

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Rossella D'Addato

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 574/2023

promossa da

XXXX

contro

XXXX

* * * * *

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, comma 2, c.p.c.*
- l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della 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.)”.*

* * * * *

Immobili oggetto di pignoramento

Risultano essere oggetto di procedura tre unità immobiliari site in Comune di Nichelino (TO), e precisamente:

- A) in Via XXV Aprile n. 91/C: negozio al piano terreno (I f.t.) con cantina al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati con Foglio 5, particella 671, subalterno 3;
- B) in Via XXV Aprile n. 91/B: negozio al piano terreno (I f.t.) censito al Catasto Fabbricati con Foglio 5, particella 671, subalterno 2;
- C) in via Lagrange n. 1: autorimessa al piano interrato censita al Catasto Fabbricati con Foglio 5, particella 201, subalterno 20.

Per brevità nel proseguo gli immobili saranno indicati anche solo con il numero di subalterno.

* * * * *

In considerazione della tipologia, consistenza, stato di fatto e regolarità edilizia degli immobili, nonché al fine di poter riscontrare una maggiore appetibilità commerciale e valorizzazione economica, si suggerisce di alienare i beni autonomamente.

* * * * *

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 dell'esecutato (all. 1);
- nella comunicazione relativa al sopralluogo inviata a mezzo raccomandata A/R presso la residenza del debitore, nonché notificata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- nel sopralluogo esperito in data 26.01.2024 alla presenza dell'esecutato, del suo legale e del Funzionario I.V.G. incaricato, durante il quale è stato possibile visionare il negozio

sub. 2 e l'autorimessa, ma non il negozio sub. 3 in quanto risultato chiuso e, secondo quanto riferito dal debitore, nella disponibilità di terzi in forza di asserito contratto di locazione;

- nell'accesso forzoso esperito in data 14.02.2024 alla presenza del Funzionario I.V.G. incaricato, del fabbro e delle Forze dell'Ordine, durante il quale è stato possibile visionare il negozio sub. 3 e la cantina;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...).

* * * * *

Lotto "A"

in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91/C:

negozio con cantina il tutto censito con subalterno 3

* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>Unità immobiliare ad uso commerciale facente parte del fabbricato sito in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91 angolo Via Archimede nn. 2 e 4, elevato a sei piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 5, mappale 671 (Ente Urbano della superficie catastale di 1.157 m²); e precisamente con accesso da Via XXV Aprile n. 91/C e n. 91 (Scala "A"):</p> <ul style="list-style-type: none">• al piano terreno (l.f.t): negozio meglio distinto con il n. "6" e colorato in arancione nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di locale commerciale, retro, servizio igienico con antibagno e due locali deposito, alle coerenze: cortile comune, vano scala "A", Via XXV Aprile, negozio distinto con il n. "5", negozio distinto con il n. "4" e vano scala "B";• al piano interrato: cantina meglio distinta con il numero "24" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, locale ENEL, cantina distinta con il n. "23", sottosuolo di Via XXV Aprile e cantina distinta con il n. "25". <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione (ma con quota pari ad ½ anziché per l'intero), come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 5, particella 671, subalterno 3, Via XXV Aprile n. 91/C, piano S1-T, categoria C/1, classe 4, consistenza 35 m², superficie catastale totale 52 m², rendita € 567,59. <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 ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096, trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. 3).</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (24.07.2023) la piena proprietà dell'unità immobiliare risultava in capo a xxxx, cui pervenne come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• quota pari a ½ in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 10.03.1999 al n. 16/434 e trascritta in data 02.09.2022 ai nn. 36477/25109 (all. 4) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2002, trascritta in data 15.12.2023 ai nn. 51157/38699 (all. 5)]; la restante quota pari ad ½ del bene pervenne a xxxx;• ulteriore quota pari a ½, e quindi la piena proprietà, in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 29.04.2003 al n. 29/485 e trascritta in data 27.08.2003 ai nn. 39989/27852 (all. 6) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2022, trascritta in data 21.11.2022 ai nn. 50919/37268 e trascritta in rettifica ed integrazione in data 15.12.2023 ai nn. 51156/38698 (all. 7)].

<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta 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"> • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096 (all. 3), trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855; • atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 04.04.1965, rep. n. 11552/7151, trascritto in data 10.04.1965 ai nn. 13178/10117.
<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 di Torino 2, aggiornate al 14.02.2024, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. nota ipotecaria - all. 8):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 24.07.2023 ai nn. 32195/24520</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato. <p>La formalità grava sul bene in esame, come ora censito con Fg. 5, n. 671, sub. 3, nonché sui beni di cui ai Lotti "B" e "C", motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p><u>Si evidenzia che la liberazione del bene dalla formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione della 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 € 700,00 (euro settecento/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 dell'accesso forzoso (14.02.2024), effettuato alla presenza del Funzionario I.V.G. incaricato, il negozio, che secondo quanto riferito dall'esecutato sarebbe condotto in locazione da terzi e sarebbe in corso la procedura di sfratto, è apparso arredato ma in totale disuso da mesi.</p> <p>Nel merito dell'occupazione occorre precisare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nonostante le reiterate richieste il debitore non ha mai fornito il contratto di locazione per tale bene; • dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, oltre al contratto di locazione che riguarda l'immobile del Lotto "B", in capo al debitore come dante causa sussistono ulteriori tre contratti registrati presso l'Ufficio di Moncalieri (cfr. Riscontro AdE Torino 1 – all. A.3), dei quali tuttavia due risultano scaduti ed afferenti il bene del Lotto "B", mentre il terzo (contratto n. 7762, serie 3, anno 1999, prorogato al 30.09.2017), di cui non si conoscono gli estremi catastali, non risulta disponibile in quanto alluvionato (cfr. Riscontro AdE Moncalieri – all. A.4). <p>Sulla base di quanto sopra esposto nulla si può riferire in merito allo stato di occupazione ed all'opponibilità di un eventuale titolo alla procedura.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Nichelino (TO) si è accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la realizzazione del fabbricato principale è stato rilasciato Nulla Osta n. 483 in data 22.10.1963 (all. 9); • l'Agibilità è stata rilasciata in data 11.11.2005 (all. 10);

	<ul style="list-style-type: none"> • per modifiche interne ed alla vetrina è stata rilasciata Autorizzazione in data 11.04.1983 (all. A.6); • per la sanatoria relativa ad ulteriori modifiche interne è stata presentata CILA in data 11.12.2017, Pratica n. 425 (all. A.7); • non sussistono ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.
<i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)	Possono sussistere irregolarità edilizie ed amministrative afferenti la cantina
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 6.c)	L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2017 201227 0112 (Classe Energetica "E"), redatto in data 02.08.2017 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. A.8).
<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 7)	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • importo annuo spese condominiali: circa € 600,00 (euro seicento/00) per gestione ordinaria e circa € 700,00 (euro settecento/00) per riscaldamento; • spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: manutenzione straordinaria tetto con importo a carico dell'immobile di circa € 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00); • situazione contabile degli ultimi due anni: sussiste una situazione debitoria di circa € 2.000,00 (euro duemila/00) salvo conguaglio. <p>Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.</p>
<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 8)	€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)
<i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i> (cfr. Punto 10)	L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

Lotto "A"

in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91/C:

negozio con cantina il tutto censito con subalterno 3

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

Unità immobiliare ad uso commerciale facente parte del fabbricato sito in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91 angolo Via Archimede nn. 2 e 4, elevato a sei piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 5, mappale 671 (Ente Urbano della superficie catastale di 1.157 m²); e precisamente con accesso da Via XXV Aprile n. 91/C e n. 91 (Scala "A"):

- al piano terreno (l.f.t): negozio meglio distinto con il n. "6" e colorato in arancione nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di locale commerciale, retro, servizio igienico con antibagno e due locali deposito, alle coerenze: cortile comune, vano scala "A", Via XXV Aprile, negozio distinto con il n. "5", negozio distinto con il n. "4" e vano scala "B";
- al piano interrato: cantina meglio distinta con il numero "24" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, locale ENEL, cantina distinta con il n. "23", sottosuolo di Via XXV Aprile e cantina distinta con il n. "25".

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione (ma con quota pari ad ½ anziché per l'intero), come segue:

- Foglio 5, particella 671, subalterno 3, Via XXV Aprile n. 91/C, piano S1-T, categoria C/1, classe 4, consistenza 35 m², superficie catastale totale 52 m², rendita € 567,59.

Il tutto come meglio si evince dagli Elaborati grafici (all. A.1) e dalla documentazione

catastale (all. 2 e A.2).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096, trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. 3).

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione del pignoramento (24.07.2023) la piena proprietà dell'unità immobiliare risultava in capo a xxxx, cui pervenne come segue:

- quota pari a $\frac{1}{2}$ in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 10.03.1999 al n. 16/434 e trascritta in data 02.09.2022 ai nn. 36477/25109 (all. 4) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2002, trascritta in data 15.12.2023 ai nn. 51157/38699 (all. 5)]; la restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ del bene pervenne a xxxx;
- ulteriore quota pari a $\frac{1}{2}$, e quindi la piena proprietà, in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 29.04.2003 al n. 29/485 e trascritta in data 27.08.2003 ai nn. 39989/27852 (all. 6) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2022, trascritta in data 21.11.2022 ai nn. 50919/37268 e trascritta in rettifica ed integrazione in data 15.12.2023 ai nn. 51156/38698 (all. 7)].

A xxxx la proprietà del bene pervenne in maggior corpo in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 04.04.1965, rep. n. 11552/7151, trascritto in data 10.04.1965 ai nn. 13178/10117 (primo titolo di acquisto per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

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

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta 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:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096 (all. 3), trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855;
- atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 04.04.1965, rep. n. 11552/7151, trascritto in data 10.04.1965 ai nn. 13178/10117.

* * * * *

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 di Torino 2, aggiornate al 14.02.2024, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. nota ipotecaria - all. 8):

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24.07.2023 ai nn. 32195/24520
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

La formalità grava sul bene in esame, come ora censito con Fg. 5, n. 671, sub. 3, nonché sui beni di cui ai Lotti "B" e "C", motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

Si evidenzia che la liberazione del bene dalla formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione della 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 € 700,00 (euro settecento/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 dell'accesso forzoso (14.02.2024), effettuato alla presenza del Funzionario I.V.G. incaricato, il negozio, che secondo quanto riferito dall'esecutato sarebbe condotto in locazione da terzi e sarebbe in corso la procedura di sfratto, è apparso arredato ma in totale disuso da mesi.

Nel merito dell'occupazione occorre precisare che:

- nonostante le reiterate richieste il debitore non ha mai fornito il contratto di locazione per tale bene;
- dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, oltre al contratto di locazione che riguarda l'immobile del Lotto "B", in capo al debitore come dante causa sussistono ulteriori tre contratti registrati presso l'Ufficio di Moncalieri (cfr. Riscontro AdE Torino 1 – all. A.3), dei quali tuttavia due risultano scaduti ed afferenti il bene del

Lotto "B", mentre il terzo (contratto n. 7762, serie 3, anno 1999, prorogato al 30.09.2017), di cui non si conoscono gli estremi catastali, non risulta disponibile in quanto alluvionato (cfr. Riscontro AdE Moncalieri – all. A.4).

Sulla base di quanto sopra esposto nulla si può riferire in merito allo stato di occupazione ed all'opponibilità di un eventuale titolo alla procedura.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel Comune di Nichelino (TO), in ambito urbano, semicentrale ed a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio, edificato negli anni '60 del secolo scorso, è costituito da un fabbricato ad uso commerciale al piano terreno ed a civile abitazione ai piani superiori, nonché da una porzione di basso fabbricato interno cortile ad uso accessorio.

Il corpo di fabbrica principale, di tipologia civile, si eleva a sei piani fuori terra, oltre piano interrato, ed è servito da tre scale aventi accessi rispettivamente dal numero civico 91 della Via XXV Aprile e da numeri civici 2 e 4 della Via Archimede.

Lo stabile è caratterizzato da strutture portanti in c.a., tetto a falde, facciate in paramano e ad intonaco, 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, adduzione gas, ecc...), si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione

* * * * *

Il locale commerciale, posto al piano terreno (l f.t.), allo stato risulta adibito a bar ed è composto di un vano principale, retro, servizio igienico con antibagno e due locali deposito (cfr. all. A.1); dispone di ingresso principale dalla vetrina contraddistinta dal numero civico 91/C della Via XXV Aprile e di un ulteriore ingresso, allo stato murato dall'interno, dal vano

scala "A" avente accesso dal numero civico 91 della medesima Via.

L'immobile è caratterizzato da:

- altezza: circa 2,90 m al controsoffitto e circa 3,20 m al solaio;
- pavimentazione in ceramica in tutti i vani;
- finiture interne: pareti ad intonaco tinteggiato, ad eccezione delle pareti del servizio igienico con parziale rivestimento in piastrelle di ceramica; soffitti in pannelli modulari di cartongesso o ad intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni: vetrina in ferro e vetro dotata di serranda in lamiera, porta di ingresso da vano scala in legno e finestre in legno e vetro singolo;
- bagno dotato di lavabo e turca;
- dotazione impiantistica: riscaldamento centralizzato privo di elementi radianti collegati, produzione acqua calda sanitaria privo di boiler a gas, nonché impianto idrico, elettrico e gas.

L'immobile, caratterizzato prevalentemente da finiture ed impianti di tipologia corrente, si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina, posta al piano interrato, presenta porta in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto ad intonaco grezzo.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. A.5).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Nichelino (TO) si è accertato che:

- per la realizzazione del fabbricato principale è stato rilasciato Nulla Osta n. 483 in data 22.10.1963 (all. 9);
- l'Agibilità è stata rilasciata in data 11.11.2005 (all. 10);

- per modifiche interne ed alla vetrina è stata rilasciata Autorizzazione in data 11.04.1983 (all. A.6);
- per la sanatoria relativa ad ulteriori modifiche interne è stata presentata CILA in data 11.12.2017, Pratica n. 425 (all. A.7);
- non sussistono ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica "BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati".

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia e catastale del negozio non si riscontrano difformità significative.

Per quanto riguarda invece la regolarità edilizia della cantina nulla si può riferire in merito, posto che gli elaborati grafici relativi alla pratica originaria non sono reperibili presso l'Archivio Edilizio, mentre per quanto attiene la regolarità catastale non si rilevano difformità.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2017 201227 0112 (Classe Energetica "E"), redatto in data 02.08.2017 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. A.8).

* * * * *

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

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: circa € 600,00 (euro seicento/00) per gestione

ordinaria e circa € 700,00 (euro settecento/00) per riscaldamento;

- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: manutenzione straordinaria tetto con importo a carico dell'immobile di circa € 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00);
- situazione contabile degli ultimi due anni: sussiste una situazione debitoria di circa € 2.000,00 (euro duemila/00) salvo conguaglio.

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 del bene, si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso rilievi strumentali effettuati *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata in 52 m² circa.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili 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 [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito commerciale di primaria importanza, fabbricato di tipologia civile, immobile di taglio medio-piccolo, caratterizzato da finiture ed accessori prevalentemente di tipologia corrente e di qualità economica, dotato di impiantistica standard (ove presente), in discrete condizioni di manutenzione, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un discreto indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m² 1.100,00.

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti si quantifica il più probabile valore di mercato dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato dei beni</u>	- m ² 52,00 x €/m ² 1.100,00	=	€ 57.200,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)		=	-€ 5.720,00
	Valore Totale		€ 51.480,00

Analizzati i suddetti valori si stimerebbe prudenzialmente il più probabile valore di mercato dell'immobile libero in complessivi € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00), tuttavia in considerazione dell'*a/ea* relativa allo stato di occupazione, si ritiene opportuno apportare al valore sopra stimato un deprezzamento pari a circa il 10%.

Si quantifica pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile 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, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali, in complessivi € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00).

* * * * *

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

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

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificato di residenza
- 2) Estratto di mappa NCT
- 3) Regolamento Condominio

- 4) Nota di trascrizione Denuncia di Successione xxxx
- 5) Accettazione tacita dell'eredità xxxx
- 6) Nota di trascrizione Denuncia di Successione xxxx
- 7) Accettazione tacita dell'eredità xxxx
- 8) Nota Ipotecaria
- 9) Nulla Osta n. 483/1963
- 10) Agibilità

* * * * *

Allegati Lotto "A":

- A.1) Elaborati grafici
- A.2) Visura e Plan. N.C.E.U. sub. 3
- A.3) Riscontro AdE Torino 1
- A.4) Riscontro AdE Moncalieri
- A.5) Documentazione fotografica
- A.6) Autorizzazione 1983
- A.7) CILA 2017
- A.8) APE

Lotto "B"

in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91/C:

negozio con cantina il tutto censito con subalterno 2

* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>Unità immobiliare ad uso commerciale facente parte del fabbricato sito in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91 angolo Via Archimede nn. 2 e 4, elevato a sei piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 5, mappale 671 (Ente Urbano della superficie catastale di 1.157 m²); e precisamente con accesso da Via XXV Aprile n. 91/B:</p> <ul style="list-style-type: none">• al piano terreno (l.f.t): negozio meglio distinto con il n. "5" e colorato in azzurro nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di locale commerciale, retro e servizio igienico con antibagno, alle coerenze: negozi distinti con i nn. "4" e "6" e Via XXV Aprile. <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione (ma con quota pari ad ½ anziché per l'intero), come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 5, particella 671, subalterno 2, Via XXV Aprile n. 49, piano S1-T, categoria C/1, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², rendita € 421.64. <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 ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096, trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. 3).</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (24.07.2023) la piena proprietà dell'unità immobiliare risultava in capo a xxxx, cui pervenne come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• quota pari a ½ in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 10.03.1999 al n. 16/434 e trascritta in data 02.09.2022 ai nn. 36477/25109 (all. 4) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2002, trascritta in data 15.12.2023 ai nn. 51157/38699 (all. 5)]; la restante quota pari ad ½ del bene pervenne a xxxx;• ulteriore quota pari a ½, e quindi la piena proprietà, in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 29.04.2003 al n. 29/485 e trascritta in data 27.08.2003 ai nn. 39989/27852 (all. 6) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2022, trascritta in data 21.11.2022 ai nn. 50919/37268 e trascritta in rettifica ed integrazione in data 15.12.2023 ai nn. 51156/38698 (all. 7)].
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta 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">• Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096 (all. 3), trascritto in data

	<p>08.02.1965 ai nn. 5180/3855;</p> <ul style="list-style-type: none"> atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 04.04.1965, rep. n. 11552/7151, trascritto in data 10.04.1965 ai nn. 13178/10117.
<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 di Torino 2, aggiornate al 14.02.2024, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. nota ipotecaria - all. 8):</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 24.07.2023 ai nn. 32195/24520</u> a favore di xxxx, per l’intero, contro l’esecutato. <p>La formalità grava sul bene in esame, come ora censito con Fg. 5, n. 671, sub. 2, nonché sui beni di cui ai Lotti “A” e “C”, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p><u>Si evidenzia che la liberazione del bene dalla formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell’aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione della 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 € 700,00 (euro settecento/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 (26.01.2024), effettuato alla presenza dell’esecutato, del suo legale e Funzionario I.V.G. incaricato, il negozio è risultato condotto da xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall’abitazione stipulato in data 12.03.2018 e registrato a Torino1 al n. 5324/3T/2018 (cfr. all. B.3); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato nell’anno 2018, ovvero in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento.</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 6 rinnovabili (decorrenza dal 01.03.2018 e scadenza al 29.04.2024) ed il canone annuale ammonta ad € 6.000,00 (euro seimila/00).</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l’Archivio Edilizio del Comune di Nichelino (TO) si è accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> per la realizzazione del fabbricato principale è stata rilasciato Nulla Osta n. 483 in data 22.10.1963 (all. 9); l’Agibilità è stata rilasciata in data 11.11.2005 (all. 10); non sussistono ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Nulla si può riferire in merito alla regolarità edilizia; sussistono invece difformità per quanto attiene la regolarità amministrativa.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 6.c)</p>	<p>L’immobile non è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica.</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall’Amministratore si riferisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> importo annuo spese condominiali: circa € 300,00 (euro trecento/00) per gestione ordinaria e circa € 450,00 (euro quattrocentocinquanta/00) per riscaldamento; spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: manutenzione straordinaria tetto con importo a carico dell’immobile di circa € 3.800,00 (euro

	<p>tremilaottocento/00);</p> <ul style="list-style-type: none"> • situazione contabile degli ultimi due anni: sussiste una situazione debitoria di circa € 500,00 (euro cinquecento/00) salvo conguaglio. <p>Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.</p>
<p><i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 8)</p>	<p>€ 23.000,00 (euro ventitremila/00)</p>
<p><i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i> (cfr. Punto 10)</p>	<p>L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).</p>

* * * * *

Lotto "B"

in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91/B:

negozio censito con subalterno 2

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

Unità immobiliare ad uso commerciale facente parte del fabbricato sito in Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91 angolo Via Archimede nn. 2 e 4, elevato a sei piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 5, mappale 671 (Ente Urbano della superficie catastale di 1.157 m²); e precisamente con accesso da Via XXV Aprile n. 91/B:

- al piano terreno (l f.t): negozio meglio distinto con il n. "5" e colorato in azzurro nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di locale commerciale, retro e servizio igienico con antibagno, alle coerenze: negozi distinti con i nn. "4" e "6" e Via XXV Aprile.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione (ma con quota pari ad ½ anziché per l'intero), come segue:

- Foglio 5, particella 671, subalterno 2, Via XXV Aprile n. 49, piano S1-T, categoria C/1, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², rendita € 421.64.

Il tutto come meglio si evince dagli Elaborati grafici (all. B.1) e dalla documentazione catastale (all. 2 e B.2).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio

Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096, trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. 3).

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione del pignoramento (24.07.2023) la piena proprietà dell'unità immobiliare risultava in capo a xxxx, cui pervenne come segue:

- quota pari a $\frac{1}{2}$ in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 10.03.1999 al n. 16/434 e trascritta in data 02.09.2022 ai nn. 36477/25109 (all. 4) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2002, trascritta in data 15.12.2023 ai nn. 51157/38699 (all. 5)]; la restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ del bene pervenne a xxxx;
- ulteriore quota pari a $\frac{1}{2}$, e quindi la piena proprietà, in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 29.04.2003 al n. 29/485 e trascritta in data 27.08.2003 ai nn. 39989/27852 (all. 6) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2022, trascritta in data 21.11.2022 ai nn. 50919/37268 e trascritta in rettifica ed integrazione in data 15.12.2023 ai nn. 51156/38698 (all. 7)].

A xxxx la proprietà del bene pervenne in maggior corpo in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 04.04.1965, rep. n. 11552/7151, trascritto in data 10.04.1965 ai nn. 13178/10117 (primo titolo di acquisto per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

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

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta 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:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096 (all. 3), trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855;
- atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 04.04.1965, rep. n. 11552/7151, trascritto in data 10.04.1965 ai nn. 13178/10117.

* * * * *

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 di Torino 2, aggiornate al 14.02.2024, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. nota ipotecaria - all. 8):

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24.07.2023 ai nn. 32195/24520
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

La formalità grava sul bene in esame, come ora censito con Fg. 5, n. 671, sub. 2, nonché sui beni di cui ai Lotti "A" e "C", motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

* * * * *

Si evidenzia che la liberazione del bene dalla formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione della 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 € 700,00 (euro settecento/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 (26.01.2024), effettuato alla presenza dell'esecutato, del suo legale e Funzionario I.V.G. incaricato, il negozio è risultato condotto da xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato in data 12.03.2018 e registrato a Torino1 al n. 5324/3T/2018 (cfr. all. B.3); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato nell'anno 2018, ovvero in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento.

La durata del contratto risulta di anni 6 rinnovabili (decorrenza dal 01.03.2018 e scadenza al 29.04.2024) ed il canone annuale ammonta ad € 6.000,00 (euro seimila/00).

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio compendiante l'unità immobiliari in esame è ubicato nel Comune di Nichelino (TO), in ambito urbano, semicentrale ed a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio, edificato negli anni '60 del secolo scorso, è costituito da un fabbricato ad uso commerciale al piano terreno ed a civile abitazione ai piani superiori, nonché da una porzione di basso fabbricato interno cortile ad uso accessorio.

Il corpo di fabbrica principale, di tipologia civile, si eleva a sei piani fuori terra, oltre piano interrato, ed è servito da tre scale aventi accessi rispettivamente dal numero civico 91 della Via XXV Aprile e da numeri civici 2 e 4 della Via Archimede.

Lo stabile è caratterizzato da strutture portanti in c.a., tetto a falde, facciate in paramano e ad intonaco, 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, adduzione gas, ecc...), si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione

* * * * *

Il locale commerciale, posto al piano terreno (l f.t.), allo stato risulta adibito a riparazione calzature ed articoli da viaggio, dispone di un unico ingresso dalla vetrina contraddistinta dal numero civico 91/B della Via XXV Aprile ed è composto di un vano principale, retro e servizio igienico con antibagno (cfr. all. B.1).

Il negozio è caratterizzato da:

- altezza: circa 3,20 m;
- pavimentazione di tipo misto (legno e ceramica);
- finiture interne: pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, ad eccezione delle pareti del servizio igienico con parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: vetrina in ferro e vetro dotata di serranda in lamiera e finestra in legno e vetro singolo;
- bagno dotato di lavatoio e vaso;
- dotazione impiantistica: riscaldamento centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole e sistema di contabilizzazione del calore, impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è caratterizzato da finiture ed impianti datati e si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. B.4).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Nichelino (TO) si è accertato che:

- per la realizzazione del fabbricato principale è stata rilasciato Nulla Osta n. 483 in data 22.10.1963 (all. 9);
- l'Agibilità è stata rilasciata in data 11.11.2005 (all. 10);
- non sussistono ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica *"BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati"*.

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'immobile nulla si può riferire in merito, posto che gli elaborati grafici relativi alla pratica originaria non sono reperibili presso l'archivio e non sono stati rilasciati titoli successivi.

Per quanto riguarda invece la regolarità catastale si rileva che:

- al negozio è stata erroneamente associata come pertinenza la cantina di cui al Lotto "A";
- l'immobile risulta erroneamente censito al numero civico 49 della Via XXV Aprile, anziché al n. 91/B, ed al piano S1-T, anziché al piano T.

La documentazione catastale dovrà pertanto essere oggetto di aggiornamento.

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti alla regolarizzazione amministrativa

del bene (pratiche burocratiche e diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 700,00 (euro settecento/00), fermo restando che qualsivoglia costo afferente al ripristino in conformità dell'immobile è da ritenersi posto a cura ed a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

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

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: circa € 300,00 (euro trecento/00) per gestione ordinaria e circa € 450,00 (euro quattrocentocinquanta/00) per riscaldamento;
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: manutenzione straordinaria tetto con importo a carico dell'immobile di circa € 3.800,00 (euro tremilaottocento/00);
- situazione contabile degli ultimi due anni: sussiste una situazione debitoria di circa € 500,00 (euro cinquecento/00) salvo conguaglio.

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 del bene, si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso rilievi strumentali effettuati *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata in 28 m² circa.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili 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 [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito commerciale di primaria importanza, fabbricato di tipologia civile, immobile di taglio piccolo, caratterizzato da finiture, accessori, impianti ed infissi prevalentemente vetusti e di tipologia economica, in mediocri condizioni di manutenzione, *alea* afferente l'eventuale sussistenza di 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 €/m² 1.000,00.

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

<u>Valore di mercato dei beni</u>	- m ² 28,00 x €/m ² 1.000,00	=	€ 28.000,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)		=	-€ 2.800,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa		≥	€ 700,00
	Valore Totale		<u>€ 25.900,00</u>

Analizzati i suddetti valori si stimerebbe prudenzialmente il più probabile valore di mercato dell'immobile libero in complessivi € 26.000,00 (euro ventiseimila/00), tuttavia in considerazione dello stato di occupazione e delle condizioni contrattuali (canone e scadenza) si ritiene congruo apportare al valore sopra stimato un deprezzamento del 10% circa.

Alla luce di quanto sopra riportato si assume in € 23.000,00 (euro ventitremila/00) il più probabile valore di mercato 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, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali.

* * * * *

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

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

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificato di residenza
- 2) Estratto di mappa NCT
- 3) Regolamento Condominio
- 4) Nota di trascrizione Denuncia di Successione xxxx
- 5) Accettazione tacita dell'eredità xxxx
- 6) Nota di trascrizione Denuncia di Successione xxxx
- 7) Accettazione tacita dell'eredità xxxx
- 8) Nota Ipotecaria
- 9) Nulla Osta n. 483/1963
- 10) Agibilità

* * * * *

Allegati Lotto "B":

- B.1) Elaborati grafici
- B.2) Visura e Plan. N.C.E.U. sub. 2

B.3) Contratto locazione

B.4) Documentazione fotografica

* * * * *

Lotto "C"

in Comune di Nichelino (TO), Via Lagrange n. 1:

autorimessa censita con subalterno 20

* * * * *

Prospetto sinottico

<i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)	<p>Immobile ad uso autorimessa facente parte del basso fabbricato sito in Comune di Nichelino (TO), Via Lagrange n. 1, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 5, mappale 201 (Ente Urbano della superficie catastale di 90 m²); e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• al piano interrato: autorimessa meglio distinta con il n. "20" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 03.04.1966, rep. n. 11827/7363, trascritto in data 08.04.1966 ai nn. 12565/9570, alle coerenze: sottosuolo Via Lagrange, autorimessa n. 19, cortile comune ed autorimessa n. 21. <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione (ma con quota pari ad ½ anziché per l'intero), come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 5, particella 201, subalterno 20, Via Giuseppe Luigi Lagrange n. 1, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 m², superficie catastale totale 12 m², rendita € 52,83. <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'immobile competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine.</p> <p>Si precisa che il basso fabbricato ad uso autorimessa compendiate il bene in esame è sottoposto al Regolamento di Condominio sopra citato; tuttavia, a tale corpo di fabbrica non risultano attribuiti millesimi di proprietà.</p>
<i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (24.07.2023) la piena proprietà dell'unità immobiliare risultava in capo a xxxx, cui pervenne come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• quota pari a ½ in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 10.03.1999 al n. 16/434 e trascritta in data 02.09.2022 ai nn. 36477/25109 (all. 4) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2002, trascritta in data 15.12.2023 ai nn. 51157/38699 (all. 5)]; la restante quota pari ad ½ del bene pervenne a xxxx;• ulteriore quota pari a ½, e quindi la piena proprietà, in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 29.04.2003 al n. 29/485 e trascritta in data 27.08.2003 ai nn. 39989/27852 (all. 6) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2022, trascritta in data 21.11.2022 ai nn. 50919/37268 e trascritta in rettifica ed integrazione in data 15.12.2023 ai nn. 51156/38698 (all. 7)].
<i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta 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">• Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096 (all. 3), trascritto in data

	<p>08.02.1965 ai nn. 5180/3855;</p> <ul style="list-style-type: none"> atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 28.09.1966, rep. n. 11949/7455, trascritto in data 03.10.1966 ai nn. 32522/24705.
<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 di Torino 2, aggiornate al 14.02.2024, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. nota ipotecaria - all. 8):</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 24.07.2023 ai nn. 32195/24520</u> a favore di xxxx, per l’intero, contro l’esecutato. <p>La formalità grava sul bene in esame, come ora censito con Fg. 5, n. 201, sub. 20, nonché sui beni di cui ai Lotti “A” e “B”, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p><u>Si evidenzia che la liberazione del bene dalla formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell’aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione della 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 € 700,00 (euro settecento/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 il box è risultato nella disponibilità dell’esecutato.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p> <p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l’Archivio Edilizio del Comune di Nichelino (TO) la pratica ed il titolo abilitativo relativo al basso fabbricato non risultano allo stato reperibili, così come peraltro confermato anche dal Responsabile dell’Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune (cfr. Risposta a nota pec del 22.01.2024 prot. n. 2865 - all. C.4).</p> <p>Sulla base di quanto sopra esposto nulla si può riferire in merito alla regolarità edilizia dell’autorimessa, ed in particolare alla sua liceità.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 6.c)</p>	<p>L’immobile non ricade nel campo di applicazione della normativa.</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall’Amministratore degli stabili di civile abitazione che compongono l’intero isolato (fabbricati di Via XXV Aprile n. 91 angolo Via Archimede nn. 2-4-6-8 angolo Via Archimede n. 10), la porzione del basso fabbricato insistente nel cortile condominiale non è soggetta a spese.</p>
<p><i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 8)</p>	<p>€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)</p>
<p><i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i></p>	<p>L’immobile non ricade nel campo di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).</p>

Lotto "C"

in Comune di Nichelino (TO), Via Lagrange n. 1:

autorimessa censita con subalterno 20

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

Immobile ad uso autorimessa facente parte del basso fabbricato sito in Comune di Nichelino (TO), Via Lagrange n. 1, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 5, mappale 201 (Ente Urbano della superficie catastale di 90 m²); e precisamente:

- al piano interrato: autorimessa meglio distinta con il n. "20" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 03.04.1966, rep. n. 11827/7363, trascritto in data 08.04.1966 ai nn. 12565/9570, alle coerenze: sottosuolo Via Lagrange, autorimessa n. 19, cortile comune ed autorimessa n. 21.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione (ma con quota pari ad ½ anziché per l'intero), come segue:

- Foglio 5, particella 201, subalterno 20, Via Giuseppe Luigi Lagrange n. 1, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 m², superficie catastale totale 12 m², rendita € 52,83.

Il tutto come meglio si evince dagli Elaborati grafici (all. C.1) e dalla documentazione catastale (all. 2 e C.2).

* * * * *

All'immobile competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e

consuetudine.

Si precisa che il basso fabbricato ad uso autorimessa compendiante il bene in esame è sottoposto al Regolamento di Condominio sopra citato; tuttavia, a tale corpo di fabbrica non risultano attribuiti millesimi di proprietà.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione del pignoramento (24.07.2023) la piena proprietà dell'unità immobiliare risultava in capo a xxxx, cui pervenne come segue:

- quota pari a $\frac{1}{2}$ in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 10.03.1999 al n. 16/434 e trascritta in data 02.09.2022 ai nn. 36477/25109 (all. 4) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2002, trascritta in data 15.12.2023 ai nn. 51157/38699 (all. 5)]; la restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ del bene pervenne a xxxx;
- ulteriore quota pari a $\frac{1}{2}$, e quindi la piena proprietà, in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 29.04.2003 al n. 29/485 e trascritta in data 27.08.2003 ai nn. 39989/27852 (all. 6) - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14.10.2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2022, trascritta in data 21.11.2022 ai nn. 50919/37268 e trascritta in rettifica ed integrazione in data 15.12.2023 ai nn. 51156/38698 (all. 7)].

A xxxx la proprietà del bene pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 28.09.1966, rep. n. 11949/7455, trascritto in data 03.10.1966 ai nn. 32522/24705 (primo titolo di acquisto per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

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

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta 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:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24.01.1965, rep. n. 11482/7096 (all. 3), trascritto in data 08.02.1965 ai nn. 5180/3855;
- atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 28.09.1966, rep. n. 11949/7455, trascritto in data 03.10.1966 ai nn. 32522/24705.

* * * * *

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 di Torino 2, aggiornate al 14.02.2024, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. nota ipotecaria - all. 8):

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24.07.2023 ai nn. 32195/24520
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

La formalità grava sul bene in esame, come ora censito con Fg. 5, n. 201, sub. 20, nonché sui beni di cui ai Lotti "A" e "B", motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

* * * * *

Si evidenzia che la liberazione del bene dalla formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione della 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 € 700,00 (euro settecento/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 (26.01.2024), effettuato alla presenza dell'esecutato, del suo legale e del Funzionario I.V.G. incaricato, il box è risultato nella disponibilità dell'esecutato.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il basso fabbricato compendiante l'immobile in esame è ubicato nel Comune di Nichelino (TO), in ambito urbano, semicentrale ed a prevalente destinazione residenziale.

Il corpo di fabbrica, ad uso accessorio, è stato, edificato negli anni '60 del secolo scorso, si eleva ad un piano fuori terra, oltre piano interrato, e presenta strutture portanti in c.a., copertura piana, facciate ad intonaco e serramenti in ferro; il bene si presenta in mediocri condizioni d'uso.

* * * * *

L'autorimessa, di dimensioni interne pari a circa 4.50 x 2.35 m, consente il ricovero di un'autovettura di media grandezza e presenta serranda in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento, nonché pareti e soffitto ad intonaco.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. C.3).

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Nichelino (TO) la pratica ed il titolo abilitativo relativo al basso fabbricato non risultano allo stato reperibili, così come peraltro confermato anche dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune (cfr. Risposta a nota pec del 22.01.2024 prot. n. 2865 - all. C.4).

Sulla base di quanto sopra esposto nulla si può riferire in merito alla regolarità edilizia dell'autorimessa, ed in particolare alla sua liceità.

* * * * *

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica *"BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati"*.

* * * * *

Per quanto attiene infine la regolarità catastale del box negozio non si riscontrano difformità.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non ricade nel campo di applicazione della normativa.

* * * * *

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

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore degli stabili di civile abitazione che compongono l'intero isolato (fabbricati di Via XXV Aprile n. 91 angolo Via Archimede nn. 2-4-6-8 angolo Via Archimede n. 10), la porzione del basso fabbricato insistente nel cortile condominiale non è soggetta a spese.

* * * * *

Punto 9) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso rilievi strumentali effettuati *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata in 12 m² circa.

Il più probabile valore di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili 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 [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito residenziale, carenza di aree a parcheggio, box di taglio medio-piccolo, ecc...(caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un discreto indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 10.000,00 (euro diecimila/00).

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti, ma soprattutto dell'*alea* relativa alla liceità dell'immobile, si ritiene opportuno apportare al valore sopra stimato un deprezzamento pari al 50%.

Si quantifica pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile 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, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali, in complessivi € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

* * * * *

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

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

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificato di residenza
- 2) Estratto di mappa NCT
- 3) Regolamento Condominio
- 4) Nota di trascrizione Denuncia di Successione xxxx
- 5) Accettazione tacita dell'eredità xxxx
- 6) Nota di trascrizione Denuncia di Successione xxxx
- 7) Accettazione tacita dell'eredità xxxx
- 8) Nota Ipotecaria
- 9) Nulla Osta n. 483/1963
- 10) Agibilità

* * * * *

Allegati Lotto “C”:

- C.1) Elaborati grafici
- C.2) Visura e Plan. N.C.E.U. sub. 20
- C.3) Documentazione fotografica
- C.4) Risposta a nota pec del 22.01.2024 prot. n. 2865

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, li 19.02.2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch. Carlo Godano)