



TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Area civile - Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE G.E. Dott.ssa

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 729 /2021

Creditore Procedente : AAA -

(Cod.Fisc. XXX)

Rappresentanti del
Creditore Procedente : Avv. XXX (Codice Fiscale XXX)
(Pec : XXX)
Avv. XXX(Codice Fiscale XXX)
(Pec : XXX)
sede

Debitori Esecutati : BBB nato a
CCC nata a

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI PIGNORATI

COMUNE DI TORINO		UBICAZIONE DELL' IMMOBILE	
		INDIRIZZO	Via Richelmy Prospero n°3
IDENTIFICATIVI CATASTALI e CLASSAMENTO IMMOBILI PIGNORATI			
DATI CATASTALI - Catasto Terreni	Foglio 1402	particella 476	
DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati	Foglio 1402	particella 476	sub. 25
CATEGORIA CATASTALE	(A/3 - Abitazione di tipo economico)		
ZONA CENSUARIA	2	CLASSE 1 Vani 5,0	PIANO S1-1° RENDITA € 568,10

PROPRIETARIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

BBB nato a	: XXX)	Proprietario per 1/2 comunione beni
CCC r		Proprietaria per 1/2 comunione beni

PROVENIENZA IN CAPO ALL' ESECUTATO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	XXX	Torino (TO)	22/12/1986	1367/255	Torino	12/01/87	4439
Publicità Immobiliare	Torino	DATA	13/01/87	REG.GEN.	2031	REG.PART.	1629
N°	a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	BBB			XXX	Proprietario per 1/2 comunione beni		
2	CCC			XXX	Proprietaria per 1/2 comunione beni		
N°	contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	DDD			XXX	Proprietario per 500/1000 (1/2)		
2	EEE			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
3	FFF			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
4	GGG		2	XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
5	HHH			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
6	III			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		

PROPRIETARI DELL'IMMOBILE nel VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	XXX	Chieri (TO)	30/08/1941	3461	Chieri	16/09/41	180
Publicità Immobiliare	Torino	DATA	11/10/41	REG.GEN.	11762	REG.PART.	13225
N°	a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	DDD	Treviso (TV)	04/02/1902	XXX	Proprietario per 500/1000 (1/2)		
DESCRIZIONE	DECUJUS	NATO	DATA	DECEDUTO	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Successione	XXX	Torino (TO)		09/08/1986	Torino	22/09/86	11/5883
N°	a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	EEE			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
2	FFF			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
3	GGG			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
4	HHH			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
5	III			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		





TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Area civile - Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE G.E. Dott.ssa

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 729 /2021

Creditore Procedente : AAA - Via Vittorio Betteloni n°2 - 20131 MILANO (MI) (Cod.Fisc. XXX)

Rappresentanti del
Creditore Procedente : Avv. XXX (Codice Fiscale XXX)
(Pec : XXX)
Avv. XXX (Codice Fiscale XXX)
(Pec : XXX)
sede \

1)

Debitori Esecutati : BBB nato
CCC r

(CF : XXX)

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI PIGNORATI

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI (all.2)

TIPO DI FORMALITA' SUGLI IMMOBILI	DATA DI ISCRIZIONE DELLA FORMALITA'	REG. GEN.	REG. PART.
IPOTECA VOLONTARIA	lunedì 19 febbraio 2018	6203	909
PIGNORAMENTO	mercoledì 6 ottobre 2021	42653	31335

UNITA' IMMOBILIARE - TORINO (TO) (Abitazione - Via Richelmy Prospero n°3 - Fg.1402 n°476 sub.25)

QUOTA PIGNORATA	VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
QUOTA INTERA PER 1/1	€ 98.300,00

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	VINCOLI E ONERI	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE
servitù di passaggio perpetuo su androne carraio da parte di terzo soggetto	nessuno	OCCUPATO (debitori pignorati)
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	AGIBILITA'	CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Irregolarità edilizie Necessaria sanatoria edilizia	Assente	Assente





RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Comunicazione della nomina

Con comunicazione del 22/11/2021 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa ALONZO Francesca nomina il sottoscritto XXX con studio sito in Torino (TO) Corso Sebastopoli 241 - 10137 TORINO, iscritto all'albo dei Geometri di Torino e Provincia al n°XXX e all'albo speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torino al n°XXX quale esperto per la stima dei beni pignorati situati nel comune di TORINO (TO) (Abitazione) - Via Richelmy Prospero n°3 - Fg.1402 n°476 sub.25.

Lo scrivente con accettazione dell'incarico e giuramento di rito prestato lunedì 22 novembre 2021 dichiara di accettare l'incarico e si pregia di rispondere al quesito posto dal Giudice con relazione trasmessa telematicamente mediante il PCT (Processo Civile Telematico) dal PDA (Punto di Accesso).

PREMESSA

Con Atto Giudiziario Repertorio n°13338/2021 del 16/09/2021 depositato presso il Tribunale di Torino e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino in data 06/10/2021 Reg.Gen. n°42653 e Reg.Part. n°31335. lo Studio Leale Avv. XXX (Codice Fiscale XXX) (Pec : XXX) Avv.XXX (Codice Fiscale XXX) (Pec : XXX) sede in (RM) chiede con atto esecutivo, il **pignoramento dell'immobile** sito in TORINO (TO) (Abitazione) - Via Richelmy Prospero n°3 - Fg.1402 n°476 sub.25., **contro** i signori BBB nato a (CF : XXX) e CCC (CF : XXX) per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, a **favore** di AAA - (Cod.Fisc. XXX). L'ingiunzione fatta al debitore comporta l'astenersi da ogni atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito il bene pignorato ed i relativi frutti, in quanto qualsiasi azione in tal senso sui beni medesimi sarà nulla.

INCARICO ALL'ESPERTO

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 2) fornisca una sommaria descrizione dei beni;
- 3) accerti 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;
- 4) 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;
- 5) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 6) 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;
- 7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
- 8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- 10) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;





quesito n°1

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

risposta al quesito n°1

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE Regione Piemonte Provincia di Torino COMUNE DI TORINO Via Richelmy Prospero n°3

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE A/3 Abitazione di tipo economico

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE
 - al piano interrato S1 (1°entro terra) : due locali uso cantina al piano interrato.
 - al piano terreno1° (2°fuori terra) un alloggio composto di ingresso, due camere, cameretta, cucina e servizio (descrizione da atto); attualmente ridistribuito è così composto ingresso/living con angolo cottura, balcone verandato, bagno, camera, soggiorno e balcone.

DATI CATASTALI IMMOBILE

CATEGORIA CATASTALE	A/3 Abitazione di tipo economico					ZONA CENSUARIA	2	CLASSE	1
DATI CATASTALI - CT	Foglio	1402	particella	476	subalterno	-	RENDITA	€ 568,10	
DATI CATASTALI - CEU	Foglio	1402	particella	476	subalterno	25	CONSISTENZA	VANI	5,0

CONFINI FABBRICATO

Nord fabbricato in aderenza mappale 218; Ovest Via Richelmy Prospero; Sud fabbricato in aderenza mappale 228; Est cortile comune.

COERENZE UNITA'
IMMOBILIARE

Abitazione : Nord fabbricatovano scale; Ovest Via Richelmy Prospero; Sud altra unità immobiliare; Est cortile comune. Locali cantine : altre cantine e corridoio comune





quesito n°2

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

2) fornisca una sommaria descrizione dei beni;

risposta al quesito

CONTESTO NEL QUALE SI COLLOCA L'IMMOBILE

Via Prospero Richelmy è una traversa di Via Ventimiglia e in zona comoda a tutti i servizi e alla fermata della metropolitana Lingotto. L'unità immobiliare è situata al primo piano con ascensore e si compone di ingresso/living con angolo cottura, balcone verandato, bagno, camera, soggiorno e balcone; completa la proprietà due cantine al piano interrato. La zona è dotata di otto scuole, tre "Materne", tre "Elementari", una "Media" e una scuola superiore; nel raggio di 500 mt. sono presenti banche, poste e farmacie; a due passi si trovano l'ospedale CTO, Sant'Anna e Regina Margherita.

IL FABBRICATO

Trattasi di costruzione edificata in data anteriore al 1 settembre 1967, distribuita su 6 piani fuori terra e un piano interrato. Il fabbricato è ubicato in Via Richelmy Prospero una traversa di Via Ventimiglia in posizione comoda a tutti i servizi in un contesto tranquillo e con discreta possibilità di parcheggio. La palazzina è mista intonacata al civile e con mattoni faccia vista dal 2° piano in su; il tetto a due falde è con travi in legno a verniciate; gli infissi sono in legno con persiane in legno a scorrimento e scomparsa nell'intercapedine della facciata. Sul retro la facciata è semplicemente tinteggiata e i balconi sono tutti con veranda. Complessivamente lo stabile è in buon stato di manutenzione.

ACCESSI AL FABBRICATO

Il fabbricato è provvisto di accesso pedonale/carraio costituito da portone in legno massello prospiciente marcapiede esterno su via Richelmy Prospero e dallo stesso si accede sull'androne e al vano scale di servizio alle unità immobiliari.

ZONA

L'immobile è ubicato in zona Nizza Millefonti quartiere della Circostrizione 8 di Torino, nella parte sud-est della città.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le parti comuni come tali per legge e come specificate dall'art.1117 C.C. e s.m.i.

UNITA' IMMOBILIARE - Torino (TO) (Abitazione) Via Richelmy Prospero n°3 (Fg.1402 n°476 sub.25) (all.4)

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo (2° fuori terra) dell'edificio ed è così composta: ingresso/living con angolo cottura, balcone verandato, bagno, camera, soggiorno e balcone; due locali uso cantina al piano interrato. Le finiture dell'unità immobiliare sono buone, la pavimentazione è unica in cotto satinato antichizzato in tutti gli ambienti eccetto il bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica. Il bagno è fornito di lavabo, wc, bidet, doccia e termoarredo; l'attacco e la lavatrice sono ubicati nel balcone verandato. Il portoncino di ingresso è con serratura di sicurezza, gli infissi esterni verso lato cortile sono bianchi in sono in alluminio con taglio termico, invece verso la via Richelmy sono originari in legno con vetro singolo e persiana a scorrimento nell'intercapedine. L'unità immobiliare è servita dal metano e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaietta posta all'esterno sul balcone; la rete di distribuzione è monotubo e i terminali di riscaldamento sono in acciaio. Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione e a tal proposito si precisa che non esiste alcun obbligo di adeguamento, in capo al proprietario, purché siano conformi alle norme di sicurezza esistenti all'epoca della loro realizzazione.

Osservazioni sulle dotazioni impiantistiche delle unità immobiliari

In relazione alle dotazioni impiantistiche delle unità immobiliari lo scrivente CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari. Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene in questione.





quesito n°3

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

3) accerti 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;

risposta al quesito

L'immobile è intestato ai signori BBB nato a _____ (CF : XXX) e CCC i _____ ie
_____ F : XXX) proprietari in comunione legali dei beni per la quota di 1/2 ciascuno e dalle risultanze
anagrafiche gli stessi esecutati risultano residente nell'immobile pignorato (all.04). Le operazioni peritali si sono svolte in un
primo sopralluogo in data 20/12/2021 andato a buon fine.





quesito n°4

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

4) 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;

risposta al quesito

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI (all.2)

TIPO DI FORMALITA' SUGLI IMMOBILI	DATA DI ISCRIZIONE DELLA FORMALITA'	REG. GEN.	REG. PART.
IPOTECA VOLONTARIA	lunedì 19 febbraio 2018	6203	909
PIGNORAMENTO	mercoledì 6 ottobre 2021	42653	31335

LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI IN DETTAGLIO

DESCRIZIONE	Notaio	SEDE	DATA	REP.	RACC.	STATO
IPOTECA VOLONTARIA	XXX	Torino	08/02/18	44251	13024	DA CANCELLARE
Pubblicità Immobiliare	Pinerolo	DATA	19/02/18	REG.GEN.	6203	REG.PART. 909
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO						
CAPITALE	€ 136.000,00	TAN variabile 4,25%	DURATA 12 anni	TOTALE	€	244.800,00

ELENCO IMMOBILI CON ISCRIZIONE IPOTECARIA (di cui sopra)

DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati Foglio 1402 particella 476 sub. 25 (abitazione di tipo economico)

N°	a favore	sede	diritto e quota		
1	LLL	XXX	Proprietà 1000/1000 (in fraz.1/1)		
N°	contro	nato	data	codice fiscale	diritto e quota
1	BBB	XXX	Proprietario per 1/2 comunione beni		
2	CCC	XXX	Proprietaria per 1/2 comunione beni		
N°	contro	sede	codice fiscale		
1	MMM	Torino (TO)	XXX		

DESCRIZIONE	Atto Giudiziario	SEDE	DATA	REP.	RACC.	STATO
ATTO GIUDIZIARIO	TRIBUNALE DI TORINO	Torino	16/09/21	13328/21	-	DA CANCELLARE
Pubblicità Immobiliare	Torino	DATA	06/10/21	REG.GEN.	42653	REG.PART. 31335
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI					

ELENCO IMMOBILI CON ISCRIZIONE IPOTECARIA (di cui sopra)

DATI CATASTALI - Catasto Fabbricati Foglio 1402 particella 476 sub. 25 (abitazione di tipo economico)

N°	a favore	sede	diritto e quota		
1	AAA	XXX	Proprietà 1000/1000 (in fraz.1/1)		
N°	contro	nato	data	codice fiscale	diritto e quota
1	BBB	XXX	Proprietario per 1/2 comunione beni		
2	CCC	XXX	Proprietaria per 1/2 comunione beni		





DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

DIRITTI REALI

Con atto rogito notaio XXX Rep.n°1367/255 del 22/12/1986 vengono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione; le quote risultanti dal regolamento di condominio dell'edificio statuito con depositato con atto rogito XXX Rep.n°16362/4371 del 3 giugno 1985 registrato a Torino l'11 giugno 1985 al n°28102 e trascritto a Torino l'11 giugno 1985 ai nn°13081/10111 con le annesse tabelle millesimali. La parte acquirente si obbliga ad osservare e far osservare per sé ed aventi causa il Regolamento di Condominio e relativa ripartizione millesimale del complesso immobiliare di cui le porzioni immobiliari fanno parte. Annesso allo stabile è compreso un cortile distinto su regolamento con le lettere BEHILCB; non fa parte del regolamento di condominio il basso fabbricato contraddistinto su regolamento di condominio con le lettere EFGHE distinto catastalmente ora come Fg.1402 n°219 che avrà diritto di passaggio perpetuo dall'androne carraio di Via Richelmy Perpetuo n°3; annesso a tale diritto avrà anche quello di carico/scarico ma non di quello di sosta permanente. Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non si rilevano altri diritti reali a favore di terzi (quali usufrutto, abitazione e servitù).

VINCOLI URBANISTICI

Non si evidenziano particolari vincoli urbanistici sull'immobile oggetto di pignoramento.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO - PAESAGGISTICO - IDROGEOLOGICO

Non si evidenziano particolari vincoli o oneri sull'immobile oggetto di pignoramento, né di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico.

VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI

Non si riscontrano titoli che facciano presupporre l'esistenza di vincoli quali censi, livelli, usi civici di godimento collettivo sul fondo su cui erge il fabbricato del debitore pignorato.

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il comune di Torino nella "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica" allegata al vigente P.R.G.C., ricade all'interno della CLASSE I Pericolosità geomorfologica bassa. Porzioni di territorio nelle quali condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni nelle scelte urbanistiche nel rispetto delle prescrizioni del D.M.11 marzo 1988.

PERICOLOSITA' SISMICA

Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. Il comune di Torino è passato dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3 con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-887 del 30 dicembre 2019.





PREMESSA SULLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE

La vendita forzata di immobili viene disposta dal giudice dell'esecuzione, su istanza del creditore pignorante. La vendita si svolge senza incanto. Il custode o il professionista delegato sono i soggetti che devono dare informazioni sull'immobile oggetto della vendita forzata. L'avviso di vendita integrale e la relazione dell'esperto, disponibili sul sito <https://www.tribunale.torino.giustizia.it/it/Content/Index/27308>, forniscono informazioni dettagliate sull'immobile, corredate da fotografie. E' possibile visitare gratuitamente gli immobili, prendendo accordi con il custode indicato nell'avviso. Nelle vendite giudiziarie non è dovuto alcun compenso di mediazione. Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del delegato entro il giorno prima della data di udienza; sull'esterno della busta devono essere indicati il giorno dell'udienza e il nome del professionista delegato; nell'offerta devono essere indicati il numero della procedura, il lotto che si intende acquistare (se vi sono più lotti), il prezzo offerto, il termine e il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; all'offerta devono essere allegati una marca da bollo da 16 euro e la cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data del deposito. All'udienza il delegato, se vi sono più offerte, invita gli offerenti alla gara.

Dopo l'aggiudicazione il prezzo deve essere versato nel termine stabilito nell'avviso di vendita. Se dall'avviso di vendita l'immobile risulta gravato da un mutuo fondiario, l'aggiudicatario può subentrare al mutuo, pagando alla banca entro 15 giorni dall'aggiudicazione rate scadute, accessori e spese. Se non si avvale di questa facoltà ha in ogni caso l'obbligo di versare direttamente alla banca, fino alla concorrenza del prezzo di aggiudicazione, l'ammontare precisato per capitale, interessi e spese. E' in ogni caso possibile ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.tribunale.torino.it (sezione Vendite giudiziarie - Come partecipare - Mutui). L'elenco dei notai che hanno dato disponibilità a stipulare questi atti di mutuo può essere richiesto al Consiglio Notarile (Torino, Via Botero n. 15, tel. 0115613781).

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura indicata dal delegato o in mancanza di indicazioni nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione (salva restituzione delle somme non utilizzate). Con il decreto con cui trasferisce la proprietà dell'immobile il giudice dispone la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti. *Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente poste a carico dell'aggiudicatario.*

CANCELLAZIONI A CURA DELLA PROCEDURA MA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Nelle vendite giudiziarie non è dovuto alcun compenso di mediazione. "Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Oltre al prezzo di aggiudicazione si pagano i soli oneri fiscali (IVA o imposta di registro) con le agevolazioni di legge (prima casa, imprenditore agricolo, ecc.). Di tutte le ipoteche e pignoramenti è ordinata la cancellazione tramite il decreto di trasferimento emesso dal Giudice del Tribunale.

L'art. 179 bis, comma secondo, disp. att. c.p.c. dispone che "il compenso dovuto al professionista è liquidato dal giudice dell'esecuzione con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo".

L'art.2 del Decreto Ministeriale 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario, la quota parte (50%) del compenso dovuto al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà del bene, il cui importo varia in relazione al prezzo di aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che sono a carico dell'aggiudicatario sono :

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

Bollo €. 59,00.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n°29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00); per le altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi indicati si pagano per ogni singola ipoteca.





 quesito n°5

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

 risposta al quesito

 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Con atto rogito notaio XXX Rep.n°1367/255 del 22/12/1986 i signori BBB nato a } (CF :
 XXX) e CCC nata a } (CF : XXX) accettano ed acquistano in comunione dei beni la piena
 proprietà dell' unità immobiliare in Via Richelmy Prospero n°3 distinta catastalmente come Fg.1402 n°476 sub.25 - A/3 cl.1
 5,0 vani rendita catastale € 568,10 e così composta : ingresso/living con angolo cottura, balcone verandato, bagno,
 camera, soggiorno e balcone e due locali cantina al piano interrato. Nell'atto di cui sopra la parte acquirente accetta il
 regolamento di condominio depositato con atto rogito XXX Rep.n°16362/4371 del 3 giugno 1985 registrato a Torino l'11
 giugno 1985 al n°28102 e trascritto a Torino l'11 giugno 1985 ai nn°13081/10111 con le annesso tabelle millesimali. L'unità
 immobiliare è contraddistinta su regolamento di condominio con i numeri 5 e 6 per l'abitazione e i numeri 9 e 22 per le
 cantine. Per il riparto delle spese e i servizi comuni di contraddistinguono diverse tabelle millesimali e precisamente
 Millesimi Generali relativa alle parti comun, all'unità in questione spettano 90/1000 di proprietà generale. Millesimi
 Ripartizione spese scale (pulizia,illuminazione)all'unità in questione spettano 78/1000 di proprietà generale. Millesimi
 Ripartizione spese ascensore all'unità in questione spettano 34,67/1000 di proprietà generale.(vedi all.07)

 SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Su richiesta fatta allo studio di Amministrazione XXX che amministra lo stabile sono stati forniti i bilanci consuntivi degli ultimi
 due anni e risulta che le spese fisse di gestione sull'immobile pignorato riferite all'anno 2021 ammontano a circa € 900,00
 annuali. Alla data del 06/02/2022 per il cambio di amministrazione non è stato possibile verificare gli importi da versare in
 riferimento al preventivo 2021 pari a € 899,98 suddiviso in quattro rate. A seguito del cambio amministrativo in data
 02/03/2022 è stato richiesto di versare un fondo straordinario pari a € 900,00 per far fronte alle spese 2022. (vedi all.8) Dalle
 visure effettuate presso l'Ufficio provinciale di Torino Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino l e da quanto
 desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono emerse notizie riguardanti eventuali procedimenti giudiziari
 relativi ai beni pignorati.





quesito n°6

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

6) 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;

risposta al quesito

PROPRIETARIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

BBB nato a	XXX	Proprietario per 1/2 comunione beni
CCC nata a	XXX (CF: XXX)	Proprietaria per 1/2 comunione beni

PROVENIENZA IN CAPO ALL' ESECUTATO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	XXX	Torino (TO)	22/12/1986	1367/255	Torino	12/01/87	4439
Pubblicità Immobiliare	Torino	DATA	13/01/87	REG.GEN.	2031	REG.PART.	1629
N°	a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	BBB	(CS)		XXX	Proprietario per 1/2 comunione beni		
2	CCC	)		XXX	Proprietaria per 1/2 comunione beni		
N°	contro	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	DDD	)		XXX	Proprietario per 500/1000 (1/2)		
2	EEE			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
3	FFF	)		XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
4	GGG	)		XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
5	HHH	)		XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
6	III			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		

PROPRIETARI DELL'IMMOBILE nel VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE	NOTAIO	SEDE	DATA	REP./RACC.	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Compravendita	XXX	)	3	3461	Chieri	16/09/41	180
Pubblicità Immobiliare		DATA	11/10/41	REG.GEN.	11762	REG.PART.	13225
N°	a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	DDD			XXX	Proprietario per 500/1000 (1/2)		
DESCRIZIONE	DECUJUS	NATO	DATA	DECEDUTO	REGISTRATO	DATA	N° - vol.
Successione	XXX	Torino (TO)		09/08/1986	Torino	22/09/86	11/5883
N°	a favore	nato/a	il	codice fiscale	diritto e quota		
1	EEE	)		XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
2	FFF			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
3	GGG	)		XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
4	HHH	)		XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		
5	III			XXX	Proprietario per 100/1000 (1/10)		

LE RISULTANZE DELLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA-CATASTALE (all.02)

Fatte le verifiche all' Agenzia del Territorio di Torino per i dati catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino per gli Atti e note di Trascrizione, relativamente alla relazione notarile agli atti del 28/10/2021 del notaio dott. XXX si confermano le formalità dichiarate.

LA STORIA CATASTALE (all.01)

A Catasto Urbano per l'unità immobiliare distinta come Foglio 1402 particella 476 sub.25 dalla visione delle visure storiche e dalla planimetria al Catasto Fabbricati, risultano le seguenti vicende catastali:

- Fusione del 15/03/1986 in atti dal 16/12/1988 Registrazione (n. 14008/1986) il Fg.122 n°489 sub.5 e sub.6 diventano Fg.122 n°489 sub.25;
- Classamento del 20/03/1986 in atti dal 11/12/1999 (n.14008/1986) il Fg.122 n°489 sub.25 viene classato in A/3 cl.1 - 5 vani rendita catastale £ 1.570;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992 il Fg.122 n°489 sub.25 viene classato in A/3 cl.1- 5,0 vani rendita catastale £ 1.100.000 pari a € 568,10;
- Variazione identificativo catastale del 12/07/2013 protocollo n. T00265614 in atti dal 12/07/2013 (n.169189.1/2013) il Fg.122 n°489 sub.25 diventa Fg.1402 n°476 sub.25;
- Variazione codifica piano incoerente del 18/08/2014 protocollo n. T00278670 in atti dal 18/08/2014 (n.212876.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie al Fg.1402 n°476 sub.25 vengono inseriti dati di superficie A/3 cl.1 5,0 vani rendita catastale € 568,10 Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m².





quesito n°7

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito

LE RICHIESTE MUNICIPALI SULL'IMMOBILE (all.05)

La costruzione dell'edificio comprendente i locali in oggetto risulta iniziata in data anteriore il 1 settembre 1967. Le richieste municipali sull'unità immobiliare sono le seguenti :

1. Opere interne art.48 L.47/'85 prot.n°1986-9-10181 del 07/01/1986.
2. Opere interne art.48 L.47/'85 prot.n°1986-9-19380 del 21/06/1986.
3. Opere interne art.26 L.47/'85 prot.n°2003-9-4586 del 07/04/2003.
4. Comunicazione opere libere prot.n°2005-20-16436 del 18/10/2005.

quindi:

1. Con la presente pratica vengono sanate le opere interne relativo all'accorpamento di due unità immobiliari con l'apertura di una porta.
 2. Creazione di un vano bagno, previa demolizione muro tra le due unità immobiliari accorpate; la distribuzione interna è fedele alla planimetria catastale che ne riproduce l'esito finale.
 3. Opere interne per la realizzazione del bagno e antibagno, demolizione parziale di tramezzo e realizzazione di nuovo locale ad uso ripostiglio tra la camera e cucina, ristrutturazione generale dei locali al fine di ottenere una migliore distribuzione degli spazi interni.
 4. Manutenzione ordinaria per rifacimento pavimento e rivestimento e decorazione interna.
-





 quesito n°8

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

 risposta al quesito

 LE REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Dai rilievi eseguiti sul posto e la documentazione municipale si riscontrano sull'immobile delle irregolarità edilizie ben precisate nell'allegato a parte delle "difformità edilizie" consistenti in opere interne ed esterne per le quali necessita la presentazione per la regolarizzazione delle stesse, in quanto non precisate in pratiche precedenti del 2003 e 2005 in quanto pressochè descrittive, inoltre non è presente una pratica che definisce la chiusura del balcone che è stato completamente verandato. Pertanto di concerto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino si dovranno sanare le opere realizzate in parziale difformità dai progetti depositati (All.05). Il costo di tutte le opere in sanatoria relativo ad oneri municipali, oneri professionali e le spese relative a tutto quanto concerne la regolarizzazione dell'intero compendio edificato, saranno a cura e debito dell'aggiudicatario.

 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

A seguito di accertamenti presso lo sportello dedicato di consultazione delle pratiche edilizie, non risulta agli atti la dichiarazione di agibilità del fabbricato.

 LA DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA

Indipendentemente dal tipo di irregolarità urbanistica, la prima cosa da verificare al fine di concludere positivamente una regolarizzazione è la doppia conformità, (vedi art. 36 D.P.R. 380/2001) per la quale quanto realizzato in parte o completamente in maniera abusiva o difforme, per essere regolarizzato deve rispettare e risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua costruzione e sia al momento della richiesta di regolarizzazione. Verificata la doppia conformità, si deve procedere con la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria o titolo equivalente da inoltrare, completo di tutti gli allegati e dichiarazioni necessari, all'amministrazione comunale competente per territorio. Serve evidenziare che il Permesso di Costruire in Sanatoria o altro titolo sono sempre rilasciati salvo "diritti di terzi" per cui se anche l'immobile è stato regolarizzato da un punto di vista urbanistico ed edilizio ciò non garantisce che sullo stesso non gravino cause civili per il mancato rispetto proprio di diritti di terzi.

Le irregolarità e le opere di adeguamento e/o ripristino dovranno esser denunciate mediante apposita pratica da presentare ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

 SPESE PER ATTIVITA' DI SANATORIA EDILIZIA

La spesa per le attività di sanatoria edilizia (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo da intendersi puramente indicativo pari a circa € 1.800,00-2.500,00. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti Uffici Pubblici.

 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Piemonte con il n°XXX, dichiara di aver controllato sul sito del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) e che sull'immobile oggetto di perizia non esiste depositata la certificazione energetica sull'unità immobiliare Fg.1402 n°476 sub.25.





quesito n°9

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

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

risposta al quesito

CRITERIO DI MISURA

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da TecnoBorsa e Agenzia delle Entrate). Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nel seguente tipo di misura :

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- Superfici principali esterna lorda 100%
- Muri Perimetrali 100% fino spessore massimo 50 cm
- Muri perimetrali in comunione 50% fino spessore massimo 25 cm
- Muri Interni 100%
- Balconi 25% fino a 25 mq ed eccedenza 10%
- Cortili e aree verdi scoperte 10% fino a 25 mq ed eccedenza 2%

UNITA' IMMOBILIARE - TORINO (TO) (Abitazione) - Via Richelmy Prospero n°3 (Fg.1402 n°476 sub.25)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	COLORE	N	SUPERFICIE MISURATA	INDICE	SUPERFICIE COMMERCIALE
VANI PRINCIPALI (camere,cucina,soggiorno,ecc..)		3	MQ 64,01	1,00	MQ 64,01
ACCESSORI DIRETTI (bagni,wc,ecc..)		1	MQ 5,31	1,00	MQ 5,31
ACCESSORI DIRETTI (corridoi,ripostigli,disimpegni,ecc..)		1	MQ 2,91	1,00	MQ 2,91
ACCESSORI INDIRETTI (cantine,sgomberi,ecc...)		2	MQ 11,56	0,25	MQ 2,89
PERTINENZE ESCLUSIVE ornamento		2	MQ 9,70	0,25	MQ 2,43
TOTALE PARZIALE					MQ 77,55
			TOTALE MQ 93,49		MQ 77,55

Relativamente alla unità in oggetto: la superficie è da ritenersi comunque approssimativa, dedotta unicamente per quantificare le consistenze superficiali, e pertanto il valore finale viene quantificato a corpo e non a misura.





CRITERIO E METODO DI STIMA

Il metodo utilizzato per la stima è quello per comparazione o detta anche monoparametrica, il procedimento di stima del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico. Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

In particolare si tiene conto di fattori, quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica, livello di piano, esposizione, se l'immobile è libero oppure occupato.

Dalle ricerche immobiliari effettuate, si riporta sinteticamente la tabella sottostante:

SORGENTE DATI	PERIODO DI RIFERIMENTO	FASCIA/ZONA				TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	€/mq	
		ZONA	D2	MICROZONA	#			Min.	Max
quotazione OMI	2°sem.2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	Abitazioni Economico	normale	€ 1.050,00	€ 1.500,00
OICT	2018	ZONA	D2	MICROZONA	#	Abitazioni Economico	usato	€ 1.121,00	€ 1.790,00
F.I.A.I.P. Torino	rif. 2020	appartamento				Abitazioni Economico	normale	€ 1.400,00	€ 1.850,00
F.I.M.A.A. Torino	rif. 2021	appartamento				Abitazioni Economico	normale	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Furbatto 2022	rif. 2022	appartamento				Abitazioni Economico	normale	€ 850,00	€ 1.000,00

OMI - Valori dichiarati in compravendite nel raggio di 500 metri intorno alla zona interessata (via Richelmy Prospero n°3 - Torino)

quota trasferita	PERIODO DI RIFERIMENTO	FASCIA/ZONA				CATEGORIA	VANI/MQ	PREZZO
100%	09/2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	A/3 Abitazione Economico	mq 76,00	80.000,00 €
100%	09/2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	A/3 Abitazione Economico	mq 78,00	100.000,00 €
100%	09/2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	A/3 Abitazione Economico	mq 66,00	105.000,00 €
100%	09/2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	A/3 Abitazione Economico	mq 68,00	79.000,00 €
100%	10/2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	A/3 Abitazione Economico	mq 82,00	76.000,00 €
100%	10/2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	A/3 Abitazione Economico	mq 76,00	100.000,00 €
100%	10/2021	ZONA	D2	MICROZONA	#	A/3 Abitazione Economico	mq 71,00	142.000,00 €

L'indagine di mercato è riferita ad immobili ubicati in Torino (TO) e nell'area limitrofa in oggetto, con caratteristiche analoghe. Secondo i dati dell'Omi i prezzi delle abitazioni economiche è compreso tra €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.500,00; per una migliore comprensione dell'evoluzione dei prezzi di compravendita, si sono anche considerati i valori dichiarati in atti per tipologia e metratura nel raggio di 500 metri dalla zona interessata.

Il quadro complessivo delle tipologie appartamenti a Febbraio 2022 per gli immobili residenziali in vendita in zona Nizza Millefonti sono stati richiesti in media € 1.643 al metro quadro, con un aumento del 1,11% rispetto a Febbraio 2021 (1.625 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Lingotto, Nizza Millefonti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 1.648 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2020; per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.596 al metro quadro. Si menziona inoltre che la valutazione del valore di mercato attuale ha lo scopo, nel caso specifico, di valore di vendita forzata, così definita dall'IVS (Standard International Valuation) l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesta dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie e generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante in quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza. Quindi valutato anche che l'unità immobiliare in oggetto non viene posta sul mercato per una vendita libera al miglior offerente, ma per una cessione forzata; lo scrivente giustifica un prezzo attuale in **€/mq 1.300,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è il più probabile valore di mercato riferito all'attualità

PREZZO DELL'IMMOBILE	€/mq	1300,00	x	mq	77,55	SUPERFICIE COMMERCIALE	=	€	100.808,50
						totale	=	€	100.808,50
						arrotondato a	€		100.800,00





All'importo vanno detratti i seguenti importi per le seguenti operazioni :

- onere relativo opere intellettuali per sanatoria edilizia opere interne non autorizzate ed eseguite per il quale è necessario adeguarsi su indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino € 2.500,00

totale a detrarre € 2.500,00

VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE = € 100.800,00 - € 2.500,00 = € 98.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA € 98.300,00





quesito n°10

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti,.....

10) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

risposta al quesito

L'unità immobiliare è ubicata in Via Richelmy Prospero n°3 al piano primo ed è così composta : ingresso/living con angolo cottura, balcone verandato, bagno, camera, soggiorno e balcone; due locali uso cantina al piano interrato.





GLI ALLEGATI

Allegato n° 1	Documentazione catastale (visura storica CT, estratto mappa, visura storica CEU, planimetria catastale, ecc..)
Allegato n° 2	Documentazione ipotecaria (elenco sintetico formalità, trascrizioni, iscrizioni, ecc..)
Allegato n° 3	Atto notarile di provenienza
Allegato n° 4	Certificati residenza (Esecutati)
Allegato n° 5	Documentazione municipale - Titoli abilitativi edilizi
Allegato n° 6	Planimetria difformità edilizie
Allegato n° 7	Regolamento di condomnio
Allegato n° 8	Spese condominiali

