

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Paola DEMARIA

Esecuzione Immobiliare R.G. N. 954/2017

██████████ (creditore procedente)

██████████ (creditore procedente)

██████████ (creditore procedente)

co n t r o

██████████ (debitore esecutato)

██████████ (debitore esecutato)

RELAZIONE DI PERIZIA

IMMOBILE PIGNORATO



Accesso edificio su via Garibaldi



Facciata su cortile interno ribassato

SANTENA via Garibaldi 4 (alloggio e cantina di pertinenza)

Dott. Arch. Sandra Bergamasco

CTU Tribunale di Torino

Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO

Tel.011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

Es Imm. RGE:954/2017	G.E. Dr.ssa Paola Demaria
Diritto o quota pignorata	Quota 1000/1000
Cespite in oggetto pignorato	In Santena via Garibaldi 6 <ul style="list-style-type: none">• Alloggio posto al piano secondo (3°f.t.) composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, ripostiglio e servizio igienico, distinto con la sigla A/10 nel Regolamento di Condominio• cantina posta al piano interrato distinta con il n.21 nel Regolamento di Condominio
Identificativo catastale	- F.16 part.198, sub.35, via Giuseppe Garibaldi n.6, piano 2, Cat. A/2, Cl.2, vani 4,5, Sup. Cat. Totale mq 89, Totale escluse aree scoperte mq.88, R. €348,61.
Stato Occupazione	Al momento del sopraluogo non era occupato e la debitrice sig.ra Procopio Luisa ha consentito l'accesso.
Formalità da cancellare	<ul style="list-style-type: none">↳ <u>Ipoteca volontaria iscritta</u> in data 01/02/2002 ai n. 4587 di R.G. e n. 799 di R.P., in forza di atto di mutuo a rogito Not. Lazzerini Emanuela in data 25/01/2002 rep. 3736, a favore della Banca Sella S.p.A. CF: 01709430027 e contro ██████████ per la somma capitale di € 67.500,00 e a garanzia della somma totale di € 135.000,00↳ <u>PIGNORAMENTO immobiliare</u> trascritto in data 21/06/2013 ai n. 23121 di R.G. e n. 16294 di R.P. a favore del ██████████ con sede in Santena e contro ██████████, che colpisce la originaria quota di 4/6 di sua proprietà↳ <u>PIGNORAMENTO immobiliare</u> trascritto in data 26/06/2017 ai n. 25896 di R.G. e n. 17409 di R.P., a favore della ██████████ e contro ██████████↳ <u>Ipoteca volontaria iscritta</u> in data 28/01/2022 ai n. 3256 di R.G. e n. 541 di R.P., in rinnovazione della sopracitata ipoteca iscritta il 01/02/2002 al n.799 di R.P. a favore della ██████████, e contro ██████████ per la somma capitale di € 67.500,00 e a garanzia della somma totale di € 135.000,00 Trattasi di formalità da cancellare totalmente
Regolarità edilizia	Sussistono difformità edilizie
Valore di mercato	€ 92.500,00
Valore vendita giudiziaria: ↳ con riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 87.900,00

PREMESSE E OPERAZIONI

Premesso che la scrivente in merito all'immobile in oggetto riceveva incarico di esperire perizia nel procedimento n. 1137/2013 che colpiva beni pro quota depositata in data 05/05/2014.

Premesso che veniva instaurata ulteriore procedura esecutiva RGE n.954/2017 il cui pignoramento colpisce per intero i beni già pignorati pro quota nella procedura n.1137/2013, sospesa e riunita a quella emarginata.

Premesso che la procedura veniva sospesa e veniva instaurato giudizio di merito relativo all'accertamento dell'accrescimento dell'eredità da parte degli esecutati (RGN 18319/2022) che si concludeva con Ordinanza del Tribunale di Torino che dichiarava che i debitori esecutati [REDACTED] [REDACTED] hanno accettato l'eredità morendo dismessa dalla sig.ra [REDACTED] (rispettivamente moglie e madre dei medesimi) e che le loro quote sono state incrementate a seguito della prescrizione del diritto di accettare del terzo erede contumace ([REDACTED]).

Che quindi a seguito della trascrizione di tale Ordinanza di accertamento della qualità di erede l'intera proprietà dell'immobile pignorato risulta ripartita tra i debitori come segue:

- ✓ 3/4 intera proprietà in capo al sig. [REDACTED]
- ✓ 1/4 intera proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED]

Il giudice dell'Esecuzione emarginata, rilevato che agli atti risultava la perizia della scrivente e ritenuto opportuno procedere ad una nuova perizia sui beni oggetto del procedimento esecutivo in ordine alla stima economica, alla regolarità edilizia degli stessi e alle formalità pendenti sugli stessi nominava la scrivente quale esperto con ordinanza in data 18/07/2023 assegnando apposito quesito, che per non farne doppione, si proporrà partitamente per ogni successivo capitolo e invitandola a prestare il giuramento di rito.

Dopo aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., la scrivente provide, come previsto dal mandato, ad avvisare l'esecutato, a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica della data fissata per il sopralluogo, non ritirata.

Nel giorno stabilito la scrivente non ha potuto accedere nell'immobile.

Successivamente ha provveduto ad acquisire i contatti telefonici dei debitori presso l'amministratore, ha provveduto a contattare la debitrice concordando nuova data per esperire il sopralluogo.

In tale giorno la scrivente si è recata nuovamente sulla località in Santena ove alla presenza della debitrice che ha consentito l'accesso ha provveduto a visionare l'immobile, accertando lo stato del medesimo che è risultato come distribuzione interna invariato rispetto al sopralluogo esperito nel 2013 e non occupato da nessuno e ha provveduto a ritrarre appunti, misure e fotografie.

Pertanto, dopo aver esaminato la documentazione catastale e ipotecaria disponibile, provveduto ad acquisire la documentazione ulteriore necessaria, nonché ad eseguire i necessari controlli, visure e ispezioni presso il Catasto, il servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'ufficio tecnico del Comune di Santena e quanto altro necessario e sulla scorta degli accertamenti, delle indagini e delle informative esperite e di quanto intrapreso, la scrivente è in grado di riferire quanto segue in appresso.

TRATTAZIONE DEL QUESITO

1. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n.4, 5 e 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione

5.1. vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli di asservimento urbanistico, né dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 risulta la trascrizione o iscrizione di procedimenti che resteranno a carico dell'acquirente oltre ai due pignoramenti, all'ipoteca volontaria scaduta e all'ipoteca iscritta in rinnovazione e alla domanda giudiziale di divisione, risultanti dalla documentazione ipo-catastale prodotta, che meglio si andranno ad indicare dettagliatamente in appresso nei vincoli ed oneri da cancellare e non.

5.2. vincoli urbanistici

Dall'esame del vigente Piano Regolatore del comune di Santena il fabbricato in cui è posto l'immobile in oggetto ricade in Aree Residenziali Recenti di Completamento ARRC8 meglio descritte nell'apposito quesito, e non risulta sottoposto a vincolo ambientale.

Dall'analisi delle NTA e della planimetria di Piano Regolatore non risulta vincolo idrogeologico, né risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dagli atti di provenienza risultano ulteriori vincoli specifici riguardanti gli enti immobiliari in oggetto.

5.3. gravami quali censo livello o usi civici

A seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto l'immobile pignorato non presenta tali gravami.

5.4. vincoli di natura condominiale e altri vincoli

Dall'esame del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Not. Fissore del 09/12/1971 rep. 58646/23738, acquisito dalla scrivente presso l'amministratore, NON risultano particolari vincoli se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come meglio risulta:

- all'art. 5 circa il fatto che i balconcini dei pianerottoli intermedi della scala, nel caso in cui la raccolta rifiuti non dovesse più effettuarsi per mezzo dei sacchetti, saranno in uso comune per la spazzatura a tutti i condomini del piano immediatamente superiore.

- all'art. 7 di cui alle lettere da a) a r) circa i divieti di destinare i locali a pensione, sanatori, gabinetti di cura per le malattie infettive, sedi di partiti, sale da ballo e da gioco; depositare sostanze esplosive o esalanti cattivi odori; erigere costruzioni sui balconi o formarvi armadi o altro o porre vasi senza protezioni; fare rumori prima delle 8:00 e dopo le 23:00; battere i tappeti o altro, spaccare legna sui balconi pianerottoli o negli alloggi; alienare le cantine separatamente dagli alloggi salvo concessioni a favore di altri condomini.

Il tutto e quant'altro, comunque come meglio risulta dal regolamento medesimo già allegato alla precedente perizia della procedura 1137/2013.

5.5) formalità pregiudizievoli da cancellare

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie esperite aggiornate all'attualità, la scrivente procede ad elencare le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto pignorato:

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 01/02/2002 ai n. 4587 di R.G. e n. 799 di R.P., in forza di atto di mutuo a rogito Not. Lazzerini Emanuela in data 25/01/2002 rep. 3736, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

per la somma capitale di € 67.500,00 e a garanzia della somma totale di € 135.000,00

Trattasi di formalità scaduta ma non cancellata e quindi **da cancellare totalmente**.

- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 21/06/2013 ai n. 23121 di R.G. e n. 16294 di R.P., a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], che colpisce la originaria quota di 4/6 di sua proprietà

Trattasi di formalità **da cancellare totalmente**

- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26/06/2017 ai n. 25896 di R.G. e n. 17409 di R.P., a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]

Trattasi di formalità **da cancellare totalmente**

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 28/01/2022 ai n. 3256 di R.G. e n. 541 di R.P., in rinnovazione della sopracitata ipoteca iscritta il 01/02/2002 al n.799 di R.P. derivante da atto di mutuo a rogito Not. Lazzerini Emanuela in data 25/01/2002 rep. 3736, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

per la somma capitale di € 67.500,00 e a garanzia della somma totale di € 135.000,00

Trattasi di formalità **da cancellare totalmente**.

La scrivente precisa che trattasi di cancellazioni che saranno effettuate dopo la vendita, a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario quantificabili come segue:

- Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria scaduta e di quella in rinnovazione
Tassa ipotecaria €35,00+€35,00
- Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 21/06/2013 al n. 16294 di R.P.
imposta ipotecaria €200,00
imposta di bollo €59,00
tassa ipotecaria €35,00
- Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 26/06/2017 al n. 17409 di R.P.

Dott. Arch. Sandra Bergamasco

CTU Tribunale di Torino

Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO

Tel.011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

imposta ipotecaria €200,00
imposta di bollo €59,00
tassa ipotecaria €35,00

La scrivente fa presente che l'importo definitivo delle spese di cancellazione dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita, in funzione di eventuali pregiudizi posteriori al deposito della relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto di trasferimento.

5.6) formalità pregiudizievoli e NON, che non sono da cancellare

▸ DOMANDA GIUDIZIALE di divisione trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14/11/2016 an. 45058 di R.G. e n. 29930 di R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED], e

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Trattasi di formalità pregiudizievole **che non si può cancellare in tale sede.**

▸ Sentenza Dichiarativa della qualità di erede trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 24/10/2022 ai n. 46414 di R.G. e n. 33870 di R.P., derivante da atto giudiziario del 30/03/2021 rep.1535 dichiarante l'accettazione tacita dell'eredità del bene in oggetto individuato catastalmente al F.16 part.198 sub.35 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 e contro [REDACTED] e deceduta il 31/08/2002 per la quota di 1/3

Trattasi di Sentenza NON pregiudizievole da NON cancellare

▸ Ordinanza di accertamento della qualità di erede trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 31/05/2023 ai n. 23349 di R.G. e n. 17737 di R.P., derivante da atto giudiziario del 10/03/2023 rep.2869 che incrementa le quote di cui alla sopracitata sentenza di accettazione tacita di eredità a seguito della prescrizione del diritto di accettare del terzo erede contumace del bene in oggetto individuato catastalmente al F.16 part.198 sub.35 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/4 e [REDACTED] per la quota di 1/4 e contro [REDACTED] e deceduta il 31/08/2002 per la quota di 1/2.

Trattasi di Ordinanza NON pregiudizievole da NON cancellare.

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c

6.1) spese condominiali

Dalla documentazione condominiale acquisita relativamente alla ripartizione spese esercizio dal 01/09/2020 al 31/08/2021, alla ripartizione spese esercizio dal 01/09/2021 al 31/08/2022, la

scrivente riferisce che le spese annue di gestione comprensive del riscaldamento quota fissa e quota a consumo ammontano a:

- €1.026,68 per l'esercizio 2021
- €1.120,36 per l'esercizio 2022

Il saldo a conguaglio dell'esercizio 2022 ammonta ad **€60,36**.

Risultano poi le seguenti spese straordinarie deliberate riguardanti l'accantonamento fondo pilastri:

- €797,00 relative al primo accantonamento fondi dell'anno 2022
- €794,83 relative al secondo accantonamento fondi dell'anno 2023

La scrivente fa presente che la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute, relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

6.2) altre spese e procedimenti giudiziari

Non sono state rintracciate ulteriori spese e oneri a carico del bene pignorato, né dalla documentazione ipo-catastale agli atti e dalle ispezioni telematiche di aggiornamento e controllo effettuate dalla scrivente presso l'agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, sono state reperite trascrizioni che possano ricondurre ad altri procedimenti giudiziari in corso relativamente all'immobile pignorato oltre alla presente procedura esecutiva.

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

7.1) pratiche edilizie relative all'immobile

A seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santena, non sono state rintracciate altre pratiche edilizie oltre a quelle già presenti all'epoca della redazione della perizia relativa alla prima proceduta del 2013 e quivi si seguito riportate:

- Licenza Edilizia del 22/08/1968 pratica n.197 acquisita unitamente a estratto dei disegni di progetto
- Sanatoria per opere edilizie abusive (L. 47/85) n.682 del 13/06/2007 pure acquisita unitamente a estratto dei disegni di progetto, riguardante il piano seminterrato a cantine e autorimesse

7.2). situazione urbanistica

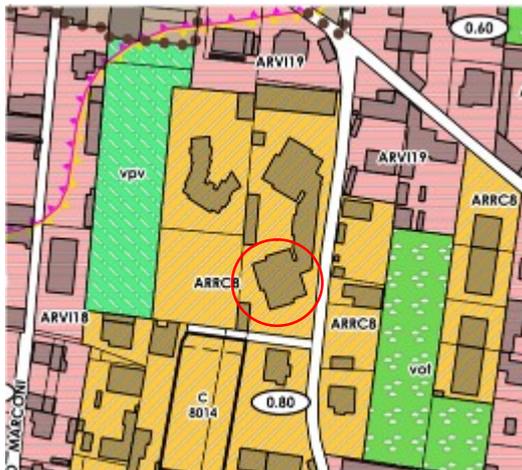
Dall'esame del vigente Piano Regolatore l'edificio in cui sono posti gli enti immobiliari in oggetto ricade in Aree Residenziali Recenti di Completamento ARRC8, le cui prescrizioni sono normate dall'articolo 20 delle NTA, ove la destinazione d'uso propria è residenziale, la densità fondiaria è 80 mc/mq, con rapporto di copertura pari al 35% della superficie fondiaria del lotto

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento su edifici esistenti (art.13 delle NTA):

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia tipo A e B
- Mutamento di destinazione d'uso
- Demolizione

Il tutto come meglio risulta dalle Norme Tecniche di Attuazione quivi allegate.

Estratto PRG Comune di Santena



Estratto mappa Catasto Terreni Foglio 16 particella 198



8. 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., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7; dica se gli immobili sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

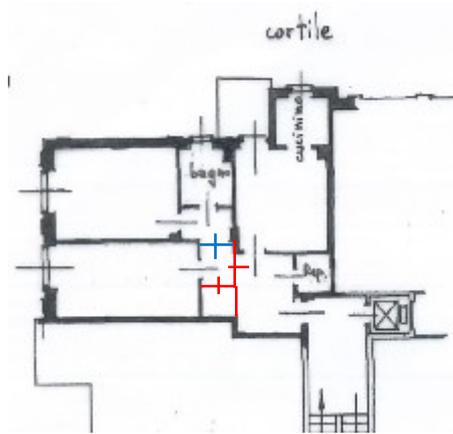
8.1) regolarità edilizia

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

L'edificio risulta autorizzato a seguito di Licenza Edilizia n.197 del 22/08/1968 e le opere difformi realizzate al piano seminterrato risultano condonate con rilascio di Sanatoria per opere abusive n.682 del 13/06/2007.

Dal raffronto delle planimetrie progettuali delle pratiche edilizie sopracitate con quanto rilevato durante il sopralluogo risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la distribuzione planimetrica del vano scala del fabbricato, la perimetrazione dell'alloggio e la cantina del piano seminterrato, mentre risultano le seguenti divergenze:

- Per quanto riguarda l'alloggio risultano delle variazioni di aperture e di tramezzature (eliminazione del secondo ripostiglio previsto da progetto e del tramezzo delimitante il disimpegno) che hanno eliminato la zona filtro chiusa svolgente la funzione di antibagno prevista dall'attuale normativa igienico-edilizia



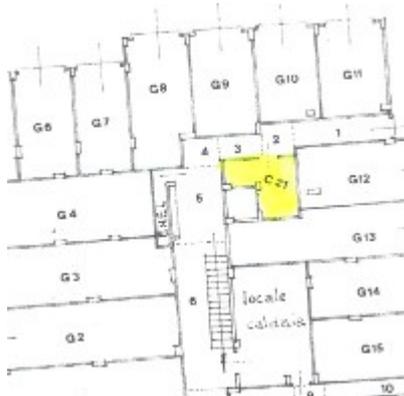
Tramezzi eliminati

Costruzione tramezzo con porta (x creazione antibagno)

Estratto Licenza Edilizia 197/1968

RILIEVO STATO DI FATTO

CANTINA PIANO INTERRATO



Estratto Sanatoria del

RILIEVO STATO DI FATTO

Le difformità rilevate nell'alloggio risultano regolarizzabili mediante presentazione di unica pratica di CILA per la conservazione della situazione in sito con la realizzazione di tramezzatura di chiusura dell'attuale disimpegno aperto in modo da creare la zona filtro chiusa con la funzione di antibagno prevista dall'attuale normativa igienico-edilizia.

Il costo di tale pratica comporta:

- l'esborso della sanzione amministrativa di **€1.000,00** per la conservazione delle opere difformi;
- l'onorario di approssimativi **€1.500,00** oltre oneri di legge per il professionista abilitato che si occuperà della presentazione della pratica;
- l'ulteriore approssimativa somma di **€1.000,00** per le opere murarie per la realizzazione del tramezzo e la fornitura e posa della porta, necessarie per la creazione della zona filtro con la funzione di anti-bagno.

Conformità catastale

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto tra lo stato rilevato in sopralluogo e l'ultima planimetria catastale in atti datata 20/09/1971 risulta esserci corrispondenza.

Tuttavia trattasi di rappresentazione che non rispetta l'attuale normativa igienico-edilizia in quanto non è presente la zona filtro chiusa svolgente la funzione di antibagno.

Trattasi quindi situazione non conforme e regolarizzabile mediante presentazione presso la competente amministrazione da parte di tecnico abilitato di:

- ✓ Aggiornamento Catastale per variata distribuzione interna che dovrà rappresentare lo stato della pratica di regolarizzazione edilizia sopra citata.
- ✓ Richiesta di nuovo subalterno per l'integrazione della rappresentazione grafica della cantina, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1 luglio 2020 richiedono un riferimento diverso per le cantine di pertinenza.

Il costo di tale pratica comporta l'esborso di:

- €100,00 per diritti di presentazione della pratica catastale
- €700,00 per l'onorario del professionista abilitato della presentazione della pratica catastale Docfa.

La scrivente precisa che le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sopra riportate, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito

La scrivente rileva poi che **l'intestazione catastale, non è ancora stata aggiornata a seguito della trascrizione dell'Ordinanza di Accertamento della qualità di erede emessa a conclusione del giudizio di merito relativo all'accertamento dell'accrescimento dell'eredità da parte degli esecutati (RGN 18319/2022) avvenuta in data 31/05/2023.**

8.2) esistenza dichiarazione di agibilità

Per il fabbricato in oggetto risulta esserci Autorizzazione all'Abitabilità n. 197 del 25/03/1971.

8.3) esistenza attestato di prestazione energetico

Dalle verifiche effettuate non risulta l'esistenza del Certificato di Prestazione Energetica

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

9.1. superficie commerciale

Sulla base dei rilievi effettuati in loco, la scrivente procede a calcolare la consistenza commerciale ai sensi del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*, considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti.

ALLOGGIO F.1148 PART.608 SUB.7

descrizione	consistenza	indice	Sup. commerciale
alloggio piano 2°(3°ft)	86,00 mq	100%	86,00 mq
balconi	4,50 mq	30%	1,35 mq
cantina	6,66 mq	20%	1,33 mq
Totale con arrotondamento			88,00 mq

9.2. stima / valore di mercato

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, quivi allegati).

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Quivi di seguito si riportano le indagini svolte consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), nonché i dati rilevati dagli Osservatori Immobiliari, consistenti nelle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare).

OMI-1 semestre 2023 Santena -zona Centrale/residenziale-commerciale-via P.pe Amedeo via Cavour
Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino immobiliare.it Santena -zona Centrale/residenziale-commerciale-via P.pe Amedeo via Cavour
Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo: 1.101,00

Valore massimo: 1.565,00

Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: 921,00

Valore massimo: 1.307,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiore alla media di zona

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 1.065,00

Dott. Arch. Sandra Bergamasco

CTU Tribunale di Torino

Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO

Tel.011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale ristrutturato in stabile edificato nel 1975 a sei piani f.t., dotato di ascensore, posto al piano quinto composto da ingresso living su tinello con cucinino, due camere, bagno finestrato e ripostiglio con balcone su lato cortile con infissi esterni in vetro-legno, pavimentazione omogenea, riscaldamento centralizzato e box auto .

Indirizzo: via Garibaldi 4 - Santena

Superficie: mq 95

Prezzo richiesto: €139.000,00 pari a circa €/mq 1.460,00

Sconto trattativa:10%

Prezzo : €125.100,00 pari a circa €/mq 1.300,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/06/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale ristrutturato in stabile del 1970 a tre piani f.t. senza ascensore, posto al piano terzo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno finestrato e ripostiglio, disposto su tre arie con due balconi, infissi esterni in vetro-legno, riscaldamento centralizzato con termovalvole e box auto.

Indirizzo: via Cavaglià 28-Santena

Superficie: 110 mq

Prezzo richiesto:114.000,00 pari a circa €/mq.1.036,00

Sconto trattativa:10%

Prezzo : €102.600,00 pari a circa €/mq 930,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale, in buono stato abitabile, in stabile del 1968 a cinque piani f.t., dotato di ascensore, posto al piano primo composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno finestrato, balcone, con infissi esterni in legno doppio-vetro, riscaldamento centralizzato a radiatori alimentato a metano e box auto.

Indirizzo: via Garibaldi 6 - Santena

Superficie: 88 mq

Prezzo richiesto: 107.000,00 pari a circa €/mq.1.216,00

Sconto trattativa:10%

Prezzo : €96.300,00 pari a circa €/mq 1.090,00

Si ricava il prezzo medio in arr.di €/mq 1.100,00

Dott. Arch. Sandra Bergamasco

CTU Tribunale di Torino

Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO

Tel.011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

Si applicano ora i seguenti *COEFFICIENTI DI CORREZIONE DELLA STIMA*, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato:

tipologia del fabbricato del 1968 in buono stato	coeff. 1,00
alloggio in discreto stato di conservazione, abitabile	coeff. 0.97
Riscaldamento centralizzato con termovalvole	coeff. 0,98
Alloggio situato in zona silenziosa su via interna di poca percorrenza	coeff. 1,05

Si propone quindi il seguente *CONTEGGIO ESTIMATIVO*:

Valore unitario di mercato

- Alloggio, piano 2° con cantina di pertinenza
€1.100,00x (1,00x0,97x0,98x1,05) = in arr. € 1.100,00
Mq. 88 x € 1.100,00 = 96.800,00

Si applicano le seguenti *DECURTAZIONI DI VALORE*.

- Alloggio piano 2° con cantina di pertinenza (F.16 PART.198 SUB.35)

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali	4.300,00
---	----------

€ (96.800,00-4.300,00) = in arr.€92.500,00

Valore di mercato alloggio in arr.....€ 92.500,00

Valore Totale di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 92.500,00
--	-------------

9.3. valore di vendita giudiziaria:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile con le decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in arr):	€ 87.900,00

10. dica infine se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); 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.)

La scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020, in quanto l'edificio in cui è posto il cespite pignorato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, in diritto superficario o altro, con limitazioni alle successive alienazioni, al loro prezzo di vendita o al canone di locazione.

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto

Torino 26/10/2023

L'esperto incaricato




Elenco Allegati:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Lettera raccomandata di fissazione sopraluogo
- 3) Visura storica catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Nota per esteso di trascrizione atto di provenienza
- 6) Riparti spese condominiali
- 7) Documentazione edilizia
- 8) Estratto PRG e Norme tecniche
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Annunci e Osservatori Immobiliari
- 11) Relazione senza nominativi