



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

799/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Avv. Teresa Adele PASSARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Leila SAVIO

CF: SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 799/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a TRANA via Alessandro Manzoni 6, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è ubicata all'interno di un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, sito nel comune di Trana (TO) alla via Alessandro Manzoni n. 6. La struttura portante è in cemento armato, il tetto è a 2 falde con copertura in tegole piane, le murature esterne sono del tipo a cassa vuota prevalentemente in mattoni paramano; l'ingresso al fabbricato avviene tramite cancelletto ad apertura elettrica che immette nell'antistante area verde, l'accesso all'androne avviene attraverso portoncino in metallo e vetro ad apertura elettrica. I pianerottoli e i gradini sono rivestiti in materiale lapideo, le pareti sono trattate ad idropittura, le ringhiere del vano scala sono in materiale metallico dotate di mancorrente in legno, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. Non è presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 f.t., scala A, ha un'altezza interna di variabile da 0,80 a 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 149 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni 6, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 24/05/2016 Pratica n. TO0185164 in atti dal 26/05/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 74224.1/2016)

Coerenze: da nord in senso orario: via Manzoni; vano scala e corridoio comune, altre proprietà.

Unità immobiliare originariamente accatastata con scheda n. prot. 32 del 12/07/1980 ad uso stenditoio o deposito (cfr. all. 02.5), successivamente assume gli odierni identificativi catastali con pratica del 06/06/1988 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in atti dal 23/02/1999 (n. 440/1988) (cfr. all. 02.6). Seguono la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la variazione del 09/09/2015 Pratica n. TO0397329 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 229945.1/2015), la variazione del 09/11/2015 di inserimento in visura dei dati di superficie. La successiva variazione del 24/05/2016 Pratica n. TO0185164 in atti dal 26/05/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 74224.1/2016) si riferisce alla planimetria attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.1); nel quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica - si legge: "trattasi di denuncia finalizzata all'esatta indicazione della destinazione d'uso. immobile privo di requisiti di abitabilità, quindi uso accessorio. requisito esistente alla data di presentazione della denuncia 440/88 del 6/06/1988" (cfr. all. 02.7).

- foglio 6 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 20,88, derivante da variazione del 09/09/2014 Pratica n. TO0301284 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10729.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,00 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:	€. 20.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In occasione del primo tentativo di accesso in data 11/06/2024, una condomina riferiva che l'immobile risulta disabitato da anni.

Alla data dell'accesso forzoso del 18/07/2024 l'immobile risultava libero.

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento.

Di seguito si riportano le generalità dell'esecutata: *** DATO OSCURATO *** , Nata a Bacau (Romania) il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con aggiornamento al 08/09/2024 (cfr. all. 03.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite non emergono altri procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto del presente procedimento.

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

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** attiva, stipulata il 10/10/2006 a firma di Notaio Sergio SINDONA in Torino ai nn. 67090/19947 di repertorio, iscritta il 25/10/2006 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 10793/2304 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 61.800,00.

Importo capitale: 30.900,00.

Durata ipoteca: 15 anni .

La formalità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.5). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2016 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 29806 di repertorio, trascritta il 09/11/2016 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 8071/6096 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Si segnala la presenza agli atti del presente procedimento di certificazione del 02/05/2024 attestante che la procedura esecutiva N. RGE 1378/2016 è stata dichiarata estinta con ordinanza del 17/02/2022 ed è stata disposta la cancellazione della presente trascrizione, tuttavia la stessa non risulta cancellata (cfr. all. 03.6).

pignoramento, stipulata il 10/11/2023 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 22701 di repertorio, trascritta il 27/12/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 10301/8588 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto la stessa dovrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.7). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

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:	

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: depositato con atto rogito Notaio Giovanni GRAMAGLIA in data 12/09/1980 Rep. 39942/29266, ed acquisitane copia presso l'Archivio Notarile di Torino, il documento risulta completo di tabelle millesimali e planimetrie e dalla lettura non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione, si rimanda in ogni caso alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all 04.2).

All'art. 1 si legge: " n. 1 piano sottotetto comprendente n. 12 soffitte destinate ad uso stenditoio, lavanderia, gioco bimbi o deposito in genere".

All'art. 18 si legge: "I locali del sottotetto pur non essendo destinati all'abitazione concorrono alle spese comuni; potranno essere pertanto alienati a persone estranee al Condominio".

In base alle tabelle millesimali riportate nel Regolamento di Condominio, all'u.i. oggetto di pignoramento spettano:

- 6,17/1000 (sei virgola diciassette millesimi) quale quota di comproprietà delle parti comuni e di contribuzione alle spese generali dell'intero edificio;
- 6,62/1000 (sei virgola sessantadue millesimi) quale quota di comproprietà delle parti comuni e di contribuzione alle spese generali relativi agli alloggi ed alle soffitte;
- 22/1000 (ventidue millesimi) quale quota di contribuzione alle spese di manutenzione e ricostruzione della scala "A".

Relativamente alle spese condominiali, l'esperto nulla può riferire in quanto l'amministratore condominiale non forniva la documentazione richiesta dalla scrivente con email del 20/06/2024 e del 18/07/2024 (cfr. all. 05).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (27/12/2023), l'immobile risulta di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio SINDONA in Rivoli del 10/10/2006 numero rep. 67089/19946; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino, di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.1): *"Il signor *** DATO OSCURATO *** in piena ed assoluta proprietà vende e trasferisce alla signora *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista i seguenti locali facenti parte dello stabile sito in Comune di TRANA (TO), via Manzoni n. 6, e precisamente con accesso dalla scala "A" - al piano sottotetto (quarto fuori terra):monocale con servizio, quale risulta distinto con il numero 6 (sei) e con tinta rosa nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: via Manzoni, vano scala, proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** o di costoro gli aventi causa, salvo se altre. Detta unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 6, mappale numero 149, subalterno 12 [...]"*.

Dal raffronto tra la planimetria del piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio e la descrizione riportata nell'atto di compravendita l'esperto può confermare la corretta identificazione dell'unità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato



il 10/10/2006 a firma di Notaio Sergio SINDONA in Rivoli ai nn. 67089/19946 di repertorio, trascritto il 25/10/2006 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 10792/7237 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/2000 a firma di Notaio Maurizio PODIO in Torino ai nn. 120598 di repertorio, trascritto il 21/12/2000 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 8947/6430 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.4)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2005 fino al 10/10/2006), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio Maurizio PODIO in Torino ai nn. 134425/42317 di repertorio, trascritto il 20/01/2006 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 627/476 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.3)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione , rilasciata il 15/07/1977 con il n. 111 di protocollo, agibilità del 30/07/1980 con il n. 111/A di protocollo.
(cfr. all. 08.1)

Concessione edilizia N. **22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera, presentata il 05/05/1978, rilasciata il 28/05/1978 con il n. 22 di protocollo.
(cfr. all. 08.1)

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di camera e servizio nel sottotetto, presentata il 04/03/1986 con il n. 82-C di protocollo.

Si evidenzia che all'interno del fascicolo è presente comunicazione prot. n. 2072 del 17/04/2018 rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Trana, avente ad oggetto la richiesta di certificazione in merito al mancato rilascio del certificato di agibilità nella quale si legge: " [...] Pratica di condono n. 82/1986 a tutt'oggi non definita in quanto non risultano essere stati versati gli oneri concessori [...] CERTIFICA che in relazione all'immobile situato in Trana, via Manzoni n. 6, individuato catastalmente al Fg. 6, mappale n. 149 sub. 12, non risulta, alla data attuale, essere stato, né richiesto, né rilasciato alcun certificato di agibilità". (cfr. all. 08.2)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. L'esperto ha reperito copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto del presente procedimento, che si allega alla presente relazione ed alla lettura del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento; nel documento si legge che Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. del 22/07/1991 n. 76-7826, integrato con 1^ variante al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 47 del 16/12/1993 e con variante ai sensi dell'art. 17 della L.U.R. n. 56/1977



modificato con L.R. n. 41/97 con D.C.C. n. 23 del 29/06/1998, e 3^a variante ai sensi dell'art. 17 punto 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., per correzione di errori materiali approvata con D.C.C. n. 28 del 22/07/1999 e 4^a variante ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 33 del 23/12/2003, la destinazione urbanistica dell'area di interesse è denominata Cc 17-d - Aree residenziali di completamento (cfr. all. 07).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune difformità di facciata nel prospetto principale rispetto alla tavola di progetto allegata alla variante n. 22/1978 consistenti in mancata indicazione di camini e lucernari e diversa conformazione delle finestre del vano scala. Nulla si può riferire in merito alla presenza di eventuali altre difformità nelle parti comuni in quanto occorrerebbe eseguire un rilievo metrico di tutto il fabbricato, operazione non eseguibile nell'ambito del presente procedimento. Per quanto concerne l'u.i. oggetto di pignoramento, lo stato di fatto rilevato corrisponde a quanto indicato nella planimetria allegata al Condono n. 82/86, tuttavia come precisato al paragrafo 7.1, all'interno del fascicolo è presente comunicazione prot. n. 2072 del 17/04/2018 rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Trana, avente ad oggetto la richiesta di certificazione in merito al mancato rilascio del certificato di agibilità nella quale si legge: "[...] Pratica di condono n. 82/1986 a tutt'oggi non definita in quanto non risultano essere stati versati gli oneri concessori [...] CERTIFICA che in relazione all'immobile situato in Trana, via Manzoni n. 6, individuato catastalmente al Fg. 6, mappale n. 149 sub. 12, non risulta, alla data attuale, essere stato, né richiesto, né rilasciato alcun certificato di agibilità".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che l'esperto non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizia-urbanistica, e che pertanto l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico, fermo restando che l'UTC darà il proprio assenso/dissenso solo a seguito di formale apertura di pratica in sanatoria e previo il pagamento dei relativi oneri, per le parti esterne si ritiene necessaria la presentazione da parte del Condominio di pratica in sanatoria (verosimilmente S.C.I.A. P.d.C.) a cura di tecnico abilitato. Per quanto concerne l'u.i. oggetto di pignoramento, tenuto conto che la pratica di condono risulta incompleta e che allo stato l'immobile non è dotato di agibilità, si ritiene necessario presentare pratica in sanatoria a cura di tecnico abilitato, previa verifica del rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

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

Costi di regolarizzazione:

- stima del costo pro quota per la regolarizzazione delle opere delle parti esterne, comprensivo di onorario del professionista incaricato, iva, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente non inferiore a: €.400,00
- stima dei costi per la regolarizzazione dell'u.i. oggetto di pignoramento, comprensivi di onorario del professionista incaricato, iva, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente non inferiore a: €.2.000,00





prospetto nord rappresentato nella tavola di progetto allegata alla C.E. in variante n. 22/78



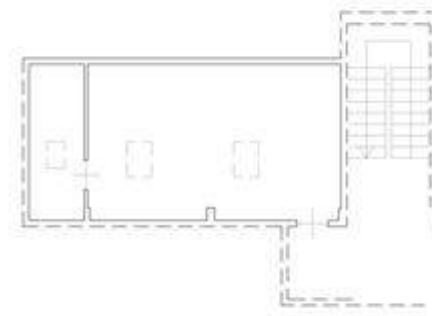
prospetto nord stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



planimetria catastale agli atti del NCEU



planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella visura l'esecutata risulta essere intestataria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio SINDONA in Rivoli del 10/10/2006 rep. 67089



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune.

BENI IN TRANA VIA ALESSANDRO MANZONI 6

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a TRANA via Alessandro Manzoni 6, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è ubicata all'interno di un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, sito nel comune di Trana (TO) alla via Alessandro Manzoni n. 6. La struttura portante è in cemento armato, il tetto è a 2 falde con copertura in tegole piane, le murature esterne sono del tipo a cassa vuota prevalentemente in mattoni paramano; l'ingresso al fabbricato avviene tramite cancelletto ad apertura elettrica che immette nell'antistante area verde, l'accesso all'androne avviene attraverso portoncino in metallo e vetro ad apertura elettrica. I pianerottoli e i gradini sono rivestiti in materiale lapideo, le pareti sono trattate ad idropittura, le ringhiere del vano scala sono in materiale metallico dotate di mancorrente in legno, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. Non è presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 f.t., scala A, ha un'altezza interna di variabile da 0,80 a 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 149 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni 6, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 24/05/2016 Pratica n. TO0185164 in atti dal 26/05/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 74224.1/2016)
Coerenze: da nord in senso orario: via Manzoni; vano scala e corridoio comune, altre proprietà.
Unità immobiliare originariamente accatastata con scheda n. prot. 32 del 12/07/1980 ad uso stenditoio o deposito (cfr. all. 02.5), successivamente assume gli odierni identificativi catastali con pratica del 06/06/1988 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in atti dal 23/02/1999 (n. 440/1988) (cfr. all. 02.6). Seguono la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la variazione del 09/09/2015 Pratica n. TO0397329 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 229945.1/2015), la variazione del 09/11/2015 di inserimento in visura dei dati di superficie. La successiva variazione del 24/05/2016 Pratica n. TO0185164 in atti dal 26/05/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 74224.1/2016) si riferisce alla planimetria attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.1); nel quadro D - Note relative al documento e relazione tecnica - si legge: "trattasi di denuncia finalizzata all'esatta indicazione della destinazione d'uso. immobile privo di requisiti di abitabilità, quindi uso accessorio. requisito esistente alla data di presentazione della denuncia 440/88 del 6/06/1988" (cfr. all. 02.7).
- foglio 6 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 20,88, derivante da variazione del 09/09/2014 Pratica n. TO0301284 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10729.1/2014)



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



vista del prospetto nord del fabbricato



vista dell'ingresso al fabbricato



vista del vano scala



vista del pianerottolo di arrivo al piano sottotetto





vista della porta di ingresso all'u.i. oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è posta al piano sottotetto (4 f.t.), l'ingresso avviene dal pianerottolo di arrivo attraverso porta in legno con serratura di tipo semplice che è stata sostituita nell'ambito dell'accesso forzoso effettuato in data 18/07/2024. L'immobile è costituito da una camera ed un bagno, l'altezza interna è variabile da 0,80 a 2,90 m. I rivestimenti a pavimento sono in piastrelle di materiale ceramico, le pareti sono trattate ad idropittura, nel bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet, box doccia e boiler elettrico, il tutto si trova in discreto stato di manutenzione. Sono presenti n. 3 velux (2 nella camera e 1 nel bagno). Si segnala la presenza di macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, verosimilmente conseguenti ad infiltrazioni dalla falda del tetto.



Relativamente agli impianti nulla si può riferire in quanto non in funzione al momento del sopralluogo, inoltre l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



vista dell'interno dell'immobile verso il locale bagno



vista dell'interno dell'immobile verso la porta di ingresso



particolare della parete adibita a cucina



vista del bagno





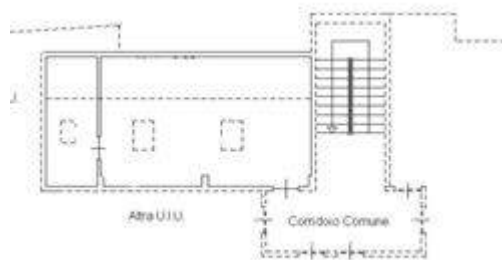
altra vista del bagno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00



planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno con cucina, camera da letto e servizio, riscaldamento autonomo tramite stufa a pellet

Indirizzo: via XX settembre

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/07/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento al terzo piano senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, 3 camere, bagno, balcone e terrazzo

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/05/2009

Fonte di informazione: Notaio Maurizio Podio

Descrizione: appartamento al piano 4

Indirizzo: via Alessandro Manzoni 6

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni di tipo economico in zona centrale valore minimo €/mq 580 - valore massimo €/mq 860

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla



determinazione grafica della consistenza superficaria sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 25 mq, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 900 €/mq in cifra tonda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 900,00 = **22.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudentiale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse a seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Trana, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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
	sottotetto				
A	non	25,00	0,00	22.500,00	22.500,00



abitabile		
	22.500,00 €	22.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.100,00

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: €. 330,00

Riduzione per arrotondamento: €. 270,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.500,00

data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. Leila SAVIO

