



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

842/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 842/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino** posto in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 95 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

• Due locali ad uso deposito con servizio e ripostiglio posto al piano terreno (1°ft) con accesso dal vano scala condominiale

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **folgio 10 particella 269 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita €135,57 via Traforo 67 interno A piano T, intestata a [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 09/12/2005, pratica n.TO0517713 e precedente variazione del 09/12/2004, pratica n.TO0608636 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.7, via Traforo 67 interno A piano T, Cat. C/1, Cl.2, cons. 97 mq, R. €1.988,82

Il tutto posto alle coerenze di vano scala, negozi di cui ai sub subalterni 3 e 11 e corridoio comune.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	95,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.15.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.14.100,00
Data della valutazione:	12/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (IFIR Piemonte I.V.G.), come da verbale di sopralluogo redatto dal medesimo l'immobile risultava occupato senza alcun titolo dal sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 1 risultano Contratti di locazione in capo all'esecutato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Susa nel 2013 riguardanti altre unità del fabbricato di cui ai lotti successivi di vendita.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di magazzino posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Alfredo Annese del 26/04/2010 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in area IIIB2f-Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre all'ipoteca volontaria e al pignoramento promosso dal creditore procedente che meglio si andranno ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio il medesimo non risulta essere stato né depositato né deliberato, essendo il fabbricato in capo a quattro proprietari e costituito da sette unità e dato l'obbligo di costituzione per edifici con oltre 10 unità immobiliari.

Nell'atto di provenienza al debitore risulta richiamato l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185 in base al quale sono da considerarsi comuni ed indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino ed il sottotetto".

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Bussoleno e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 29/04/2010 al n. 3435 di R.G. e n. 556 di R.P in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. 24120/9123 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena CF: 00884060526 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la somma capitale di €120.000,00 e a garanzia della somma Totale di €240.000,00, che colpisce l'intera proprietà

dell'esecutato

Trattasi di formalità che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui ai lotti di vendita della perizia emarginata **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 17/01/2024 al n. 532 di R.G. e n. 455 di R.P. emesso dall'Uff. Giud. Unep Corte D'appello Torino in data 28/12/2023 rep. 23685, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui ai lotti di vendita della perizia emarginata **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.12

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta l'esistenza del Regolamento di Condominio, e risulta essere sospesa l'erogazione della luce nelle aree comuni del fabbricato per inadempienza dei pagamenti.

Risultano quindi solo le spese di utenza domestica della luce e idrica attraverso la lettura dei contatori, trattandosi di magazzino privo di riscaldamento.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 29/04/2010 ai n.ri 3435/556

tassa ipotecaria	€35,00
------------------	---------------

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 17/01/2024 al nn. 532/455

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	€35,00

TOTALE	€329,00
---------------	----------------

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 26/04/2010 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. n.24119/9122, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 29/04/2010 ai nn.3434/2516 dal sig. [REDACTED]

Il titolo è riferito a tutti i beni dei lotti di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato di cui al lotto in oggetto così come individuato all'attuale identificativo catastale F.10 part.269 sub.12.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 16/04/1994 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 16/04/1994 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 16/04/1994 rep.37/791 e trascritta il 26/09/1995 ai n.ri 5281/4004.

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2596/2146

-per la quota di 1/6 dell'intera piena proprietà (dal 19/03/1991 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 09/06/1990 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 09/06/1990 rep.50/768 e trascritta il 19/03/1991 ai nn.2168/1692, in forza della quale è pervenuta la restante quota di 1/6 alla Oddone Ines Luigia.

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2595/2145

-per la quota di 1/3 dell'intera piena proprietà (dal 09/03/1974 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni per atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969, in forza del quale le restanti due quote di 1/3 sono pervenute alle sigg. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bussoleno la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Pratica Edilizia 1911/62 riguardante Nulla Osta per la formazione di una vetrina per negozio al piano terreno e opere di sopraelevazione di tutto il fabbricato in Bussoleno via Traforo 67. (acquisito unitamente al disegno di progetto e quivi allegato)

- Pratica Edilizia 75/69 riguardante Variante al Nulla Osta di cui sopra e precisamente:

- domanda di variante per la sostituzione del tetto della tettoia esistente in copertura di tegole marsigliesi con solaio misto in cemento-laterizi con disegno illustrativo

- domanda per le ulteriori varianti per i lavori di elevazione di un muretto di mattoni per un'altezza di m 1,30 circa e posa di paletti in ferro per rete metallica, per la formazione di terrazzo praticabile, a seguito di accertamento e richiesta municipale (acquisito e quivi allegato).

- Rilascio del Nulla Osta in variante in data 04/06/1974. (acquisito e quivi allegato)

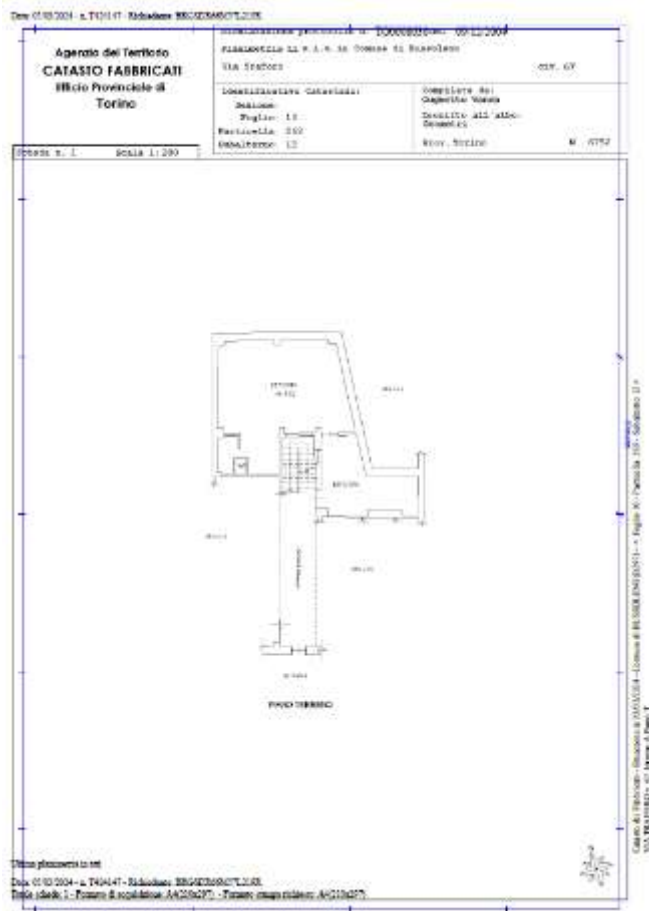
- DIA prot.4010 del 07/04/2003 per risanamento conservativo-ridistribuzione interna locale commerciale e realizzazione servizio igienico (opere interne, divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso), riguardante lo scorporo del lotto in oggetto dall'antistante negozio, di cui ne costituiva porzione di negozio e retro, realizzazione di servizio igienico e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino della porzione scorporata di cui al lotto in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in Aree Residenziali Saturate RS-Bs10bis, aree destinate prevalentemente alla residenza, già totalmente edificate o site in aree tali da non consigliare un ulteriore sviluppo delle edificazioni ove sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti quali interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con indice di densità territoriale dt 0,50 mc/mq r.c. max ¼, h max 9,00, n piani max abitabili 3.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in fascia fluviale C in area IIIB.2f Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.21-42 NTA)



8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Il debitore risulta essere l'intestatario catastale del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. n.24119/9122. L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella attuale riportata anche nell'atto di pignoramento.

8.5. ALTRE CONFORMITA': Conformità tecnica impiantistica:

Il magazzino è dotato di impianto elettrico a canaline esterne e di impianto idrico.

Risulta in allegato alla DIA prot.4010 del 07/04/2003 dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico per servizio igienico.

BENI IN BUSSOLENO VIA TRAFORO 67

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO 1.A

Magazzino posto in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 95 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

● Due locali ad uso deposito con servizio e ripostiglio posto al piano terreno (1°ft) con accesso dal vano scala condominiale

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 10 particella 269 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita €135,57 via Traforo 67 interno A piano T, intestata a [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 09/12/2005, pratica n.TO0517713 e precedente variazione del 09/12/2004, pratica n.TO0608636 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.7, via Traforo 67 interno A piano T, Cat. C/1, Cl.2, cons. 97 mq, R. €1.988,82

Il tutto posto alle coerenze di vano scala, negozi di cui ai subalterni 3 e 11 e corridoio comune.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità



Fabbricato via Traforo 67



Accesso magazzino da vano scala p.T



Vedute interne primo locale



Vedute interne secondo locale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semicentrale, attorno alla Dora rivo della Fugera Moletta - bealera del Mulino. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie



verde attrezzato



supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di magazzino realizzato a più riprese in epoche successive e nella porzione sottostante il terrazzo intorno al 1962, posto al piano terra (1°f.t.) del fabbricato a tre piani f.t., oltre a piano interrato a cantine e piano sottotetto di via Traforo 67 in Bussoleno, comune della valle di Susa, avente univoco accesso dall'atrio condominiale del piano terra che conduce al vano scala, atrio praticabile dal portoncino pedonale del nc 67 di via Traforo.

Per quanto riguarda la distribuzione interna è costituito da un primo locale, che si pratica tramite porta in legno a due battenti, dall'atrio di ingresso condominiale al vano scala del fabbricato, da tale locale si pratica poi un secondo più ampio locale, sottostante il terrazzo del piano primo, illuminato naturalmente dalle porzioni rettangolari in vetrocemento del terrazzo medesimo.

Sul fondo di tale secondo locale di pratica poi un ripostiglio e locale wc.

Trattandosi di magazzino NON **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: miste in muratura di mattoni pieni e tamponamenti in laterizi e in pilastri in c.a.

solai: in volte di mattoni pieni al piano cantinato-terreno e primo e in c.a e laterizi nella porzione dell'ultimo piano e dell'avancorpo del vano scale realizzata in ampliamento

vano scala: atrio di accesso al vano scala in piastrelle di graniglia, scala con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo e ringhiera in ferro.

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: presenza di finestrotti con apertura a vasistas in ferro e vetro e porzione di serramento in ferro e vetro non apribile

protezioni infissi esterni: nessuna protezione

pavimentazione interna: in piastrelle di graniglia nel primo locale e in battuto di cemento nel secondo più ampio locale

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e in parte tinteggiate con diffusi scrostamenti, e i soffitti presentano porzioni rettangolari in vetrocemento.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da retecomunale servente il locale wc.

elettrico: a canalina esterno con fari posticci collegati da fili elettrici a vista.

termico: non è presente

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti.

Trattandosi di magazzino autonomo si considera il 100% della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Magazzino Piano Terra	95,00	x	100 %	=954,00
Totale:	95,00			95,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVI

Si rileva l'assenza di fonti in merito ad immobili similari adibiti a magazzino-deposito.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2023 semicentrale/zona attorno alla Dora rivo della Fugera Moletta-bealera del Mulino, (31/12/2023)

Magazzini

Valore minimo: 220,00 €/mq

Valore massimo: 330,00 €/mq

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro/ zona attorno alla Dora rivo della Fugera Moletta-bealera del Mulino (maggio 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Magazzini

Valore minimo: 112,00 €/mq

Valore massimo: 297,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, data la mancanza di immobili comparabili posti nella medesima zona, dai valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 240,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio (necessitante di interventi di manutenzione di facciata)coeff. 0,95
- in base allo stato dell'immobile (in cattivo stato da risistemare)coeff.0,70

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€/mq 240,00 x (0,95x0,70) = in arr. €/mq 160,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 160,00 = 15.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€15.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€15.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalle quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati) in mancanza di immobili comparabili posti nella medesima zona.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale se esistenti.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Bussoleno, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Magazzino	95,00	0,00	15.200,00	15.200,00
				15.200,00€	15.200,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 760,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00

Riduzione per arrotondamento: €.11,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 842/2023

LOTTO 2

10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento e due locali ad uso cantina di pertinenza** posti in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 92 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

● Alloggio posto al piano 1° (2°ft) composto da cucina, tre camere, ripostiglio e servizio attualmente demoliti e veranda, oltre balcone sulla via Traforo e terrazzo sulla facciata retrostante.

Coerente con: pianerottolo, vano scala, terrazzo di pertinenza dell'altro alloggio del piano censito al Foglio 10 particella 269 subalterno 10, particelle 210-955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e aria su via Traforo.

● Locale cantina posto al piano interrato in fondo al corridoio a destra.

Coerente con: corridoio comune, sottosuolo di via Traforo, particella 268 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 10

● Locale cantina posto al piano interrato a sinistra del corridoio.

Coerente con: corridoio comune, cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 6, particella 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e locali serbatoio del gasolio e caldaia.

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 10 particella 269 sub. 9** (catasto fabbricati), via Traforo 67 interno A piano S1-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita €371,85, intestata a [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto dell'intero, derivante da variazione del 19/03/2015, pratica n.TO0128078 per codifica piano incoerente; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; frazionamento del 21/11/1990 n.16456/1990.

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.3, via Traforo 67, piano 1, Cat. A/3, Cl.1, cons. Vani 8, R. L.1.968.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità

11. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.900,00
Data della valutazione:	12/05/2024

12. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (IFIR Piemonte I.V.G.) e il fabbro preallertato dall'IVG con la modalità dell'accesso forzoso, come da verbale di sopralluogo redatto dal medesimo, l'immobile è risultato libero da persone ed in fase di ristrutturazione interna.

Il fabbro assistito dal funzionario dell'IVG incaricato ha provveduto alla sostituzione della serratura.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 1 risultano Contratti di locazione in capo all'esecutato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Susa nel 2013 riguardanti altre unità del fabbricato di cui ai lotti successivi di vendita.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Alfredo Annese del 26/04/2010 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in area IIIB.2f Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre all'ipoteca volontaria e al pignoramento promosso dal creditore procedente che meglio si andranno ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio il medesimo non risulta essere stato né depositato né deliberato, essendo il fabbricato in capo a quattro proprietari e costituito da sette unità e dato l'obbligo di costituzione per edifici con oltre 10 unità immobiliari.

Nell'atto di provenienza al debitore risulta richiamato l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185 in base al quale sono da considerarsi comuni ed indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino ed il sottotetto".

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Bussoleno e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

13.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

13.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

13.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

13.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

13.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

13.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

13.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 29/04/2010 al n. 3435 di R.G. e n. 556 di R.P in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/10/2010 rep. 24120/9123 a favore di [REDACTED] con sede in Siena CF: 00884060526 e contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto sull'immobile, per la somma capitale di €120.000,00 e a garanzia della somma Totale di €240.000,00, che colpisce quindi l'intera proprietà attualmente del debitore essendo deceduto il sig. Oddone (come da certificato di morte quivi prodotto in allegato)
Trattasi di formalità che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui ai lotti di vendita della perizia emarginata **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.9.

13.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 17/01/2024 al n. 532 di R.G. e n. 455 di R.P. emesso dall'Uff. Giud. Unep Corte D'appello Torino in data 28/12/2023 rep. 23685, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] che colpisce l'intera proprietà del cespite pignorato individuato all'attuale identificativo catastale Foglio F.10 part.269 sub.9.
Trattasi di formalità che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui ai lotti di vendita della perizia emarginata **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.9

13.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

13.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta l'esistenza del Regolamento di Condominio, e risulta essere sospesa l'erogazione della luce nelle aree comuni del fabbricato per inadempienza dei pagamenti.

Risultano quindi solo le spese di utenza domestica della luce del gas e idrica attraverso la lettura dei contatori.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 29/04/2010 ai n.ri 3435/556

tassa ipotecaria	€35,00
------------------	---------------

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 17/01/2024 al nn. 532/455

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	€35,00

TOTALE	€329,00
---------------	----------------

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

15. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969

15.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a Susa il [REDACTED]

Proprietario della intera proprietà:

-Per la quota di 1/1 della nuda proprietà (dal 26/04/2010 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. n.24119/9122, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 29/04/2010 ai nn.3434/2516 dal sig. [REDACTED].

-Per la quota di 1/1 dell'usufrutto, che si è consolidato alla nuda proprietà, a seguito del decesso del sig. [REDACTED] avvenuto in data 04/05/2012. (come risultante dal Certificato di morte acquisito e quivi allegato).

Il titolo è riferito a tutti i beni dei lotti di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato di cui al lotto in oggetto così come individuato all'attuale identificativo catastale F.10 part.269 sub.9.

15.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 16/04/1994 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 16/04/1994 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 16/04/1994 rep.37/791 e trascritta il 26/09/1995 ai n.ri 5281/4004.

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2596/2146

-per la quota di 1/6 dell'intera piena proprietà (dal 19/03/1991 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 09/06/1990 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 09/06/1990 rep.50/768 e trascritta il 19/03/1991 ai nn.2168/1692, in forza della quale è pervenuta la restante quota di 1/6 alla [REDACTED].

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2595/2145

-per la quota di 1/3 dell'intera piena proprietà (dal 19/03/1991 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni per atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969, in forza del quale le restanti due quote di 1/3 sono pervenute alle sigg. [REDACTED]

16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

16.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bussoleno la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Pratica Edilizia 1911/62 riguardante Nulla Osta per la formazione di una vetrina per negozio al piano terreno e opere di sopraelevazione di tutto il fabbricato in Bussoleno via Traforo 67. (acquisito unitamente al disegno di progetto e quivi allegato)

- Pratica Edilizia 75/69 riguardante Variante al Nulla Osta di cui sopra e precisamente:

- domanda di variante per la sostituzione del tetto della tettoia esistente in copertura di tegole marsigliesi con solaio misto in cemento-laterizi con disegno illustrativo

- domanda per le ulteriori varianti per i lavori di elevazione di un muretto di mattoni per un'altezza di m 1,30 circa e posa di paletti in ferro per rete metallica, per la formazione di terrazzo praticabile, a seguito di accertamento e richiesta municipale (acquisito e quivi allegato).

- Rilascio del Nulla Osta in variante in data 04/06/1974. (acquisito e quivi allegato)

- DIA prot.4010 del 07/04/2003 per risanamento conservativo-ridistribuzione interna locale commerciale e realizzazione servizio igienico (opere interne, divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso)

riguardante lo scorporo dell'immobile di cui al lotto 1 dall'antistante negozio, di cui ne costituiva porzione di negozio e retro, realizzazione di servizio igienico e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino della porzione scorporata di cui al Lotto 1.

16.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in Aree Residenziali Saturate RS-Bs10bis, aree destinate prevalentemente alla residenza, già totalmente edificate o site in aree tali da non consigliare un ulteriore sviluppo delle edificazioni ove sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti quali interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con indice di densità territoriale dt 0,50 mc/mq r.c. max ¼ h max 9,00 n piani max abitabili 3.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in area IIIB.2f Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.21-42 NTA

17. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

17.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

Trattasi di unità immobiliare oggetto di iniziale ristrutturazione senza seguito ove allo stato attuale il servizio igienico e il latistante ripostiglio risultano demoliti, facente parte di fabbricato realizzato in epoche successive e originariamente in minor porzione e a due piani f.t risalente verosimilmente intorno agli anni 40 e poi sopraelevato di un piano e ampliato con vano scala e magazzino al piano terra con sovrastante terrazzo al piano primo nella facciata retrostante interna, come da Nulla Osta di cui alla Pratica Edilizia 1911/62 e successivo Nulla Osta in variante di cui alla Pratica Edilizia 75/69. Successivamente ancora oggetto di opere interne di divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso di locali al piano terreno di cui alla DIA prot.4010 del 07/04/2003

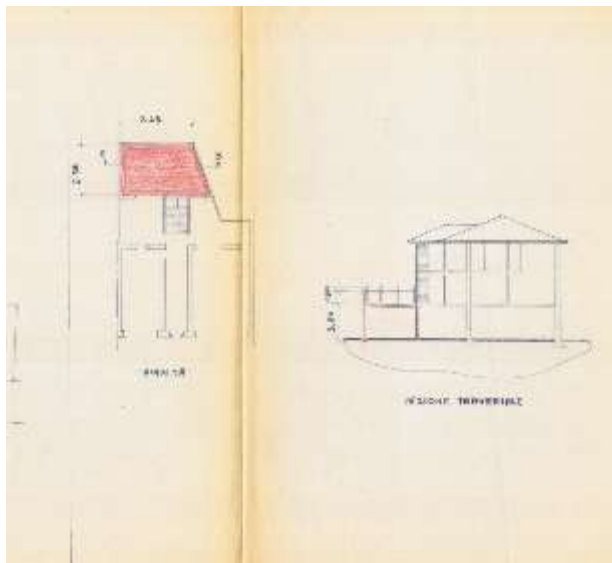
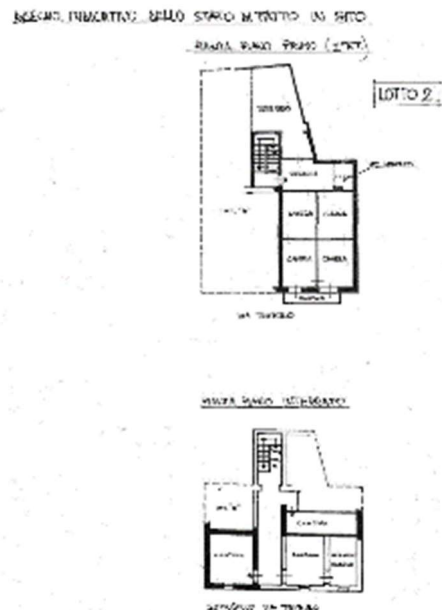
Nella documentazione progettuale rintracciata non sono presenti le piante dei piani primo e secondo, ma soltanto prospetti e sezioni del fabbricato di cui al Nulla Osta della Pratica Edilizia 1911/62, pianta del piano terra e sezioni del fabbricato di cui al Nulla Osta in variante della Pratica Edilizia 75/69.

Vi è poi la pianta del negozio e del magazzino retrostante del piano terreno della divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso di locali al piano terreno di cui alla DIA prot.4010 del 07/04/2003

Risulta poi nella documentazione municipale l'acquisizione della planimetria catastale prot. 601 del 30 gennaio 1965 corrispondente al soppresso F.10 part. 269 sub.3, dal cui frazionamento, sono stati originati il sub 9 di cui al lotto in oggetto e il sub 10, rappresentante quindi l'intero piano primo dell'epoca, prima delle successive opere di cui alla Pratica Edilizia 75/69.

In assenza quindi delle piante progettuali del Nulla Osta di cui alla Pratica Edilizia 1911/62 e della successiva Variante di cui alla Pratica Edilizia 75/69, occorrerebbe acquisite le planimetrie catastali dell'impianto, che tuttavia non sono state rintracciate.

Alla luce di tutto quanto sopra, trattasi di situazione edilizia di NON conformità, REGOLARIZZABILE mediante presentazione presso la competente Amministrazione da parte di professionista abilitato di Certificato di Stato Legittimo dell'immobile con dichiarazione asseverata di conformità urbanistica che deve contenere il disegno dello stato di fatto, la documentazione fotografica, la relazione tecnica e la dichiarazione asseverata di conformità del professionista redattore della pratica; oltre a pratica di CILA per la ricostruzione di bagno e latistante ripostiglio attualmente demoliti

Disegno di progetto Pratica Edilizia 75/69**Situazione realizzata**

Quanto ai costi di regolarizzazione la pratica di Stato Legittimo dell'immobile e la CILA comportano l'esborso dell'onorario del professionista incaricato quantificabile in circa €2.500,00, oltre alle opere edili di realizzazione del servizio igienico e ripostiglio quantificabili in €6.000,00

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare la pratica di regolarizzazione entro 120 giorni dalla data del decreto.

17.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata rappresenta una situazione interna difforme in quanto in sito risulta l'abbattimento del servizio igienico e latistante ripostiglio a seguito di presunti lavori di ristrutturazione iniziati e non condotti a termine.

Inoltre, non risulta la presentazione della pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario presso il Catasto Fabbricati ai fini dell'aggiornamento dell'intestazione catastale

Trattasi quindi di situazione **non conforme**, da **regolarizzare** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la pratica edilizia di Regolarizzazione sopra citata.

Occorrerà inoltre richiedere due nuovi subalterni per la integrazione della rappresentazione grafica delle due cantine pertinenziali, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale € 50 x 3 (U.I. + 2 locali cantina)
- Pratica DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)
- Pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario a firma di professionista abilitato €100,00 (esclusi oneri di legge)
- Diritti di presentazione pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario € 72,00

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale.

17.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

17.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali attuali risultano corrispondere con quelli riportati sull'atto di provenienza all'esecutato.

L'intestazione catastale non risulta essere aggiornata all'attualità, a seguito del decesso del [REDACTED] [REDACTED] avvenuto in data 04/06/2012 in quanto nella visura catastale l'esecutato risulta ancora essere l'intestatario della nuda proprietà del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. n.24119/9122.

Quindi a seguito del decesso dell'usufruttuario, nonché dante causa, avvenuto in data 04/06/2012 (come da Certificato di morte quivi allegato) NON RISULTA ESSERE STATO EFFETTUATO L'AGGIORNAMENTO DELL'INTESTAZIONE CATASTALE, mediante presentazione della sopraccitata pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario

17.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopraccitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN BUSSOLENO VIA TRAFORO 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10.A

Appartamento e due locali ad uso cantina di pertinenza posti in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 92 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

● Alloggio posto al piano 1° (2°ft) composto da cucina, tre camere, ripostiglio e latistante servizio attualmente demoliti e veranda, oltre balcone sulla via Traforo e terrazzo sulla facciata retrostante.

Coerente con: pianerottolo, vano scala, terrazzo di pertinenza dell'altro alloggio del piano censito al Foglio 10 particella 269 subalterno 10, particelle 210-955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e aria su via Traforo

● Locale cantina posto al piano interrato in fondo al corridoio a destra.

Coerente con: corridoio comune, sottosuolo di via Traforo, particella 268 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 10

● Locale cantina posto al piano interrato a sinistra del corridoio.

Coerente con: corridoio comune, cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 6, particella 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e locali serbatoio del gasolio e caldaia.

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 10 particella 269 sub. 9** (catasto fabbricati), via Traforo 67 interno A piano S1-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita €371,85, intestata a [REDACTED] per l'intera nuda

proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto dell'intera proprietà, derivante da variazione del 19/03/2015, pratica n.TO0128078 per codifica piano incoerente; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; frazionamento del 21/11/1990 n.16456/1990.

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.3, via Traforo 67, piano 1, Cat. A/3, Cl.1, cons. Vani 8, R. L.1.968 derivante dall'impianto meccanografico.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità



Fabbricato via Trafori 67



porta di accesso dal vano scala



Veduta interna cucinai



veranda con servizio igienico demolito



Veduta terrazzo



Veduta interna altra camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato di cui al lotto in oggetto è posto in zona semicentrale del comune di Bussoleno, attorno alla Dora rivo della Fugera Moletta – bealera del Mulino. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie

verde attrezzato

supermercato



COLLEGAMENTI

tram
autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio avente accesso dal pianerottolo del vano scala, originario, oggetto di iniziale ristrutturazione senza seguito ove allo stato attuale il servizio igienico e il latistante ripostiglio risultano demoliti, facente parte di fabbricato realizzato in epoche successive e originariamente in minor porzione a due piani f.t risalente verosimilmente intorno agli anni 40, poi sopraelevato di un piano e ampliato nella facciata retrostante con vano scala e magazzino al piano terra con sovrastante terrazzo al piano primo, in tutto quindi fabbricato a tre piani f.t., oltre a piano interrato a cantine e piano sottotetto posto in Bussoleno, via Traforo 67.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, dal pianerottolo del vano scala si pratica la zona verandata, da cui si accede sulla sinistra tramite ampio serramento in legno e vetro al terrazzo e sulla destra ad una camera e alla cucina, dalle quali a sua volta si accede alle altre due restanti camere. Completano l'alloggio un balcone sulla via Traforo e due cantine poste al piano interrato.

Dalle verifiche effettuate **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Dal medesimo, che risulta allegato sotto la lettera A all'atto di provenienza all'esecutato, (quivi prodotto in allegato) risulta che il cespite pignorato è classificato in classe energetica E.

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato di cui al lotto in oggetto medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: miste in muratura di mattoni pieni e tamponamenti in laterizi e in pilastri in c.a.

solai: in volte di mattoni pieni al piano cantinato-terreno e primo e in c.a e laterizi nella porzione dell'ultimo piano e dell'avancorpo del vano scale realizzata in ampliamento

vano scala: atrio di accesso al vano scala in piastrelle di graniglia, scala con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo e ringhiera in ferro.

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in ferro e vetro semplice nella veranda verso il terrazzo e in legno e vetro semplice originari quelli delle camere prospicienti il balcone su via.

protezioni infissi esterni: saracinesca avvolgibile nei serramenti su via Traforo e senza protezione i serramenti della facciata retrostante

pavimentazione interna: in piastrelle di cemento a colori e disegni e in piastrelle di spezzoni di marmo e graniglia; terrazzo in piastrelle di gres.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, la cucina e in parte rivestita in piastrelle alle pareti, i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati e in parte con cornici e rosoncino centrale.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta daretcomunale e dell'acqua calda sanitaria.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: autonomo, alimentato da caldaia a gas posta in una delle camere con radiatori

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano primo	63,90	x	100 %	=	63,90
Veranda	12,86	x	60%	=	7,72
Balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Terrazzo.....	29,30	x	30%+10% parte ecc.	=	7,93
Cantine piano interrato	35,70	x	25 %	=	8,92
Totale in arr:	146,00				92,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale posto al piano 3° di edificio a 3 piani f.t. costruito nel 1960 senza ascensore, composto da ingresso su disimpegno, cucina abitabile con balcone e ripostiglio esterno, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, ristrutturato nel 2009, con riscaldamento autonomo e balcone.

Indirizzo: via Traforo 25

Superfici principali e secondarie: 97 mq

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a circa €/mq. 880,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 76.500,00 pari a circa €/mq.790,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano 1° di edificio a 2 piani ft costruito nel 1950 senza ascensore, composto da ingresso, cucina abitabile, camera matrimoniale e cameretta, salottino e bagno, in buono

stato con riscaldamento autonomo a metano

Indirizzo: via Traforo 24

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a circa €/mq.890,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 44.100,00 pari a circa €/mq.800,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento posto al piano 3° di edificio a 3 piani ft costruito nel 1990 senza ascensore, composto da ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno, tre camere, due bagni, tre balconcini di cui uno verandato, con riscaldamento autonomo a metano

Indirizzo: strada Torino 10

Superfici principali e secondarie: 113 mq

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a circa €/mq.700,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 71.100,00 pari a circa €/mq.630,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2023 semicentrale/Bussoleno-zona attorno alla dora rivo della Fugera Moletta-bealera del mulino (30/12/2023)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 940,00

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 800,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentrale/Bussoleno-zona attorno alla dora rivo della Fugera Moletta-bealera del mulino (maggio 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di 1° fascia di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo: 711,00

Valore massimo: 872,00

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 578,00

Valore massimo: 713,00

Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: 461,00

Valore massimo: 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter

considerare un valore unitario medio di € 750,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 0,95
- in base allo stato dell'immobile (originario).....coeff.0,95
- in base all'esposizione (luminoso a due arie)coeff.1,05
- in base alla posizione, su via statale più rumorosa.....coeff.0,97
- in base al piano (primo senza ascensore).....coeff.1,00

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€750,00 x (0,95x0,95x1,05x0,97x1,00) = in arr. € 690,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 690,00 = 63.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€63.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€63.480,00**

18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critério di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati)..

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei

pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Bussoleno, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	89,00	0,00	63.480,00	63.480,00
				63.480,00€	63.480,00€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.520,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.698,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 329,00**
Riduzione per arrotondamento: **€. 33,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 842/2023

LOTTO 3

19. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 79 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

● Alloggio posto al piano 2° (3°ft) composto da corridoio-disimpegno, cucina, due camere, servizio e veranda, oltre a due balconi uno sulla via Traforo e l'altro sulla facciata retrostante.

Coerente con: pianerottolo, vano scala, aria su terrazzo del piano primo, particelle 955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni, aria su via Traforo ed altro alloggio del piano censito al Catasto Fabbricati al F.10 part.269 sub 6.

● Locale cantina posto al piano interrato

Coerente con: vano scala, particelle 210 e 955 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 6

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 10 particella 269 sub. 5** (catasto fabbricati), via Traforo 67 piano S1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 81 mq. totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita €278,89, intestata a [REDACTED] per l'intera proprietà, derivante da variazione del 19/03/2015, pratica n.TO0128062 per codifica piano incoerente; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del 21/11/1990 n.16458/1990 per var. cantina.

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.5, via Traforo 67, piano 2, Cat. A/3, Cl.1, cons. Vani 4, R. L.984.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità

20. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.900,00
Data della valutazione:	12/05/2024

21. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (IFIR Piemonte I.V.G.), l'immobile è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 4 a partire dal 01/06/2013 al 31/05/2017 rinnovabili per altri 4 anni (4+4), che si intendono tacitamente rinnovati alla scadenza del periodo di rinnovo alle medesime condizioni in assenza di comunicazione delle parti, per il canone annuo di €3.000,00 da corrispondere in rate mensili di €250,00.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 1 risultano Contratti di locazione in capo all'esecutato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Susa nel 2013, che la scrivente ha provveduto a richiedere all'ufficio di Susa senza ottenere riscontro.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice

22. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Alfredo Annese del 26/04/2010 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in area IIIB.2f Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre all'ipoteca volontaria e al pignoramento promosso dal creditore procedente che meglio si andranno ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio il medesimo non risulta essere stato né depositato né deliberato, essendo il fabbricato in capo a quattro proprietari e costituito da sette unità e dato l'obbligo di costituzione per edifici con oltre 10 unità immobiliari.

Nell'atto di provenienza al debitore risulta richiamato l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185 in base al quale sono da considerarsi comuni ed indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino ed il sottotetto".

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Bussoleno e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

22.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

22.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

22.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

22.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

22.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

22.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

22.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 29/04/2010 al n. 3435 di R.G. e n. 556 di R.P in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. 24120/9123 a favore di [REDACTED] con sede in Siena CF: 00884060526 e contro [REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà, per la somma capitale di €120.000,00 e a garanzia della somma Totale di

€240.000,00; che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui a lotti di vendita della perizia emarginata, **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.5.

22.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 17/01/2024 al n. 532 di R.G. e n. 455 di R.P. emesso dall'Uff. Giud. Unep Corte D'appello Torino in data 28/12/2023 rep. 23685, a favore di [REDACTED] con sede in Napoli CF: 05828330638e contro [REDACTED] che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui a lotti di vendita della perizia emarginata, **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.5.

22.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

22.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

23. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta l'esistenza del Regolamento di Condominio e risulta essere sospesa l'erogazione della luce nelle aree comuni del fabbricato per inadempienza dei pagamenti.

Risultano quindi solo le spese di utenza domestica della luce del gas e idrica attraverso la lettura dei contatori.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 29/04/2010 ai n.ri 3435/556

tassa ipotecaria	€35,00
------------------	---------------

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 17/01/2024 al nn. 532/455

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	€35,00

TOTALE	€329,00
---------------	----------------

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

24. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969

24.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a Susa il [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 26/04/2010 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. n.24119/9122, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 29/04/2010 ai nn.3434/2516 dal sig. [REDACTED].

Il titolo è riferito a tutti i beni dei lotti di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato di cui al lotto in oggetto così come individuato all'attuale identificativo catastale F.10 part.269 sub.5.

24.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 16/04/1994 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 16/04/1994 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 16/04/1994 rep.37/791 e trascritta il 26/09/1995 ai n.ri 5281/4004.

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2596/2146

-per la quota di 1/6 dell'intera piena proprietà (dal 19/03/1991 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 09/06/1990 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 09/06/1990 rep.50/768 e trascritta il 19/03/1991 ai nn.2168/1692, in forza della quale è pervenuta la restante quota di 1/6 alla [REDACTED].

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2595/2145

-per la quota di 1/3 dell'intera piena proprietà (dal 19/03/1991 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni per atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969, in forza del quale le restanti due quote di 1/3 sono pervenute alle sigg. [REDACTED].

25. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

25.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bussoleno la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Pratica Edilizia 1911/62 riguardante Nulla Osta per la formazione di una vetrina per negozio al piano terreno e opere di sopraelevazione di tutto il fabbricato in Bussoleno via Traforo 67. (acquisito unitamente al disegno di progetto e quivi allegato)

- Pratica Edilizia 75/69 riguardante Variante al Nulla Osta di cui sopra e precisamente:

- domanda di variante per sostituzione del tetto della tettoia esistente in copertura di tegole marsigliesi con solaio misto in cemento-laterizi con disegno illustrativo

- domanda per le ulteriori varianti per i lavori di elevazione di un muretto di mattoni per un'altezza di m 1,30 circa e posa di paletti in ferro per rete metallica, per la formazione di terrazzo praticabile, a seguito di accertamento e richiesta municipale (acquisito e quivi allegato).

- Rilascio del Nulla Osta in variante in data 04/06/1974. (acquisito e quivi allegato)

- DIA prot.4010 del 07/04/2003 per risanamento conservativo-ridistribuzione interna locale commerciale e realizzazione servizio igienico (opere interne, divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso) riguardante lo scorporo dell'immobile di cui al lotto 1 dall'antistante negozio, di cui ne costituiva porzione di negozio e retro, realizzazione di servizio igienico e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino della porzione scorporata di cui al Lotto 1.

25.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in Aree Residenziali Saturate RS-Bs10bis, aree destinate prevalentemente alla residenza, già totalmente edificate o site in aree tali da non consigliare un ulteriore sviluppo delle edificazioni ove sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti quali interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con indice di densità territoriale dt 0,50 mc/mq r.c. max ¼ h max 9,00 n piani max abitabili 3.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in area IIIB.2f Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.21-42 NTA

26. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

26.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato realizzato in epoche successive e originariamente in minor porzione e a due piani f.t risalente verosimilmente intorno agli anni 40 e poi sopraelevato del piano in cui è posto il lotto in oggetto e ampliato con vano scala e magazzino al piano terra con sovrastante terrazzo al piano primo nella facciata retrostante interna come da Nulla Osta di cui alla Pratica Edilizia 1911/62 e successivo Nulla Osta in variante di cui alla Pratica Edilizia 75/69. Successivamente ancora oggetto di opere interne, di divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso di locali al piano terreno di cui alla DIA prot.4010 del 07/04/2003

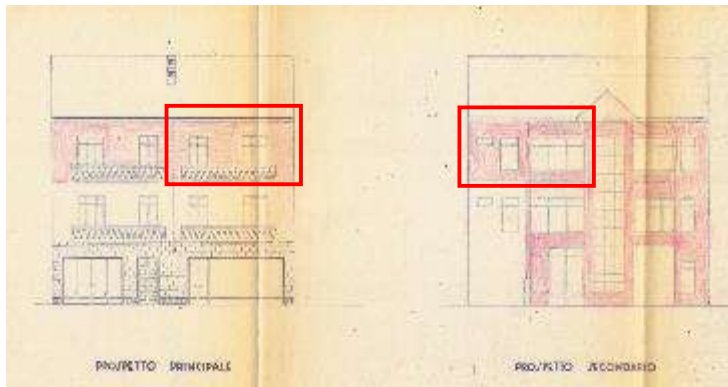
Nella documentazione progettuale rintracciata non sono presenti le piante dei piani primo e secondo, ma soltanto prospetti e sezioni del fabbricato di cui al Nulla Osta della Pratica Edilizia 1911/62 e pianta del piano terra e sezioni del fabbricato di cui al Nulla Osta in variante della Pratica Edilizia 75/69.

Vi è poi la pianta del negozio e del magazzino retrostante del piano terreno della divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso di locali al piano terreno di cui alla DIA prot.4010 del 07/04/2003

In assenza quindi delle piante progettuali nel Nulla Osta di cui alla Pratica Edilizia 1911/62 e nella successiva Variante di cui alla Pratica Edilizia 75/69, occorrerebbe acquisite le planimetrie catastali dell'impianto, che tuttavia non sono state rintracciate.

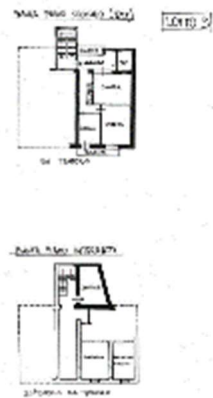
Alla luce di tutto quanto sopra, trattasi di situazione edilizia di NON conformità, REGOLARIZZABILE mediante presentazione presso la competente Amministrazione da parte di professionista abilitato di Certificato di Stato Legittimo dell'immobile con dichiarazione asseverata di conformità urbanistica che deve contenere il disegno dello stato di fatto, la documentazione fotografica, la relazione tecnica e la dichiarazione asseverata di conformità del professionista redattore della pratica;

Disegno di progetto Pratica Edilizia 1911/62



Situazione realizzata

Disegno (PROSPETTO) dello stato di fatto in 2D.



Quanto ai costi di regolarizzazione la pratica di Stato Legittimo dell'immobile comporta l'esborso dell'onorario del professionista incaricato quantificabile in circa **€2.000,00**

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare la pratica di regolarizzazione entro 120 giorni dalla data del decreto.

26.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata rappresenta una situazione interna difforme per lo spostamento e abbattimento di porte e tramezzature interne

Trattasi quindi di situazione **non conforme**, da **regolarizzare** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la pratica edilizia di Regolarizzazione sopra citata.

Occorrerà inoltre richiedere un nuovo subalterno per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale.

26.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

26.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali riportati sulla visura eseguita risultano corrispondenti con quelli riportati sull'atto di provenienza all'esecutato, che risulta essere l'intestatario catastale della piena proprietà del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. n.24119/9122.

26.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, erogato da caldaia a gas.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN BUSSOLENO VIA TRAFORO 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 19.A

Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 79 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà [REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

● Alloggio posto al piano 2° (3°ft) composto da corridoio-disimpegno, cucina, due camere, servizio e veranda, oltre a due balconi uno sulla via Traforo e l'altro sulla facciata retrostante.

Coerente con: pianerottolo, vano scala, aria su terrazzo del piano primo, particelle 955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni, aria su via Traforo ed altro alloggio del piano censito al Catasto Fabbricati al F.10 part.269 sub 6

● Locale cantina posto al piano interrato

Coerente con: vano scala, particelle 210 e 955 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 6

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **folio 10 particella 269 sub. 5** (catasto fabbricati), via Traforo 67 piano S1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 81 mq. totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita €278,89, intestata a [REDACTED] per l'intera proprietà, derivante da variazione del 19/03/2015, pratica n.TO0128062 per codifica piano incoerente; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del 21/11/1990 n.16458/1990 per var. cantina.

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.5, via Traforo 67, piano 2, Cat. A/3, Cl.1, cons. Vani 4, R. L.984.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità



Fabbricato via Traforo 67



porta di accesso dal vano scala su veranda



Veduta interna cucina



veduta interna corridoio di disimpegno



Veduta interna camera



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato di cui al lotto in oggetto è posto in zona semicentrale del comune di Bussoleno, attorno alla Dora rivo della Fugera Moletta – bealera del Mulino. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie



verde attrezzato



supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio avente accesso dal pianerottolo del vano scala, originario, facente parte di fabbricato realizzato in epoche successive e originariamente in minor porzione a due piani f.t risalente verosimilmente intorno agli anni 40, poi sopraelevato di un piano e ampliato nella facciata retrostante con vano scala e magazzino al piano terra con sovrastante terrazzo al piano primo, in tutto quindi fabbricato a tre piani f.t., oltre a piano interrato a cantine e piano sottotetto posto in Bussoleno, via Traforo 67.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, dal pianerottolo del vano scala si pratica la zona verandata, da cui si accede sulla sinistra tramite ampio serramento in legno e vetro al balcone, sul fronte al servizio igienico e sulla destra alla prima camera matrimoniale e al corridoio-disimpegno da cui a sua volta si accede ad ulteriore camera e alla cucina, dalle quali a sua volta si accede all'altro balcone sulla via Traforo.

Completa l'alloggio una cantina posta al piano interrato.

Dalle verifiche effettuate **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Dal medesimo, che risulta allegato sotto la lettera A all'atto di provenienza all'esecutato, (quivi prodotto in allegato) risulta che il cespite pignorato è classificato in classe energetica G.

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato di cui al lotto in oggetto medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: miste in muratura di mattoni pieni e tamponamenti in laterizi e in pilastri in c.a.

solai: in volte di mattoni pieni al piano cantinato-terreno e primo e in c.a e laterizi nella porzione dell'ultimo piano e dell'avancorpo del vano scale realizzata in ampliamento

vano scala: atrio di accesso al vano scala in piastrelle di graniglia, scala con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo e ringhiera in ferro.

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in ferro e vetro semplice nella facciata retrostante e in legno e vetro semplice originari quelli delle camere prospicienti il balcone su via.

protezioni infissi esterni: saracinesca avvolgibile nei serramenti su via Traforo e senza protezione i serramenti della facciata retrostante

pavimentazione interna: tutta in piastrelle graniglia, tranne il bagno sempre in piastrelle e balcone in piastrelle di gres rosso con ringhiera in ferro.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, la cucina e il bagno sono in parte rivestiti in piastrelle alle pareti, i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria con servizio igienico provvisto di lavabo, water, bidet e vasca con box.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: autonomo, alimentato da caldaia a gas servente anche l'acqua calda sanitaria, posta nella cucina con radiatori

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano primo	66,00	x	100 %	=	66,00
Veranda	8,77	x	60%	=	5,26
Balconi	12,25	x	30 %	=	3,67
Cantina piano interrato	15,65	x	25 %	=	3,91
Totale in arr:	102,67				79,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale posto al piano 3° di edificio a 3 piani f.t. costruito nel 1960 senza ascensore, composto da ingresso su disimpegno, cucina abitabile con balcone e ripostiglio esterno, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, ristrutturato nel 2009, con riscaldamento autonomo e balcone.

Indirizzo: via Traforo 25

Superfici principali e secondarie: 97 mq

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a circa €/mq. 880,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 76.500,00 pari a circa €/mq.790,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano 1° di edificio a 2 piani ft costruito nel 1950 senza ascensore, composto da ingresso, cucina abitabile, camera matrimoniale e cameretta, salottino e bagno, in buono stato con riscaldamento autonomo a metano

Indirizzo: via Traforo 24

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a circa €/mq.890,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 44.100,00 pari a circa €/mq.800,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento posto al piano 3° di edificio a 3 piani ft costruito nel 1990 senza ascensore, composto da ingresso-corridoio 3 camere, cucina abitabile, soggiorno, tre camere, due bagni, tre balconcini di cui uno verandato, con riscaldamento autonomo a metano

Indirizzo: strada Torino 10

Superfici principali e secondarie: 113 mq

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a circa €/mq.700,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 71.100,00 pari a circa €/mq.630,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2023 semicentrale/Bussoleno-zona attorno alla dora rivo della Fugera Moletta-bealera del mulino (30/12/2023)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 940,00

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 800,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentrale/Bussoleno-zona attorno alla dora rivo della Fugera Moletta-bealera del mulino (maggio 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di 1° fascia di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo: 711,00

Valore massimo: 872,00

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 578,00

Valore massimo: 713,00

Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: 461,00

Valore massimo: 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 750,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 0,95
- in base allo stato dell'immobile (originario).....coeff.0,95
- in base all'esposizione (luminoso a due arie)coeff.1,05
- in base alla posizione, su via statale più rumorosa.....coeff.0,97
- in base al piano (secondo senza ascensore).....coeff.0,95

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€750,00 x (0,95x0,97x1,05x0,97x0,95) = in arr. € 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,00	x	650,00	=	51.350,00
-deprezzamento per l'occupazione	51.350,00	x	0,90	=	46.215,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€46.215,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€46.200,00

27. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati)..

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Bussoleno, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	78,00	0,00	46.200,00	46.200,00
				46.200,00€	46.200,00€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.170,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00
Riduzione per arrotondamento: € 1,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 842/2023

LOTTO 4

28. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza** posti in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 75 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

● Alloggio posto al piano 2° (3°ft) composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, servizio e veranda, oltre a due balconi uno sulla via Traforo e l'altro sulla facciata retrostante.

Coerente con: pianerottolo, altro alloggio del piano censito al Catasto Fabbricati al F.10 part.269 sub 5 di cui al sopracitato lotto 3, aria su via Traforo, particella 268 del foglio 10 del Catasto Terreni, aria su terrazzo del piano primo e vano scala.

● Locale cantina posto al piano interrato

Coerente con: corridoio comune, cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 5, particelle 955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al Catasto Fabbricati al F.10 part.269 sub 9

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 10 particella 269 sub. 6** (catasto fabbricati), via Traforo 67 piano S1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 76 mq. totale escluse aree scoperte 74 mq,

rendita €278,89, intestata a [REDACTED] per l'intera proprietà, derivante da variazione del 19/03/2015, pratica n.TO0128070 per codifica piano incoerente; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del 21/11/1990 n.16457/1990 per var. cantina.

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.6, via Traforo 67, piano 2, Cat. A/3, Cl.1, cons. Vani 4, R. L.984.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità

29. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.070,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.680,00
Data della valutazione:	12/05/2024

30. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (IFIR Piemonte I.V.G.), l'immobile è risultato occupato dalla sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, esibito dal medesimo, della durata di anni 4 a partire dal 01/10/2013 al 30/09/2017 rinnovabili per altri 4 anni (4+4), che si intendono tacitamente rinnovati alla scadenza del periodo di rinnovo alle medesime condizioni in assenza di comunicazione delle parti, per il canone annuo di €3.300,00 da corrispondere in rate mensili di €300,00.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 1 risultano Contratti di locazione in capo all'esecutato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Susa nel 2013, che la scrivente ha provveduto a richiedere all'ufficio di Susa senza ottenere riscontro.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice

31. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Alfredo Annese del 26/04/2010 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in area IIIB.2f Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre all'ipoteca volontaria e al pignoramento promosso dal creditore procedente che meglio si andranno ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio il medesimo non risulta essere stato né depositato né deliberato, essendo il fabbricato in capo a quattro proprietari e costituito da sette unità e dato l'obbligo di costituzione per edifici con oltre 10 unità immobiliari.

Nell'atto di provenienza al debitore risulta richiamato l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185 in base al quale sono da considerarsi comuni ed indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino ed il sottotetto".

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Bussoleno e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

31.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

31.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

31.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

31.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

31.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

31.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

31.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 29/04/2010 al n. 3435 di R.G. e n. 556 di R.P in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. 24120/9123 a favore di [REDACTED] con sede in Siena CF: 00884060526 e contro [REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà, per la somma capitale di €120.000,00 e a garanzia della somma Totale di €240.000,00; che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui a lotti di vendita della perizia emarginata, **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.6.

31.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 17/01/2024 al n. 532 di R.G. e n. 455 di R.P. emesso dall'Uff. Giud. Unep Corte D'appello Torino in data 28/12/2023 rep. 23685, a favore di [REDACTED] con sede in Napoli CF: 05828330638e contro [REDACTED] che colpisce tutti i cespiti pignorati di cui a lotti di vendita della perizia emarginata, **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.10 part.269 sub.6.

31.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

31.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

32. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta l'esistenza del Regolamento di Condominio, e risulta essere sospesa l'erogazione della luce nelle aree comuni per inadempienza dei pagamenti.

Risultano quindi solo le spese di utenza domestica della luce del gas e idrica attraverso la lettura dei contatori.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con

oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 29/04/2010 ai n.ri 3435/556

tassa ipotecaria **€35,00**

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 17/01/2024 al nn. 532/455

imposta ipotecaria **€200,00**

imposta di bollo **€59,00**

tassa ipotecaria **€35,00**

TOTALE €329,00

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

33. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969

33.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a Susa il [REDACTED]
per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 26/04/2010 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Alfredo Annese in data 26/04/2010 rep. n.24119/9122, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 29/04/2010 ai nn.3434/2516 dal sig. [REDACTED].

Il titolo è riferito a tutti i beni dei lotti di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato di cui al lotto in oggetto così come individuato all'attuale identificativo catastale F.10 part.269 sub.6.

33.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 16/04/1994 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 16/04/1994 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 16/04/1994 rep.37/791 e trascritta il 26/09/1995 ai n.ri 5281/4004.

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2596/2146

-per la quota di 1/6 dell'intera piena proprietà (dal 19/03/1991 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 09/06/1990 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro il 09/06/1990 rep.50/768 e trascritta il 19/03/1991 ai nn.2168/1692, in forza della quale è pervenuta la restante quota di 1/6 alla [REDACTED].

Tale successione risulta seguita da accettazione tacita di eredità in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese de 26/04/2010 rep.24119/9122 trascritta il 02/04/2024 ai nn.2595/2145

-per la quota di 1/3 dell'intera piena proprietà (dal 19/03/1991 al 26/04/2010) e unitamente ad altri beni per atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep. n.22704/13185 trascritto il 28/03/1974 ai nn.2277/1969, in forza del quale le restanti due quote di 1/3 sono pervenute alle sigg. [REDACTED]

34. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

34.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Bussoleno la scrivente ha rintracciato

quanto segue:

- Pratica Edilizia 1911/62 riguardante Nulla Osta per la formazione di una vetrina per negozio al piano terreno e opere di sopraelevazione di tutto il fabbricato in Bussoleno via Traforo 67. (acquisito unitamente al disegno di progetto e quivi allegato)

- Pratica Edilizia 75/69 riguardante Variante al Nulla Osta di cui sopra e precisamente:

- domanda di variante per la sostituzione del tetto della tettoia esistente in copertura di tegole marsigliesi con solaio misto in cemento-laterizi con disegno illustrativo

- domanda per le ulteriori varianti per i lavori di elevazione di un muretto di mattoni per un'altezza di m 1,30 circa e posa di paletti in ferro per rete metallica, per la formazione di terrazzo praticabile, a seguito di accertamento e richiesta municipale (acquisito e quivi allegato).

- Rilascio del Nulla Osta in variante in data 04/06/1974. (acquisito e quivi allegato)

- DIA prot.4010 del 07/04/2003 per risanamento conservativo-ridistribuzione interna locale commerciale e realizzazione servizio igienico (opere interne, divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso) riguardante lo scorporo dell'immobile di cui al lotto 1 dall'antistante negozio, di cui ne costituiva porzione di negozio e retro, realizzazione di servizio igienico e cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino della porzione scorporata di cui al Lotto 1.

34.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in Aree Residenziali Sature RS-Bs10bis, aree destinate prevalentemente alla residenza, già totalmente edificate o site in aree tali da non consigliare un ulteriore sviluppo delle edificazioni ove sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti quali interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con indice di densità territoriale dt 0,50 mc/mq r.c. max ¼ h max 9,00 n piani max abitabili 3.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in area IIIB.2f Z3 fondovalle fasce, ovvero aree individuate come potenzialmente allagabili (NTA art.85 PAI)

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.21-42 NTA

35. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

35.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato realizzato in epoche successive e originariamente in minor porzione e a due piani f.t risalente verosimilmente intorno agli anni 40 e poi sopraelevato del piano in cui è posto il lotto in oggetto e ampliato con vano scala e magazzino al piano terra con sovrastante terrazzo al piano primo, nella facciata retrostante interna come da Nulla Osta di cui alla Pratica Edilizia 1911/62 e successivo Nulla Osta in variante di cui alla Pratica Edilizia 75/69. Successivamente ancora oggetto di opere interne, di divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso di locali al piano terreno di cui alla DIA prot.4010 del 07/04/2003

Nella documentazione progettuale rintracciata non sono presenti le piante dei piani primo e secondo, ma soltanto prospetti e sezioni del fabbricato di cui al Nulla Osta della Pratica Edilizia 1911/62 e pianta del piano terra e sezioni del fabbricato di cui al Nulla Osta in variante della Pratica Edilizia 75/69.

Vi è poi la pianta del negozio e del magazzino retrostante del piano terreno della divisione in due unità e parziale trasformazione d'uso di locali al piano terreno di cui alla DIA prot.4010 del 07/04/2003

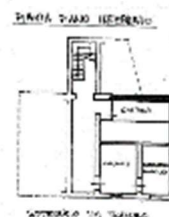
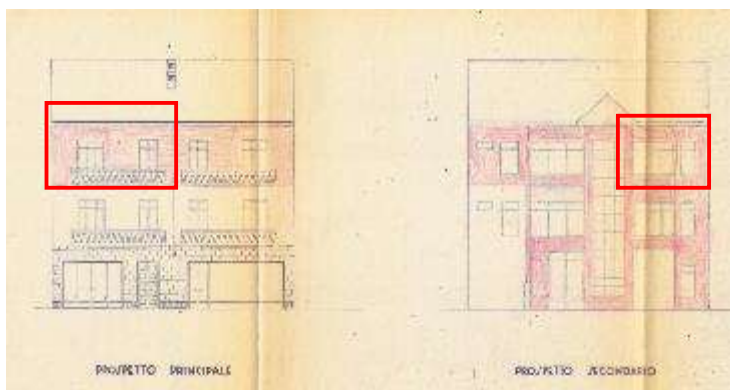
In assenza quindi delle piante progettuali del Nulla Osta di cui alla Pratica Edilizia 1911/62 e della successiva Variante di cui alla Pratica Edilizia 75/69, occorrerebbe acquisite le planimetrie catastali dell'impianto, che tuttavia non sono state rintracciate.

Alla luce di tutto quanto sopra, trattasi di situazione edilizia di NON conformità, REGOLARIZZABILE mediante presentazione presso la competente Amministrazione da parte di professionista abilitato di Certificato di Stato Legittimo dell'immobile con dichiarazione asseverata di conformità urbanistica che deve contenere il disegno dello stato di fatto, la documentazione fotografica, la relazione tecnica e la

dichiarazione asseverata di conformità del professionista redattore della pratica;

Disegno di progetto Pratica Edilizia 1911/62

Situazione realizzata



Quanto ai costi di regolarizzazione la pratica di Stato Legittimo dell'immobile comporta l'esborso dell'onorario del professionista incaricato quantificabile in circa **€2.000,00**

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare la pratica di regolarizzazione entro 120 giorni dalla data del decreto.

35.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata rappresenta una situazione interna difforme per lo spostamento e abbattimento di porte e tramezzature interne

Trattasi quindi di situazione **non conforme**, da **regolarizzare** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la pratica edilizia di Regolarizzazione sopra citata.

Occorrerà inoltre richiedere un nuovo subalterno per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale.

35.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

35.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali riportati sulla visura eseguita risultano corrispondenti con quelli riportati sull'atto di provenienza all'esecutato, che risulta essere l'intestatario catastale della piena proprietà del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Annese .in

data 26/04/2010 rep. n.24119/9122.

35.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di ACS (acqua calda sanitaria), erogato da caldaia a gas alimentata da bombola posta sul balcone, è predisposto per il riscaldamento autonomo con radiatori e ulteriore caldaia collegata alla rete comunale del gas metano, la cui erogazione è stata interrotta per inadempienza nel pagamento delle bollette. È presente una stufa a pellet.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente, fatto salvo per l'alimentazione del gas da bombola esterna; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN BUSSOLENO VIA TRAFORO 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 28.A

Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in BUSSOLENO (TO) via Traforo n.67, della superficie commerciale di circa 75 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà [REDACTED]

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato a cantine, realizzato inizialmente in minor porzione e successivamente ampliato e sopraelevato di un piano, in periodo antecedente il 1967, senza ascensore e come in appresso:

● Alloggio posto al piano 2° (3°ft) composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, servizio e veranda, oltre a due balconi uno sulla via Traforo e l'altro sulla facciata retrostante.

Coerente con: pianerottolo, altro alloggio del piano censito al Catasto Fabbricati al F.10 part.269 sub 5 di cui al sopracitato lotto 3, aria su via Traforo, particella 268 del foglio 10 del Catasto Terreni, aria su terrazzo del piano primo e vano scala.

● Locale cantina posto al piano interrato

Coerente con: corridoio comune, cantina censita al Foglio 10 particella 269 subalterno 5, particelle 955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al Catasto Fabbricati al F.10 part.269 sub 9

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **folgio 10 particella 269 sub. 6** (catasto fabbricati), via Traforo 67 piano S1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita €278,89, intestata a [REDACTED] per l'intera proprietà, derivante da variazione del 19/03/2015, pratica n.TO0128070 per codifica piano incoerente; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del 21/11/1990 n.16457/1990 per var. cantina.

Precedentemente risultava individuato al F.10 part.269 sub.6, via Traforo 67, piano 2, Cat. A/3, Cl.1, cons. Vani 4, R. L.984.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nell'atto di divisione a rogito notaio Aldo Annese del 09/03/1974 rep.22704/13185; in assenza di Regolamento di condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da sette unità



Fabbricato via Traforo 67



veduta ionterna cucina-soggiorno



Veduta interna caldaie cucina



veduta interna camera



Veduta interna camera



Veduta interna bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato di cui al lotto in oggetto è posto in zona semicentrale del comune di Bussoleno, attorno alla Dora rivo della Fugera Moletta – bealera del Mulino. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI

- farmacie
- verde attrezzato
- supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio avente accesso dal pianerottolo del vano scala, risistemato con soluzioni economiche in cattivo stato di conservazione, facente parte di fabbricato realizzato in epoche successive e originariamente in minor porzione a due piani f.t risalente verosimilmente intorno agli anni 40, poi sopraelevato di un piano e ampliato nella facciata retrostante con vano scala e magazzino al piano terra con sovrastante terrazzo al piano primo, in tutto quindi fabbricato a tre piani f.t., oltre a piano interrato a cantine e piano sottotetto posto in Bussoleno, via Traforo 67.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, dal pianerottolo del vano scala si pratica il soggiorno, in soluzione di continuità con la cucina, da cui si accede alle due camere e alla zona verandata, dalla quale a sua volta si accede tramite ampio serramento in legno e vetro camera al balcone e al servizio igienico. Completa l'alloggio una cantina posta al piano interrato e un ulteriore balcone sulla via Traforo.

Dalle verifiche effettuate **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Dal medesimo, che risulta allegato sotto la lettera A all'atto di provenienza all'esecutato, (quivi prodotto in allegato) risulta che il cespite pignorato è classificato in classe energetica G.

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato di cui al lotto in oggetto medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: miste in muratura di mattoni pieni e tamponamenti in laterizi e in pilastri in c.a.

solai: in volte di mattoni pieni al piano cantinato-terreno e primo e in c.a e laterizi nella porzione dell'ultimo piano e dell'avancorpo del vano scale realizzata in ampliamento

vano scala: atrio di accesso al vano scala in piastrelle di graniglia, scala con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo e ringhiera in ferro.

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in legno e vetro camera nella facciata retrostante e in legno e vetro semplice originari quelli della cucina e camera prospicienti il balcone su via.

protezioni infissi esterni: saracinesche avvolgibili nei serramenti su via Traforo e senza protezione i serramenti della facciata retrostante

pavimentazione interna: tutta in linoleum deteriorato incollato alle originarie piastrelle, tranne il bagno pavimentato in piastrelle e con balcone in piastrelle di gres rosso con ringhiera in ferro.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, la cucina e il bagno sono in parte rivestiti in piastrelle alle pareti, i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, il bagno con evidenti annerimenti e mufte da condensa.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria con servizio igienico provvisto di lavabo, water,

bidet e piatto doccia con tenda, alimentato da caldaia alimentata da bombola posta sul balcone.
elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti
termico: predisposto autonomo con radiatori e ulteriore caldaia collegata alla rete comunale del gas metano, la cui erogazione è stata interrotta per inadempienza nel pagamento delle bollette. È presente una stufa a pellet

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano primo	67,00	x	100 %	=	67,00
Veranda	4,86	x	60%	=	2,91
Balconi	6,37	x	30 %	=	1,91
Cantina piano interrato	11,25	x	25 %	=	2,81
Totale in arr:	89,48				75,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale posto al piano 3° di edificio a 3 piani f.t. costruito nel 1960 senza ascensore, composto da ingresso su disimpegno, cucina abitabile con balcone e ripostiglio esterno, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, ristrutturato nel 2009, con riscaldamento autonomo e balcone.

Indirizzo: via Traforo 25

Superfici principali e secondarie: 97 mq

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a circa €/mq. 880,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 76.500,00 pari a circa €/mq.790,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano 1° di edificio a 2 piani ft costruito nel 1950 senza ascensore, composto da ingresso, cucina abitabile, camera matrimoniale e cameretta, salottino e bagno, in buono stato con riscaldamento autonomo a metano

Indirizzo: via Traforo 24

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a circa €/mq.890,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 44.100,00 pari a circa €/mq.800,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento posto al piano 3° di edificio a 3 piani ft costruito nel 1990 senza ascensore, composto da ingresso-corridoio 3 camere, cucina abitabile, soggiorno, tre camere, due bagni, tre balconcini di cui uno verandato, con riscaldamento autonomo a metano

Indirizzo: strada Torino 10

Superfici principali e secondarie: 113 mq

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a circa €/mq.700,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 71.100,00 pari a circa €/mq.630,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2023 semicentrale/Bussoleno-zona attorno alla dora rivo della Fugera Moletta-bealera del mulino (30/12/2023)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 940,00

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 800,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentrale/Bussoleno-zona attorno alla dora rivo della Fugera Moletta-bealera del mulino (maggio 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di 1° fascia di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo: 711,00

Valore massimo: 872,00

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 578,00

Valore massimo: 713,00

Abitazioni in stabili di 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: 461,00

Valore massimo: 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 750,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 0,95
- in base allo stato dell'immobile (in cattivo stato di conservazione).....coeff.0,95
- in base all'esposizione (luminoso a due arie)coeff.1,05
- in base alla posizione, su via statale più rumorosa.....coeff.0,97
- in base al piano (secondo senza ascensore).....coeff.0,95

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€750,00 x (0,95x0,95x1,05x0,97x0,95) = in arr. € 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	650,00	=	48.750,00
-deprezzamento per l'occupazione	48.750,00	x	0,90	=	43.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€43.875,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€43.870,00

36. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati)..

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle

pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Bussoleno, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	74,00	0,00	43.870,00	43.870,00
				43.870,00€	43.870,00€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.070,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.053,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 329,00**
Riduzione per arrotondamento: **€ .8,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.680,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 842/2023

RIEPILOGO

Quivi di seguito si prospetta il riepilogo delle valutazioni dei 4 lotti di cui alla perizia in oggetto:

LOTTO	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
1	15.200,00	14.100,00
2	52.780,00	50.900,00
3	43.400,00	40.900,00
4	41.070,00	38.680,00
totale	152.450,00	144.580,00

data 12/05/2024

il tecnico incaricato
[REDACTED]