sup. GIARDINO fino a 5 volte la Sup. Vani princ.		10%
Valore Giardino €/mq		€ 50,00
Sup. AUTORIMESSA – comunicante		50%
Sup. AUTORIMESSA – non comunicante		25%
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	1%
Servizi igienici	→ Vetustà 0 → Vita utile 30	€ 5.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ -----
	→ Quota millesimale € -----	
	→ Impianto Ristrutturato da anni 0	
	→ Vita Utile Impianto anni 30	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ 45.000,00
ZONA	→ Valore percentuale	2%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	2%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 183,00	Prezzo unitario	€ 1.240,71		
COMPARABILE 2	SupComm	mq 233,00	Prezzo unitario	€ 811,16	Prezzo marginale	€ 811,16
COMPARABILE 3	SupComm	mq 144,00	Prezzo unitario	€ 1.378,82		
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 144,00				

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo				€ 227.050,00	€ 189.000,00	€ 198.550,00
Data	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Sup. VANI PRINCIPALI	€ 811,16	€ 811,16	€ 811,16	-€ 31.639,25	-€ 72.197,19	-€ 4,06
Sup. BALCONI	€ 243,35	€ 243,35	€ 243,35	€ 1.216,74	€ 6.083,69	€ 6.083,69
Sup. CANTINA	€ 202,79	€ 202,79	€ 202,79	€ 2.940,45	€ 2.940,45	€ 2.940,45
Sup. SOFFITTA	€ 202,79	€ 202,79	€ 202,79	€ -----	-€ 4.866,95	€ -----
Sup. GIARDINO	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 125,00	€ 3.625,00	€ 3.625,00
Sup. AUTORIMESSA	€ 202,79	€ 202,79	€ 202,79	€ -----	-€ 4.866,95	-€ 4.055,79
Posto auto	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Servizi igienici	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -----	€ -----	€ -----
Livello di piano	€ 2.270,50	€ 1.890,00	€ 1.985,50	€ 2.270,50	€ -----	€ 5.956,50
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ -----	€ 90.000,00	€ -----



Zona	€ 4.541,00	€ 3.780,00	€ 3.971,00	-€ 4.541,00	€ -----	-€ 3.971,00
Qualità	€ 4.541,00	€ 3.780,00	€ 3.971,00	€ 9.082,00	€ 7.560,00	€ 7.942,00
PREZZO CORRETTO				€ 206.504,44	€ 217.278,05	€ 217.066,79

VALORE di MERCATO →	€ 213.616,00	
d% (divergenza % assoluta)	5,22%	CONFERMATA
Valore al mq per Sup. Valutata →	€/mq 1.483,50	

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO	ALTRE SPESE
A1	Appartamento con Sofitta comunicante, Giardino, Cantina pertinenziale	mq 144,00	€ 213.616,00	
A2	Box Auto comunicante			
	Riduzione per Spese di regolarizzazione delle difformità escluso opere edili (vedi pag. 18-20)		-€ 4.657,10	
	Spese condominiali (vedi pag. 22)			€ 1.478,25 € 12.958,16
	<i>arrotondamento +/-</i>		+€ 41,10	
Valore di mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			€ 209.000,00	

Pertanto ne deriva che il **Valore delle UI A1 e A2** per ogni avente diritto risulta il seguente:

1/2 quota in capo a **CONVENUTO1** è pari ad **€ 104.500,00** (euro centoquattromilacinquecento/00)

1/2 quota in capo a **CONVENUTO** è pari ad **€ 104.500,00** (euro centoquattromilacinquecento/00)

Si ricorda che il **Pignoramento Immobiliare** del **01/06/2021 Rep. 6946/2021**, trascritto il **01/07/2021**

presso la Conservatoria dei RR.II. di **Susa** ai nn. **RG 5610 e RP 4374**, a favore di

ATTORE, colpisce la **1/2 PROPRIETÀ** delle UI in capo a **CONVENUTO1**

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

La sottoscritta si pronuncerà sulle eventuali Osservazioni che le parti riterranno presentare, le quali dovranno pervenire al CTU entro e non oltre il **05/01/2024**.

(Relazione del CTU consegnata alle parti in data 20/12/2023)

RISPOSTA SINTETICA ALLE OSSERVAZIONI

La sottoscritta consegnata la propria Relazione alle Parti in data 20/12/2023, non riceveva Osservazioni alla Relazione del CTU entro il termine fissato del 05/01/2024. Pertanto, a conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitole dall'III.mo Giudice la sottoscritta rassegna la propria Consulenza Tecnica d'Uffici.

Torino li 15/01/2024

Il C.T.U. arch. Maria Cristina Milanese

