



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 828/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Avv. Alessandro MAZZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Maurizio ORAZI**

*CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE*

Tel. 011.046.16.30

e-mail: [segreteria@architettoorazi.it](mailto:segreteria@architettoorazi.it)

PEC: [m.orazi@architettitorinopec.it](mailto:m.orazi@architettitorinopec.it)



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Bobbio Pellice (TO), Via Capitano Mondon n. 1

- al piano quarto mansardato (5° f.t.), alloggio distinto con la lettera "L" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e accessori, alle coerenze: vano scala, pianerottolo, alloggio M, cortile comune a più lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 215 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 198.84 Euro, indirizzo catastale: Via Capitano Mondon n. 1, piano: 4, intestato

proprietà 14/15 in regime di separazione dei beni,  
c.f. , proprietà 1/15.

Si rimanda all'allegato 1.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità:	47,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 22.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome del debitore in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 2), al momento del sopralluogo questo risultava nella disponibilità dell'esecutato.

All'interno l'unità si presenta in pessimo stato conservativo, con presenza di arredi, mobilio, manufatti vari, tutti obsoleti, nonché molteplici rifiuti, tant'è che all'attualità non è possibile l'immediata fruizione ai fini abitativi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Bobbio Pellice (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.



#### 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Bruno Baglio del 19/09/1971 rep. 24943 (allegato 3).

Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione, fermo restando che:

- l'art. 3, relativamente alle servitù, disciplina "[...] in reciprocità tra tutti i condomini tutti i relativi diritti d'uso, le servitù attive e passive, le comunioni, nonché le deroghe alle distanze senza alcuna eccezione o riserva. L'area condominiale reliquata dalla costruzione, ad eccezione della stessa adibita a parcheggio, è gravata di servitù di passaggio a favore del condominio attualmente esistente e contrassegnata con la lettera Y nella pianta generale compresa nella planimetria allegata alla presente. Ugual diritto di passaggio è attribuito al condominio in oggetto sulla proprietà del condominio "Y" reliquata dalla costruzione e dall'area destinata a parcheggio."
- l'art. 7, terzo paragrafo, riporta: "È consentito il parcheggio delle auto e dei veicoli in genere nell'apposito spazio, delimitato nella planimetria allegata con le lettere B-C-D-E-B".

#### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 23/11/2004 a Pinerolo ai nn. 9824/1751, a favore  
\_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 80.000,00.  
Importo capitale: € 40.000,00.

**Ipoteca giudiziale**, iscritta il 14/05/2018 a Pinerolo ai nn. 3733/454, a favore  
\_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 7.584,88.  
Importo capitale: € 4.084,88.

**Ipoteca giudiziale**, iscritta il 07/10/2019 a Pinerolo ai nn. 7836/1048, a favore  
\_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 5.593,62.  
Importo capitale: € 5.067,62.

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 15/11/2023 a Pinerolo ai nn. 9111/7395, a favore di \_\_\_\_\_  
c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_



4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 4.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.110,63

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 04/07/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 5);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome del debitore esecutato, risulta quanto prodotto nell'allegato 6.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (15/11/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietaria c.f. \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino del 05/11/2004 rep. 235487/25819, trascritto a Pinerolo il 23/11/2004 ai nn. 9823/7327 (allegato 7), con il quale acquisiva la quota di 14/15 di proprietà in capo al

### Danti causa

\_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Baglio del 15/12/1972 rep. 27662/5511, registrato a Torino il 04/01/1973 al n. 1241 vol. 1231.

Si precisa che, a seguito del decesso di \_\_\_\_\_ (denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 28.02.1996 al n. 27 vol. 7367), questa lasciava a succederle per legge il di lui marito nonché i di lei figli per la relativa quota di comproprietà, risultando così la seguente titolarità

\_\_\_\_\_, proprietà 1/15,  
\_\_\_\_\_, proprietà 1/15,  
\_\_\_\_\_, proprietà 1/15.  
\_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, proprietà 1/15.

Si precisa che risulta accettazione tacita di eredità a \_\_\_\_\_  
rascritta a Pinerolo il 29/02/2024 ai nn. 1656/1323.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bobbio Pellice, il fabbricato ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Licenza Edilizia n. 41 del 30/08/1968 e successiva Dichiarazione di Abitabilità del 14/06/1971.

Si rimanda all'allegato 8.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica reperibile presso il sito internet del Comune di Bobbio Pellice, il fabbricato abitativo ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Area "A" - Aree con destinazione d'uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesistica con eventuali aree di integrazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

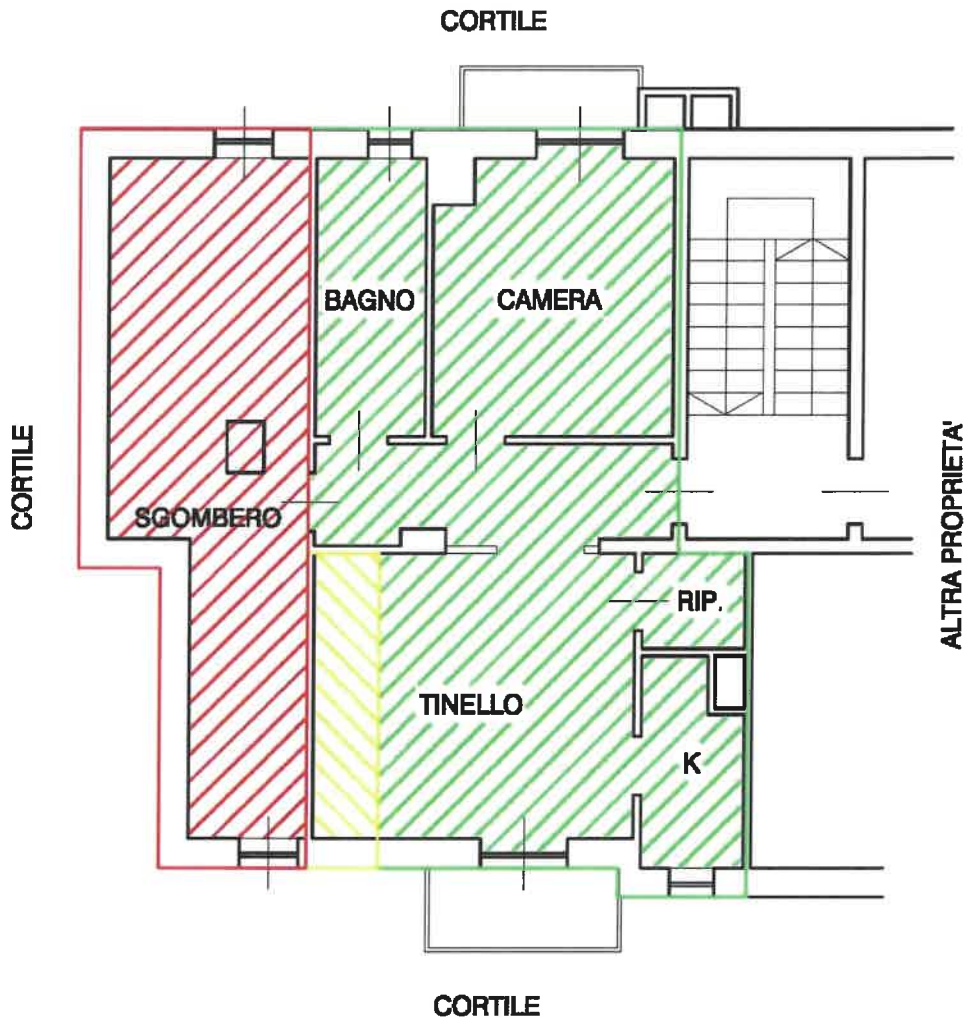
**CRITICITÀ: ALTA**




Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo (allegato 9), sono state accertate le seguenti difformità:

- demolizione di porzione di muratura tra tinello ed ingresso e conseguente assenza del locale antibagno atto a compartimentare il servizio igienico dai restanti locali;
- diverso sviluppo della falda del tetto, sia per conformazione che per altezze interne disponibili;
- ampliamento della superficie dell'unità immobiliare (tratteggiata in verde quella assentita), interessante anche porzioni condominiali, come meglio rappresentato nella sottostante planimetria indicativa, ove risulta essere tratteggiata in giallo la porzione relativa al tinello, nonché in rosso quella attinente al locale sgombero.

Si precisa che il progetto municipale (allegato 8) non riporta i prospetti est e nord, e pertanto lo scrivente si riserva sulla liceità di tali facciate.





-  **PORZIONE LICENZIATA ABITABILE**
-  **PORZIONE IN AMPLIAMENTO TINELLO**
-  **PORZIONE IN AMPLIAMENTO NON ABITABILE**



La difformità di cui al punto a) non può essere sanata in quanto in aperto contrasto con la vigente normativa igienico edilizia e pertanto si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi conformemente a quanto assentito.

Relativamente alle difformità di cui ai punti b) et c), trattasi di irregolarità articolate e complesse a fronte delle quali all'attualità lo scrivente non ha potuto compiere saggi distruttivi, effettuare rilievo strumentale particolareggiato in quota con idonei dispositivi di sicurezza e presentare al Comune di Bobbio Pellice formale richiesta di parere preventivo corredata dai necessari elaborati grafici analitici, in quanto attività esulanti dal mandato conferito.

Pertanto non è ad oggi possibile esprimersi con certezza circa la sanabilità degli abusi, in quanto necessitano preventivamente autorizzazioni demandate a soggetti terzi (amministratore condominiale, ufficio tecnico comunale, ecc...), tant'è che l'acquirente, a propria cura e spese ed esonerando la procedura ed i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità, dovrà in sintesi provvedere a quanto segue:

- ottenere assenso dell'amministratore, attenendo tali irregolarità anche a porzioni condominiali;
- verificare compiutamente l'effettivo andamento della falda ed i dimensionamenti minimi atti a concedere il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi relativamente alla porzione tratteggiata in giallo, fermo restando che in ogni caso la porzione tratteggiata in rosso nella planimetria sopra riportata, tenuto conto delle altezze disponibili, è in ogni caso esclusivamente destinabile a sottotetto non abitabile.

Si precisa in ogni caso che, solo a fronte della presentazione di idonea istanza di sanatoria, il Comune di Bobbio Pellice potrà esprimersi compiutamente circa l'attuabilità della sanatoria edilizia e pertanto l'avente titolo dovrà provvedere, a propria cura e spese, a visionare lo stato dei luoghi e verificare l'effettiva percorribilità dell'iter procedurale con il competente ufficio tecnico, restando inteso che nel caso in cui l'istanza di sanatoria venga diniegata, l'acquirente dovrà ottemperare a quanto ordinato dal Comune.

Tenuto conto di quanto sopra all'attualità non è possibile determinare gli oneri relativi all'eventuale sanatoria.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nel caso in cui venga rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ovvero ordinata la messa in pristino dei luoghi conformemente a quanto licenziato, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 400,00 circa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILE IN BOBBIO PELLICE (TO), VIA CAPITANO MONDON N. 1

## ALLOGGIO

### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Bobbio Pellice (TO), Via Capitano Mondon n. 1

- al piano quarto mansardato (5° f.t.), alloggio distinto con la lettera "L" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e accessori, alle coerenze: vano scala, pianerottolo, alloggio M, cortile comune a più lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 215 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Capitano Mondon n. 1, piano: 4, intestato a \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, proprietà 14/15 in regime di separazione dei beni \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, proprietà 1/15.

Si rimanda all'allegato 1.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale edificato negli anni '70, elevato a quattro piani fuori terra, oltre sottotetto, entrostante ad area interamente recintata sulla quale sorge un ulteriore fabbricato abitativo.

All'area si accede da cancello pedonale e carraio posto ai civici 1 – 3 della Via Capitano Mondon.

Lo stabile ricomprensente l'immobile in oggetto presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde; tamponamenti rivestiti in parte in pietra naturale, perline lignee, intonaco tipo bucciato; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro e legno; serramenti esterni con interposti vetri semplici protetti da scuri in legno.

Lo stabile non è dotato di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo corrente.







In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta in legno a battente singolo; pavimentazioni in monocottura e parquet; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate cucinino); intonaci intonacati e tinteggiati al civile; porte interne in legno con interposti vetri traslucidi; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet e vasca; impianto elettrico intubato sottotraccia e/o graffiato a muro; impianto di riscaldamento assente centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: pessimo, tant'è che all'attualità non è possibile l'immediata fruizione ai fini abitativi.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 10).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, ai fini della valutazione, la superficie è stata computata sulla scorta di quella effettivamente licenziata quale abitabile, così come determinabile dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia di edificazione.

Pertanto, tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come sopra determinata, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 47,00 x €/mq. 650,00 = € 30.550,00 (trentamilacinquecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 30.550,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ 30.550,00
Spese di regolarizzazione delle difformità, con riserva circa quanto precisato al cap. 8):	€ 400,00
Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi, sussistenza difformità edilizia di cui al cap. 8, immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.110,00



Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 917,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 1.110,63
Riduzione per arrotondamento:	€ 12,37
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€ 22.000,00</b>

Torino, li 20/09/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Maurizio ORAZI

#### ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 3) Regolamento di condominio.
- 4) Ispezione ipotecaria.
- 5) Spese condominiali insolute.
- 6) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 7) Atto di provenienza.
- 8) Comune di Bobbio Pellice - Pratiche edilizie.
- 9) Planimetrie indicative stato dei luoghi.
- 10) Documentazione fotografica.

