

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Dott.ssa Paola Demaria**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 201/2024**

promossa da

**XXXX**

contro

**XXXX**

**XXXX**

\* \* \* \* \*

## Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>Unità immobiliare facente parte del Complesso Condominiale denominato "La Piazzetta" - Casa G2 e G3, sito in Comune di Sauze di Cesana (TO), località Grangesises n. snc, entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 9, mappale 454 (Ente Urbano della superficie catastale di 748 m<sup>2</sup>); e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>alloggio posto al piano secondo</u> meglio rappresentato nella scheda catastale allegata all'atto di compravendita a rogito Notaio Elena Terrenghi di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896, trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998, allo stato composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera con soprastante soppalco, nonché disimpegno e bagno con soprastante locale ad uso ripostiglio, alle coerenze: proprietà condominiale a più lati, altra unità immobiliare del piano e cortile comune.</li> </ul> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Sauze di Cesana (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio 9, particella 454, subalterno 8, Frazione Grange Sises n. snc, Edificio G, Interno H, piano 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54 m<sup>2</sup>, rendita € 177,14 (giusta Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 6321 del 20.01.2016).</li> </ul> <p>Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 19.05.1987, rep. n. 91692/44536, trascritto in data 13.06.1987 ai nn. 2503/3321, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 6).</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (26.03.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo, per l'intero e pro quota, a xxxx e xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Elena Terrenghi di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896 (all. n. 7), trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998.</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto di compravendita a rogito Notaio Elena Terrenghi di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896 (all. n. 7), trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998;</li> <li>• Atto a rogito Notaio Luca Ferrero di Torino del 24.01.2003, rep. n. 24715/4856 (all. n. 8), trascritto in data 10.02.2003 ai nn. 1457/1186;</li> <li>• Convenzione Edilizia a rogito Notaio Aldo Annese di Susa (TO) del 05.06.1974, rep. n. 23117/13407, trascritta in data 17.07.1974 ai nn. 4079/3486;</li> <li>• Atto costitutivo del Consorzio Grangesises depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 27.12.1979, rep. n. 55117/30184, trascritto in data 25.01.1980 ai nn. 578/498;</li> <li>• Regolamento del Nucleo Edilizio Autonomo denominato "Nucleo residenziale Grangesises Centro" depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 27.12.1979, rep. n. 55118/30185, trascritto in data 25.01.1980 ai nn. 579/499;</li> </ul> <p style="text-align: right;">... segue ...</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regolamento di Condominio <u>“La Piazzetta” - Casa G2 e G3</u> depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 19.05.1987, rep. n. 91692/44536 (all. n. 6), trascritto in data 13.06.1987 ai nn. 2503/3321.</li> </ul>
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare, Reparto di Susa (TO), si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 9):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Ipoteca volontaria iscritta in data 02.03.2016 ai nn. 1313/148 per € 160.000,00 a favore di xxxx, per l’intero, contro gli esecutati (derivante da Concessione a garanzia di mutuo, durata anni 30).</u></li> <li><u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 26.03.2024 ai nn. 2405/1996 a favore di xxxx, per l’intero, contro gli esecutati.</u></li> </ul> <p>Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell’aggiudicatario.</p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l’evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), ferma restando l’attuale quantificazione dei tributi.</p>
<p><i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l’Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (16.07.2024), effettuato alla presenza del Funzionario dell’I.V.G., custode nominato, gli immobili sono risultati nella disponibilità degli esecutati.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Per quanto attiene il complesso edilizio compendiate l’immobile in esame, dalle ispezioni effettuate presso l’Archivio Edilizio del Comune di Sauze di Cesana (TO) si è accertata la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Licenza Edilizia n. 2/75 del 14.04.1975;</li> <li>Licenza Edilizia in Variante n. 4/76 del 09.03.1976;</li> <li>Concessione Edilizia in Variante n. 19/84 del 03.08.1984;</li> <li>Concessione Edilizia per opere di completamento n. 3/87 del 09.06.1987 (all. n. 11).</li> </ul> <p>Si precisa che il fabbricato risulta sprovvisto del Certificato di Agibilità e che, per quanto riguarda nello specifico l’alloggio in esame, non sono stati reperiti ulteriori titoli.</p>
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizie e catastali.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>L’immobile è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 306529 0005 (Classe Energetica “F”), redatto in data 19.02.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 12).</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)</p>	<p>Sulla base delle informazioni assunte dagli Amministratori del Condominio si riferisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>spese ordinarie annue (manutenzione, acqua e riscaldamento): circa € 4.400,00 (euro quattromilaquattrocento/00);</li> <li>spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: circa € 600,00 (euro seicento/00);</li> <li>situazione contabile ultimi due anni: le rate degli ultimi due anni non risultano saldate; tuttavia, non è possibile riferire con esattezza sull’importo sussistendo</li> </ul>

	una situazione debitoria pregressa. Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.
<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)	€ 37.000,00 (euro trentasettemila/00).
<i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i>	L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\* \* \* \* \*

## Quesito

- “a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c) indichi l’esistenza delle formalità, 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 saranno cancellati, se colpiscano 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;*
- d) indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante;*
- e) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- f) 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;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, c. 2, c.p.c.”;*
- l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)”.*

## **Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione del certificato di residenza degli esecutati (all. n. 1);
- nel sopralluogo esperito in data 16.07.2024 alla presenza del Funzionario dell'I.V.G., custode nominato, durante il quale è stato possibile visionare gli immobili oggetto di pignoramento;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...).

\* \* \* \* \*

## Risposte al Quesito

### *Punto 1) Identificazione immobili pignorati*

Unità immobiliare facente parte del Complesso Condominiale denominato “La Piazzetta” - Casa G2 e G3, sito in Comune di Sauze di Cesana (TO), località Grangesises n. snc, entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 9, mappale 454 (Ente Urbano della superficie catastale di 748 m<sup>2</sup>); e precisamente:

- alloggio posto al piano secondo meglio rappresentato nella scheda catastale allegata all'atto di compravendita a rogito Notaio Elena Terrenghi di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896, trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998, allo stato composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera con soprastante soppalco, nonché disimpegno e bagno con soprastante locale ad uso ripostiglio, alle coerenze: proprietà condominiale a più lati, altra unità immobiliare del piano e cortile comune.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Sauze di Cesana (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 9, particella 454, subalterno 8, Frazione Grange Sises n. snc, Edificio G, Interno H, piano 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54 m<sup>2</sup>, rendita € 177,14 (giusta Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 6321 del 20.01.2016).

Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).

\* \* \* \* \*

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 19.05.1987, rep. n. 91692/44536, trascritto in data

13.06.1987 ai nn. 2503/3321, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 6).

\* \* \* \* \*

*Punto 2) Proprietà e provenienze*

Alla data di trascrizione del pignoramento (26.03.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo, per l'intero e pro quota, a xxxx e xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Elena Terrenghi di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896 (all. n. 7), trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998, da xxxx.

A xxxx il bene pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luca Ferrero di Torino del 24.01.2003, rep. n. 24715/4856 (all. n. 8), trascritto in data 10.02.2003 ai nn. 1457/1186 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

Si precisa che nei sopra citati atti di compravendita l'unità immobiliare viene identificata con il "numero interno 7"; nel merito si rileva che non risultano allegate planimetrie al Regolamento di Condominio custodito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino e che nei titoli di provenienza di cui sopra non viene citato il documento da cui si può evincere tale identificazione.

\* \* \* \* \*

*Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri*

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Elena Terrenghi di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896 (all. n. 7), trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998;

- Atto a rogito Notaio Luca Ferrero di Torino del 24.01.2003, rep. n. 24715/4856 (all. n. 8), trascritto in data 10.02.2003 ai nn. 1457/1186;
- Convenzione Edilizia a rogito Notaio Aldo Annese di Susa (TO) del 05.06.1974, rep. n. 23117/13407, trascritta in data 17.07.1974 ai nn. 4079/3486;
- Atto costitutivo del Consorzio Grangesises depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 27.12.1979, rep. n. 55117/30184, trascritto in data 25.01.1980 ai nn. 578/498;
- Regolamento del Nucleo Edilizio Autonomo denominato "Nucleo residenziale Grangesises Centro" depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 27.12.1979, rep. n. 55118/30185, trascritto in data 25.01.1980 ai nn. 579/499;
- Regolamento di Condominio "La Piazzetta" - Casa G2 e G3 depositato con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 19.05.1987, rep. n. 91692/44536 (all. n. 6), trascritto in data 13.06.1987 ai nn. 2503/3321.

\* \* \* \* \*

*Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare*

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare, Reparto di Susa (TO), si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 9):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 02.03.2016 ai nn. 1313/148 per € 160.000,00  
a favore di xxxx, per l'intero, contro gli esecutati (derivante da Concessione a garanzia di mutuo, durata anni 30).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26.03.2024 ai nn. 2405/1996  
a favore di xxxx, per l'intero, contro gli esecutati.

Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.

\* \* \* \* \*

Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

\* \* \* \* \*

*Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)*

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

\* \* \* \* \*

*Punto 4) Stato di possesso*

Alla data del sopralluogo (16.07.2024), effettuato alla presenza del Funzionario dell'I.V.G., custode nominato, gli immobili sono risultati nella disponibilità degli esecutati.

\* \* \* \* \*

*Punto 5) Descrizione dei beni*

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel Comune di Sauze di Cesana (TO), in ambito suburbano ed a prevalente destinazione residenziale.

Lo stabile, di tipologia civile, è stato ultimato alla fine degli anni '80 del secolo scorso, risulta adibito a civile abitazione e presenta gli accessi, privi di numero civico, dalla

piazzetta di Grangesises.

Il fabbricato è caratterizzato da strutture portanti in c.a., copertura a falde, tamponamenti in laterizio, facciate ad intonaco tinteggiato o con rivestimento in legno, nonché da finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica standard (riscaldamento centralizzato, illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, ecc...), si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

\* \* \* \* \*

L'alloggio, posto al piano secondo, dispone di un unico affaccio ed è allo stato composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera con soprastante soppalco, nonché disimpegno e bagno con soprastante locale ad uso ripostiglio; il bene è caratterizzato da:

- pavimentazioni di tipo misto (in legno nella camera e nel soppalco, in ceramica nel bagno e nel ripostiglio ed in cotto negli altri vani);
- finiture interne: pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti dell'angolo cottura e di quelle del bagno con parziale rivestimento in ceramica;
- infissi: serramenti esterni in legno e vetro camera; porta di ingresso e quelle interne in legno;
- bagno: dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet;
- dotazione di impianti: riscaldamento centralizzato, idrico-sanitario servito da boiler elettrico, elettrico (completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano) e citofono.

L'alloggio, di taglio piccolo, è caratterizzato da finiture, accessori, impianti ed infissi risalenti all'epoca di edificazione, e si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 10).

\* \* \* \* \*

*Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità*

Per quanto attiene il complesso edilizio compendiante l'immobile in esame, dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Sauze di Cesana (TO) si è accertata la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 2/75 del 14.04.1975;
- Licenza Edilizia in Variante n. 4/76 del 09.03.1976;
- Concessione Edilizia in Variante n. 19/84 del 03.08.1984;
- Concessione Edilizia per opere di completamento n. 3/87 del 09.06.1987 (all. n. 11).

Si precisa che il fabbricato risulta sprovvisto del Certificato di Agibilità e che, per quanto riguarda nello specifico l'alloggio in esame, non sono stati reperiti ulteriori titoli.

\* \* \* \* \*

*Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale*

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il complesso edilizio ricade nell'area normativa "AC – *Ambiti consolidati di edificazione recente e limite del piano di Lottizzazione dei Grange Sises*"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

\* \* \* \* \*

Per quanto attiene la regolarità edilizia e catastale dell'alloggio si segnala che, dai rilievi effettuati a campione, si sono accertate numerose difformità, di cui si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo le seguenti:

- la distribuzione planimetrica interna è parzialmente difforme;
- il piano pavimento finito della camera, disimpegno e bagno si sviluppa ad una quota inferiore di circa 30 cm rispetto a quella del soggiorno;
- la camera presenta a delimitazione superiore un solaio in legno costituito da travi e tavolato, al di sopra del quale è stato ricavato un soppalco collegato con scala fissa;

- il disimpegno ed il bagno presentano a delimitazione superiore un solaio in latero cemento, al di sopra del quale è stato ricavato un ripostiglio.

Si ritiene che l'immobile nello *statu quo* non sia sanabile, fatta eccezione per il dislivello tra soggiorno e camera/disimpegno/bagno.

Per la regolarizzazione edilizia ed amministrativa del bene si renderanno pertanto necessari interventi radicali di adeguamento in conformità, l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, nonché il successivo aggiornamento catastale.

Sulla base di quanto esposto i costi da sostenere per il ripristino in conformità dell'immobile saranno quantificati in sede di valutazione del bene (cfr. Punto 9 seguente); in ogni caso tali oneri sono da ritenersi posti a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

\* \* \* \* \*

#### *Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica*

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 306529 0005 (Classe Energetica "F"), redatto in data 19.02.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 12).

\* \* \* \* \*

#### *Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni assunte dagli Amministratori del Condominio si riferisce che:

- spese ordinarie annue (manutenzione, acqua e riscaldamento): circa € 4.400,00 (euro quattromilaquattrocento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: circa € 600,00 (euro seicento/00);
- situazione contabile ultimi due anni: le rate degli ultimi due anni non risultano saldate; tuttavia, non è possibile riferire con esattezza sull'importo sussistendo una situazione debitoria pregressa.

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.

\* \* \* \* \*

*Punto 9) Valore di mercato*

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a 38 m<sup>2</sup> (il soppalco ed il locale ripostiglio non sono stati computati nella quantificazione dello sviluppo, posto che sono da rimuovere in quanto non assentiti e non a norma).

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti i beni [si evidenziano a titolo esemplificativo: ubicazione in ambito suburbano ed a prevalente destinazione residenziale, fabbricato di tipologia civile con dotazioni e finiture risalenti all'epoca di edificazione, in ordinarie condizioni, alloggio posto al piano secondo, di taglio piccolo, dotato di unico affaccio, caratterizzato da finiture, accessori, impianti ed infissi correnti rispetto all'epoca di edificazione, in linea generale in ordinarie condizioni d'uso, sussistenza di rilevanti irregolarità edilizie, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 1.450,00/m<sup>2</sup>.

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per il ripristino in conformità dello stesso, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato teorico</u>			
Alloggio	- m <sup>2</sup> 40,00 x €/m <sup>2</sup> 1.450,00	=	€ 58.000,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)		=	-€ 2.900,00
- oneri stimati in via prudenziale (-30%)		≥	-€ 17.400,00
	<b>Valore Totale</b>		<b>€ 37.700,00</b>

Analizzato il suddetto valore e procedendo in via prudenziale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi € 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

\* \* \* \* \*

*Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)".*

Gli immobili non ricadono nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\* \* \* \* \*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 05.10.2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Allegati:

1. Certificati di residenza
2. Planimetria indicativa
3. Mappa N.C.T.
4. Visura N.C.E.U.
5. Planimetria N.C.E.U.
6. Regolamento di Condominio
7. Atto di provenienza
8. Atto provenienza dante causa
9. Ispezioni ipotecarie
10. Documentazione fotografica
11. Concessione Edilizia 3/87
12. Attestato di Prestazione Energetica