



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

371/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ISEO SPV SRL, DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa Sabrina Gambino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIAN PAOLO PITZALIS

CF:PTZGPL56C31E336R
con studio in CUMIANA (TO) C.SO VITTORIO VENETO 24
telefono: 0119058250
fax: 0119058250
email: gianpaolo.pitzalis@virgilio.it
PEC: gp.pitzalis@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LA STIMA DEL VALORE DEI BENI DELLA PRESENTE PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E' STATA DIVISA DI DUE LOTTI, IN QUANTO RELATIVA A DUE FABBRICATI DISTINTI E CON DESTINAZIONI DIVERSE CHE POTREBBERO ESSERE OGGETTO DI SINGOLA E SEPARATA COMPRAVENDITA

appartamento a FROSSASCO VIA PISCINA 20/1 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta su due piani: al piano seminterrato, con altezza netta all'intradosso soletta di mt. 2,15 e rialzato con altezza netta interna di mt.2,70.

Identificazione catastale:

- particella Foglio 20 mappale 331 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro,
 - indirizzo catastale: VIA PISCINA n.20/1, piano: S1-T,
 - intestato a
 - *** DATO OSCURATO ***
 - *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze:
- a nord: area verde u.i. F.20 n.251 di altra proprietà
 - a est: in aderenza con u.i. F.20 n.332 di altra proprietà
 - a sud: strada e u.i. F.20 n.399 di stessa proprietà (al LOTTO 2 della presente PEI 371/2022)
 - a ovest: in aderenza con u.i. F.20 n.330 di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Il terreno di proprietà sul quale è edificato il fabbricato (mappale n.331) è un parte occupato dal sedime delle due strade private di accesso, che servono i lotti delle proprietà confinanti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

113,35 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.830,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.500,00
Data della valutazione:	28/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare della presente esecuzione immobiliare risulta LIBERO.

Nei locali sono presenti mobili, in parte smontati, materiali e accessori, presumibilmente del proprietario, il quale risulta essersi trasferito a QUARTU SANT'ELENA (CA), comune di attuale residenza.

L'accesso ai locali per il sopralluogo è stato consentito grazie alla presenza di un incaricato della soc. Immobiliare Tecnocasa di Frossasco (TO), a cui il soggetto esecutato aveva a suo tempo affidato il mandato di vendita, secondo quanto riferito al sottoscritto CTU dal citato funzionario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento al quesito n. 10, si specifica che NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della L.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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/02/2009 a firma di Notaio CLEMENTE Sara ai nn. 1437/1007 di repertorio, iscritta il 25/02/2009 a PINEROLO ai nn. 1553/246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 426.000,00.

Importo capitale: 213.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a .

Grava su tutti gli immobili descritti ai LOTTI 1 e 2 della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2022 a firma di UFF.GIUDIZ. TRIBUNALE di TORINO ai nn. 2313 di repertorio, trascritta il 22/06/2022 a PINEROLO ai nn. 5610/4362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Grava su tutti gli immobili descritti ai LOTTI 1 e 2 della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non fa parte di condominio, pertanto non sono imputabili spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 09/03/2007 a firma di Notaio MARINONE GIOVANNI ai nn. 50258/14087 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a PINEROLO ai nn. 2831/1904

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 09/03/2007 a firma di Notaio MARINONE GIOVANNI ai nn. 50258/14087 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a PINEROLO ai nn. 2831/1904

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100

dal 05/11/1982 (denuncia di unità immobiliare) al 08/04/1987 (vendita a PERRONE e BORTOLUS atto Notaio GOVEANI rep. nn. 22199)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100,

dal 05/11/1982 (denuncia unità immobiliare) al 08/04/1987 (vendita a PERRONE e BORTOLUS atto Notaio GOVEANI rep. nn. 22199)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100,

in forza di atto di compravendita dal 08/04/1987 fino al 09/03/2007

con atto stipulato il 08/04/1987 a firma di Notaio GOVEANI ai nn. 22199 di repertorio

Preallineamento atto di compravendita n. 4789.1/1987 prat. TO0051450 dal 01/02/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100,

in forza di atto di compravendita dal 08/04/1987 fino al 09/03/2007,

con atto stipulato il 08/04/1987 a firma di Notaio GOVEANI ai nn. 22199 di repertorio.

Preallineamento atto di compravendita n. 4789.1/1987 prat. TO0051450 dal 01/02/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. CE in SANATORIA n. 02/1997, rilasciata il 14/01/1997 con il n. prot.5896/1996
per lavori di TRASFORMAZIONE DA LOCALE DI SGOMBERO A BAGNO AL PIANO
INTERRATO E CHIUSURA INGRESSO AL PIANO RIALZATO
intestata a PERRONE GIOVANNI ,
presentata il 01/03/1995 con il n. prot. 1070/1995,
Registro richiesta Condono Edilizio tratto dalla legge 725/94 - n. 102/95

N. DIA n.188/2006

presentata il 15/12/2006 con il n. prot. n.6189 di protocollo
Dichiarazione Inizio Attività D.P.R. 380/2001 s.m.i. ,
intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA FACCIATE E OPERE INTERNE,
Parere favorevole beni ambientali e paesaggistici del 02/02/2007
Fine Lavori del 16/04/2007 prot. n. 2029

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Frossasco è vigente in forza di delibera DGR n. 16-26775 del 08/03/1999 e successiva variante DGR n.36-1133 del 02/03/2015,
L'immobile ricade in zona B2.12 (zona normativa RESIDENZIALE consolidata a capacità insediativa esaurita)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E INDICI DI PRGC:

Si riportano testualmente estratti degli articoli delle Norme di Attuazione del PRGC vigente che riguardano l'area in cui insiste il fabbricato e in allegato SCHEDE DATI SINTETICI della zona B2.sottozona 12

(omissis...)

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 13 - Classificazione e individuazione delle aree

1. Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., l'intero territorio comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G. e così classificate:

S : aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale (art. 21 L.R. 56/77);

F : aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77);

A : nucleo centrale storico;

B,C : aree destinate ad usi residenziali;

D : aree destinate ad usi produttivi e commerciali;

(omissis...)

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 17 - Aree destinate ad usi residenziali (A,B e C)

1. Le aree a destinazione residenziale sono così suddivise:

(omissis...)

B2. Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita:

sono aree isolate o situate in zone nelle quali la destinazione residenziale contrasta con gli obiettivi di riordino della variante ovvero che comprendono edifici in massima parte di antico impianto e pertanto soggette al ripristino ed alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati oppure di più recente impianto, nelle quali al massimo possono essere unicamente consentiti modesti incrementi del carico antropico e pertanto la loro capacità insediativa è da considerarsi esaurita.

(omissis...)

Art. 21 - Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita (B2)

1. Sono le aree individuate con apposita retinatura nella cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 che comprendono edifici residenziali in zone di antico impianto e pertanto soggette al ripristino ed alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati o di recente impianto, tutte occupate prevalentemente da soggetti non a venti i requisiti di cui all'art.25 LR 56/77 e s.m.i.

2. Fatto salvo quanto diversamente disposto nelle relative tabelle d'area allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono di norma ammessi, attraverso denuncia di inizio attività ovvero attraverso permesso di costruire, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ampliamento.

3. Per gli edifici aventi destinazione diversa da quella prescritta dalle tabelle d'area o con più di tre piani fuori terra ovvero di altezza superiore a 10 metri sono unicamente ammessi gli interventi di cui ai punti a) e b) del comma precedente. Sempre per questi fabbricati, l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso (se espressamente previsto in quella specifica zona) solo nel caso in cui riconduca le parti oggetto di ristrutturazione entro i parametri edilizi indicati nelle relative tabelle d'area.

4. I lotti liberi sono da considerarsi verde privato pertinenziale degli edifici e pertanto sono inedificabili.

5. Gli interventi di ampliamento sono concessi "una tatum", attuabili anche in più riprese (la somma complessiva non dovrà comunque superare quanto sotto indicato), per far fronte all'eventuale incremento del nucleo familiare, per il miglioramento degli impianti igienico- sanitari, per l'adeguamento ed il superamento delle barriere architettoniche, purché: non già ottenuti dopo la data del 10 agosto 1994 corrispondente alla data di adozione del progetto preliminare del Piano Regolatore di Frossasco; siano interventi esclusivamente di ampliamento (quindi senza sopraelevazione o completamento); non riguardino edifici plurifamiliari; non determinino incremento delle unità abitative; non comportino un aumento della SUL superiore al 20% di quella esistente (25 mq. sono comunque sempre ammissibili), con un massimo di 50 mq. Essi sono comunque alternativi al prioritario recupero di volumetrie già destinate ad altri usi.

6. Possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esclusivamente nel sottosuolo o al piano terreno dei corpi di fabbrica esistenti.

7. In presenza di ambiti residenziali esistenti, caratterizzati da edifici di antico impianto aventi impronta di carattere ex agricolo, non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia. Gli interventi ammessi dovranno mantenere le caratteristiche costruttive dell'antico impianto oltre all'uso di materiali simili agli esistenti e nel caso di ampliamenti di cui ai precedenti commi dovranno privilegiare il recupero dei volumi ex agricoli con cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste dalla LR 29 aprile 2003 n.9 e s.m.i. 8. Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

(omissis...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SEMINTERRATO. Difformità di facciata consistenti nelle diverse posizioni di aperture finestrate e di una porta di accesso. Difformità della disposizione planimetrica e dimensionale della scala esterna di collegamento al cortiletto interno. Lievi difformità dimensionali dei locali. PIANO RIALZATO. Difformità consistenti in modifiche distributive interne finalizzate alla creazione di due distinti locali, di cui una camera e un locale "salotto", invece del locale autorizzato e dichiarato "soggiorno-cucina". Non risulta più presente il disimpegno antibagno. In seguito a queste modifiche distributive interne parrebbe non più presente il locale cucina in quanto, evidentemente, l'attività di cucina risulta essere presente solo al piano seminterrato. A tal fine si segnala che i locali del piano seminterrato hanno un'altezza utile pari a cm 215 e quindi inferiore al minimo previsto dalle Norme igienico sanitarie pari a cm 270 necessarie per consentire l'abitabilità degli stessi. Chiusura di una finestra nel vano scala di collegamento tra il piano seminterrato e rialzato. Chiusure con serramenti metallici del dichiarato "balcone aperto" al fine di trasformare tale superficie in "locale verandato". Tale esecuzione era stata espressamente vietata in sede di rilascio della pratica edilizia prot. 188/2006. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.. Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Frossasco e relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità / permesso in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €2.000,00
- Variazioni catastali: €700,00
- Sanzioni ex DPR 380/2001 e s.m.i.: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a LOCALE VERANDATO - CUCINA AL PIANO SEMINTERRATO - MANCANZA DI REGOLARE ANTIBAGNO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate sono quelle descritte nel paragrafo del giudizio di conformità edilizia ed urbanistica relative alle modifiche distributive interne e destinazione d'uso dei locali. (normativa di riferimento: D. LGS 514/1948 s.m.i. - DPR 138/1998 - CIRC. AdT 4/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SEMINTERRATO. Difformità di facciata consistenti nelle diverse posizioni di aperture finestrate e di una porta di accesso. Difformità della disposizione planimetrica e dimensionale della scala esterna di collegamento al cortiletto interno. Lievi difformità dimensionali dei locali. PIANO RIALZATO. Difformità consistenti in modifiche distributive interne finalizzate alla creazione di due distinti locali, di cui una camera e un locale "salotto", invece del locale autorizzato e dichiarato "soggiorno-cucina". Non risulta più presente il disimpegno antibagno. In seguito a queste modifiche distributive interne parrebbe non più presente

il locale cucina in quanto, evidentemente, l'attività di cucina risulta essere presente solo al piano seminterrato. A tal fine si segnala che i locali del piano seminterrato hanno un'altezza utile pari a cm 215 e quindi inferiore al minimo previsto dalle Norme igienico sanitarie pari a cm 270 necessarie per consentire l'abitabilità degli stessi. Chiusura di una finestra nel vano scala di collegamento tra il piano seminterrato e rialzato. Chiusure con serramenti metallici del dichiarato "balcone aperto" al fine di trasformare tale superficie in "locale verandato". Tale esecuzione era stata espressamente vietata in sede di rilascio della pratica edilizia prot. 188/2006. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 S.M.I. - PRGC. NTA, RE comune di Frossasco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a BALCONE / VERANDA..

Rimessa in pristino apertura locale

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti reti di distribuzione ed utilizzo del gas per uso cucina al piano seminterrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino e/o disattivazione impianto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di distribuzione gas al piano seminterrato.

BENI IN FROSSASCO VIA PISCINA 20/1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

LA STIMA DEL VALORE DEI BENI DELLA PRESENTE PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E' STATA DIVISA DI DUE LOTTI, IN QUANTO RELATIVA A DUE FABBRICATI DISTINTI E CON DESTINAZIONI DIVERSE CHE POTREBBERO ESSERE OGGETTO DI SINGOLA E SEPARATA COMPRAVENDITA

appartamento a FROSSASCO VIA PISCINA 20/1 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta su due piani: al piano seminterrato, con altezza netta all'intradosso soletta di mt. 2,15 e rialzato con altezza netta interna di mt.2,70.

Identificazione catastale:

- particella Foglio 20 mappale 331 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro,
- indirizzo catastale: VIA PISCINA n.20/1, piano: S1-T,
- intestato a
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

- a nord: area verde u.i. F.20 n.251 di altra proprietà
- a est: in aderenza con u.i. F.20 n.332 di altra proprietà
- a sud: strada e u.i. F.20 n.399 di stessa proprietà (al LOTTO 2 della presente PEI 371/2022)
- a ovest: in aderenza con u.i. F.20 n.330 di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Il terreno di proprietà sul quale è edificato il fabbricato (mappale n.331) è un parte occupato dal sedime delle due strade private di accesso, che servono i lotti delle proprietà confinanti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale consolidata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista rurale/commerciale/industriale.

I più importanti centri limitrofi sono PINEROLO, ORBASSANO,

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Immobile è sito fuori dal concentrico di Frossasco, comune italiano di circa 3000 abitanti della città metropolitana di Torino, situato nella fascia pedemontana della Val Noce.

Il territorio è diviso in località e frazioni denominate :Colletto, Pascaretto (fino al 1938 Bisognette), San Giusto, e Marghera; si sviluppa con altitudini che variano dalla quota minima della zona pianeggiante di 289 metri. s.l.m., al concentrico di 376 m.s.l , fino a raggiungere: l'altezza massima di 1.439 m.s.l.m. delle cime montuose della Rocca Sbarua e Monte Freidou..

L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica denominata "collina interna",.

Confina: a nord-ovest Cantalupa, a nord-est Cumiana, a est Piscina, a sud Pinerolo e Roletto

Principale via di comunicazione e scorrimento della viabilità è la SS n.589 per il collegamento con Pinerolo, verso Cavour e Cuneese, oltre alla vicina Autostrada A55 (Torino/Pinerolo), arteria di veloce scorrimento verso il capoluogo e le valli olimpiche.

La SP146 e SP195 collegano Frossasco alla limitrofa Piscina e a Roletto.

Da Pinerolo sono raggiungili la Val Chisone, con le note stazioni per gli sport invernali, la Val Lemina, la Val Pellice e le adiacenti dell'Unione Montana.

Le grandi Città più vicine in linea d'aria sono:Torino a 31 km.,Genova a di 139 km. a Milano155,51 km.

Centri di rilevanza più vicini sono Pinerolo a 5 km e Rivoli a 20 km; oltre a Cuneo distante 62,96 km, Asti a 67,46 km, Aosta 89,14 km.,Vercelli 94,14 km., Alessandria 99,32, km, Novara 114,2 Km

Attualmente il collegamento e il trasporto pubblico verso gli altri comuni e Torino è gestito dall'operatore unico provinciale GTT EXTRA.TO e mediante le ditte Cavourese S.p.A. e Sadem S.p.A. (ora ARRIVA SpA), da Pinerolo il servizio ferroviario con la tratta *Pinerolo-Torino-Chivasso linea sfm2*

Il concentrico, con la caratteristica forma quadrangolare della pianta del centro storico, fa risalire le sue origini all'epoca romana, su questo schema urbanistico furono ricostruiti in epoche successive edifici, mura , porte e bastioni come testimoniano le presenze di numerose tracce di questi manufatti accanto a edifici religiosi e civili di epoca medioevale rimaneggiati in periodi successivi

Nella parte pianeggiante numerose piste ciclabili collegano il territorio con la Via delle Mele, raggiungendo luoghi di interesse storico, paesaggistico, culturale e sportivo; tra i queste la rocca di Cavour, l'abazia di Staffarda, Saluzzo, il castello di Osasco, castello di Miradolo, Pinerolo e il bio parco ZOOM, la Palazzina di Stupinigi

Nella parte montana è ubitato a 1060 msl il Rifugio Melano - Casa Canada rifugio alpino del CAI situato in località Rocca Sbarua, ai piedi del monte Freidou, luogui di percorsi escursionistici, arrampicata e diverse discipline sportive. Casa Canada, è diventata negli anni un traino di iniziative

di vario genere: trekking, arrampicata, trekking a Cavallo ed in Bike fino a serate di enogastronomia, concerti, eventi culturali. Nei pressi della costruzione si trova un comodo piazzale per l'atterraggio degli elicotteri.

Si tengono a Frossasco manifestazioni e attività culturali organizzate da diverse associazioni, fra queste Pro-loco Frossasco, Unire Frossasco Val Noce, la Banda Filarmonica Pinerolese di Frossasco, Gruppo storico Antico borgo di San Donato.

Di rilievo inoltre la sede del "Museo del Gusto" e del "Museo Regionale dell'emigrazione dei piemontesi nel mondo"

La biblioteca fa parte del Sistema Bibliotecario Pinerolese che fornisce servizi unitamente alla rete di quelle collegate di Val Pellice, Chisone, Germanasca, e del pinerolese pedemontano

Frossasco fa parte dei comuni associati al CISS, Consorzio Intercomunale dei Servizi Sociali, esso ha come finalità la gestione, degli interventi e dei servizi socio assistenziali di competenza dei Comuni, agisce in collaborazione con il servizio sanitario e con le associazioni di volontariato presenti sul territorio, garantendo alle famiglie assistenza, informazione e consulenza complete per la fruizione dei servizi socio-sanitari; è attivo lo sportello dell'ASL3 -DISTRETTO PINEROLESE Pinerolo, Pomaretto e Torre Pellice

Le cure ospedaliere e gli interventi chirurgici nonché le emergenze sanitarie sono garantite dall'OSPEDALE CIVILE di PINEROLO Gianni Agnelli e dall'annesso Pronto Soccorso

Nel comune, è presente l'Ufficio postale, due farmacie, negozi di vicinato e supermercati.

Sono attive scuole pubbliche per l'infanzia, la scuola primaria e la secondaria di primo grado, mentre le scuole secondarie di secondo grado sono a PINEROLO, di cui pubbliche: Liceo Classico - Linguistico - Scienze Umane: G.F. Porporato; Liceo Scientifico M. Curie; Istituto Professionale A. Prever per i percorsi di Studio:Serv.Enog.Osp.Alberg. / Servizi Di Sala e Di Vendita Enogastronomia e Ospitalità Alberghiera Servizi Culturali e Dello Spettacolo;

Le private: Istituto Maria Immacolata di Pinerolo per Liceo Linguistico, Liceo Scienze Umane, Liceo Scientifico e scuole infanzia, oltre a primaria e secondaria di primo grado.

Alla tradizionale economia agricola del territorio, ove pianeggiante per la produzione di colture di cereali e foraggi con allevamenti di bestiame, nella zona collinare a frutteti, viticoltura e funghi, si affiancano, lungo la strada provinciale SS589 nella zona di espansione urbana, attività industriali, ditte artigianali, servizi del terziario e attività commerciali.

Immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ubicata a sud, nella zona pianeggiante ai margini della SP 146 che collega il territorio con il Comune di Piscina prossimo a stabilimenti industriali, officine artigianali e vaste aree ad attività agricola

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km CASELLE - Sandro Pertini	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 km. linee GTT extraurbane e ARRIVA	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km. autostrada A55 TO-Pinerolo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km. FFSS stazione di Pinerolo Olimpica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 30 k. tangenziale di TORINO svicolo Beinasco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare della presente esecuzione immobiliare è ubicata in edificio del tipo "a schiera" in aderenza con due altre porzioni di fabbricato insistenti sui mappali Foglio 20 n. 330 a ovest e n. 332 a est, da cui risulta indipendente per accessi, recinzioni, impianti, strutture, copertura, con eccezione delle murature di confine edificate in aderenza.

L'accesso avviene attraverso due cortiletti esclusivi recintati con muretto in cemento armato e soprastante recinzione in pannelli di cemento a disegno listelli verticali.

L'edificio si eleva a due piani fuori terra: seminterrato più piano rialzato, con strutture in cemento armato, solai in laterizi e cemento armato, murature perimetrali e partizioni interne in mattoni intonacati; soprastante copertura con tetto a due falde in legno e manto in tegole ondulate di cemento grigio.

Ha destinazione residenziale, con accesso sulle prospicienti due strade private interne del c.n.°20 di Via Piscina.

Pur essendo inserito in territorio prevalentemente agricolo, è circondato da numerose palazzine, a uno o due piani, edificate nello stesso periodo.

L'alloggio si sviluppa:

al **piano rialzato (2°f.t.)**: - a due arie, con doppio ingresso; uno dal lato nord con scala ad una rampa che lo collega con il cortiletto privato; l'altro dal balcone coperto collegato con scala ad una rampa da cortile lato sud.

E' composto da cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, con aperture su balcone a sud, disimpegno e soggiorno, bagno, corridoio d'ingresso con affaccio a nord.

Angusta scaletta interna collega i locali principali dell'alloggio

al **piano seminterrato** dove trovano spazio bagno di servizio e locale di sgombero con caminetto, accessibili anche dal cortiletto privato lato sud.

Qui, in apposito vano tecnico a fianco del portoncino, è posizionata la caldaia dell'impianto

autonomo per la produzione acqua calda sanitaria e per il riscaldamento

Completa il **piano seminterrato** dell'edificio: - il locale cantina con accesso esterno dal cortile a nord.

A protezione delle intemperie, si rilevano manufatti privi di autorizzazione edilizia, consistenti in serramenti in alluminio e vetri trasparenti a chiusura del balcone e tettoia in legno di protezione al portoncino cantina.

Tipologie e materiali costruttivi sono di seguito riportati

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente, per entrambi gli accessi dei cortiletti di proprietà, realizzato in profilati di ferro verniciato a disegno semplice

scarso 

infissi esterni:

in alluminio anodizzato e vetri retinati per gli infissi del piano seminterrato,

in legno e vetrocamera per gli infissi esterni di cucina e camera matrimoniale,

metallo verniciato a fuoco per soggiorno e bagno

portoncino in lamiera di ferro verniciata per ingresso cantina

scarso 

protezioni infissi esterni: persiane a lamelle realizzate in legno. per gli infissi di cucina e camera

mediocre 

protezioni infissi esterni: scuri esterni realizzate ante in legno, per aperture parete soggiorno

mediocre 

protezioni infissi esterni:

inferriata realizzata in profilati di ferro verniciato finestra bagno piano rialzato, per I

portoncini alloggio e locale di sgombero, inferriate a tutte le finestre piano seminterrato

scarso 

pareti esterne: costruite in muratura in mattoni, con pannelli per isolamento termico in quelle di spessore cm.40, il rivestimento è realizzato in intonaco di malta di cemento, finitura in idropittura murale per esterni.

scarso 

Gronde, faldali, pluviali in lamiera di ferro verniciata

Davanzali, soglie e zoccolini in pietra

pavimentazione esterna:

in piastrelle di grès ceramico cortiletto sud,

tessere di pietra per cortiletto nord

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. per tutti i locali

mediocre 

rivestimento interno: posto in locali bagno realizzato in piastrelle in ceramica per h mt. 2,40

mediocre 

rivestimento interno: posto in locale sgombero piano seminterrato realizzato in piastrelle in

scarso 

ceramica, h. mt.1.20 per porzione di parete accessoriata

scale: esterna.

mediocre

lato sud: gradini rivestiti di piastrelle ceramiche, parapetto ringhiera in profilati di ferro verniciato disegno semplice

lato nord: gradini di pietra, parapetto ringhiera in profilati di ferro verniciato disegno semplice

scale: interna. gradini in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate

mediocre

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in impianto allacciato all'acquedotto di zona, gestito da ACEA Pinerolese

mediocre

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

scarso

termico: autonomo con alimentazione a gas; i diffusori sono in termosifoni in ghisa

scarso

Delle Strutture:

balconi: costruiti in solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele, parapetto in muratura intonacata, finitura idropittura murale, copertine in piestra

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato

nella media

copertura: a falde costruita orditure in legno e copertura in tegole curve di cemento

mediocre

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato

mediocre

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato

mediocre

CLASSE ENERGETICA:



[185,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016 102449 0003 registrata in data 04/04/2016

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*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie esterna lorda			

RESIDENZIALE seminterrato (bagno)	piano	11,20	x	50 %	=	5,60
superficie RESIDENZIALE (alloggio)	esterna lorda piano rialzato	69,07	x	100 %	=	69,07
superficie ACCESSORI (locale sgombero)	esterna lorda piano seminterrato	41,73	x	50 %	=	20,87
superficie ACCESSORI (cantina)	esterna lorda	16,30	x	25 %	=	4,08
superficie COPERTA piano seminterrato	esterna lorda ZONA	11,50	x	30 %	=	3,45
superficie BALCONE piano rialzato	esterna lorda	11,50	x	30 %	=	3,45
area CORTILETTO	pavimentata	29,40	x	10 %	=	2,94
area esclusiva CORTILETTO		39,00	x	10 %	=	3,90
Totale:		229,70				113,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: PORTALE WEB - SOLOAFFITTI.IT

Indirizzo: FROSSASCO

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 891,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo: SEMICENTRALE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,35 x 950,00 = **107.682,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	-16.152,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.530,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.530,13**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata utilizzando in criterio del cosiddetto "metodo del confronto di mercato". Si sono quindi comparati il bene oggetto di stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc. Sono stati impiegati i valori di mercato conseguenti a specifiche ricerche condotte sul mercato locale territorialmente idonee comparabili ed anche sulla base dei dati pubblicati sui listini e quotazioni immobiliari ragguagliati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato ed oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FROSSASCO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di FROSSASCO, agenzie: CASA.IT - IMMOBILIARE.IT - TECNOCASA FROSSASCO

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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,35	0,00	91.530,13	91.530,13
				91.530,13 €	91.530,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.830,13**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 1,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LA STIMA DEL VALORE DEI BENI DELLA PRESENTE PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E' STATA DIVISA DI DUE LOTTI, IN QUANTO RELATIVA A DUE FABBRICATI DISTINTI E CON DESTINAZIONI DIVERSE CHE POTREBBERO ESSERE OGGETTO DI SINGOLA E SEPARATA COMPRAVENDITA

box singolo a FROSSASCO VIA PISCINA 20/1 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 399 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro,
 - indirizzo catastale: VIA PISCINA n.20/1, piano: T,
 - intestato a
 - *** DATO OSCURATO ***
 - *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze:
- u.i. entrostante lotto di proprietà mappale f.20 n.399 confina in aderenza a ovest con l'u.i. censita al f.20 n.399 sub 3, il terreno circostante è coerente
 - a nord: u.i.mappale f.20 n.331 di stessa proprietà, u.i.mappali f.20 n.330 e 332 di altra proprietà
 - a est: terreno al f.20 n.422 di altra proprietà a sud: terreni al f.20 n.534 e 535
 - a ovest: terreno f.20 n.311 di altra proprietà

Antistante il fabbricato si rileva area di manovra asfaltata limitata alla zona di acceso delle due unità immobiliari

B

tettoia a FROSSASCO VIA PISCINA 20/1 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 399 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 21 mq, rendita 34,71 Euro,
- indirizzo catastale: VIA PISCINA n.20/1, piano: T,
- intestato a
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

- u.i. entrostante lotto di proprietà mappale f.20 n.399 confina in aderenza a EST con l'u.i. censita al f.20 n.399 sub 2, il terreno circostante è coerente
- a nord: u.i.mappale f.20 n.331 di stessa proprietà, u.i.mappali f.20 n.330 e 332 di altra proprietà
- a est: terreno al f.20 n.422 di altra proprietà

a sud: terreni al f.20 n.534 e 535 a ovest: terreno f.20 n.311 di altra proprietà

Antistante il fabbricato si rileva area di manovra asfaltata limitata alla zona di acceso delle due unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,50 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:	€ 27.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00
Data della valutazione:	28/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari della presente esecuzione immobiliare risultano libere.

Nei locali sono presenti oggetti, materiali e mobili, in parte smontati, presumibilmente del proprietario che si è trasferito a QUARTU SANTELENA (CA), comune di attuale residenza.

L'accesso ai locali per il sopralluogo è stato consentito grazie alla presenza di un incaricato della soc. Immobiliare Tecnocasa di Frossasco (TO), a cui il soggetto esecutato aveva a suo tempo affidato il mandato di vendita, secondo quanto riferito al sottoscritto CTU dal citato funzionario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/02/2009 a firma di Notaio CLEMENTE Sara ai nn. 1437/1007 di repertorio, iscritta il 25/02/2009 a PINEROLO ai nn. 1553/246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 426.000,00.

Importo capitale: 213.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a .

Grava su tutti gli immobili descritti ai LOTTI 1 e 2 della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2022 a firma di UFF.GIUDIZ. TRIBUNALE di TORINO ai nn. 2313 di repertorio, trascritta il 22/06/2022 a PINEROLO ai nn. 5610/4362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Grava su tutti gli immobili descritti ai LOTTI 1 e 2 della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari del lotto non fanno parte di condominio, pertanto non sono imputabili spese relative a gestione condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 09/03/2007 a firma di Notaio MARINONE GIOVANNI ai nn. 50258/14087 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a PINEROLO ai nn. 2831/1904

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 09/03/2007 a firma di Notaio MARINONE GIOVANNI ai nn. 50258/14087 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a PINEROLO ai nn. 2831/1904

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100,

dal 28/04/1998 (denuncia di unità immobiliare) fino al 09/03/2007,

per vendita a MASCIA e IULIANO rogito il 09/03/2007 a firma di Notaio MARINONE GIOVANNI ai nn. 50258/14087 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a PINEROLO ai nn. 2831/1904

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100,

dal 28/04/1998 (denuncia di unità immobiliare) fino al 09/03/2007,

per vendita a MASCIA e IULIANO rogito il 09/03/2007 a firma di Notaio MARINONE GIOVANNI ai

nn. 50258/14087 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a PINEROLO ai nn. 2831/1904

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. CE n.47/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI TETTOIA, presentata il 06/12/1988 con il n. prot. n.5251/1988 Prat. 236/1988 di protocollo, rilasciata il 04/04/1989 con il n. 47/1989 di protocollo, agibilità del 07/05/1998 con il n. prot.2416 di protocollo.

Comunicazione inizio lavori il 08/06/1989 e fine lavori del 07/06/1992 Denuncia Servizio Geologico di Pinerolo del 08/06/1989 prot.n. 525 con fine lavori 21/12/1989

Concessione edilizia **N. CE n. 36/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA RECENZIONE, presentata il 15/12/1994 con il n. prot. n.5894 - PRAT 94/243 di protocollo, rilasciata il 11/05/1995 con il n. 36/1995 di protocollo.

Inizio lavori 28/03/1996 prot.n.1539 del 02/04/1996 fine lavori 29/04/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Frossasco è vigente in forza di delibera DGR n. 16-26775 del 08/03/199 e successiva variante DGR n.36-1133 del 02/03/2015

L'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona B2.12 (zona normativa RESIDENZIALE consolidata a capacità insediativa esaurita).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E INDICI DEL PRGC:

Si riportano testualmente estratti degli articoli delle Norme di Attuazione del PRGC vigente che riguardano l'area in cui insiste il fabbricato e in allegato SCHEDA DATI SINTETICI della zona B2.sottozona 12

(omissis...)

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 13 - Classificazione e individuazione delle aree

1. Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., l'intero territorio comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G. e così classificate:

S : aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale (art. 21 L.R. 56/77);

F : aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77);

A : nucleo centrale storico;

B,C : aree destinate ad usi residenziali;

D : aree destinate ad usi produttivi e commerciali;

(omissis...)

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 17 - Aree destinate ad usi residenziali (A,B e C)

1. Le aree a destinazione residenziale sono così suddivise:

(omissis...)

B2. Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita:

sono aree isolate o situate in zone nelle quali la destinazione residenziale contrasta con gli obiettivi di riordino della variante ovvero che comprendono edifici in massima parte di antico impianto e pertanto soggette al ripristino ed alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dei

fabbricati oppure di più recente impianto, nelle quali al massimo possono essere unicamente consentiti modesti incrementi del carico antropico e pertanto la loro capacità insediativa è da considerarsi esaurita.

(omissis...)

Art. 21 - Aree residenziali consolidate a capacità insediativa esaurita (B2)

1. Sono le aree individuate con apposita retinatura nella cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 che comprendono edifici residenziali in zone di antico impianto e pertanto soggette al ripristino ed alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati o di recente impianto, tutte occupate prevalentemente da soggetti non a venti i requisiti di cui all'art.25 LR 56/77 e s.m.i.

2. Fatto salvo quanto diversamente disposto nelle relative tabelle d'area allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono di norma ammessi, attraverso denuncia di inizio attività ovvero attraverso permesso di costruire, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ampliamento.

3. Per gli edifici aventi destinazione diversa da quella prescritta dalle tabelle d'area o con più di tre piani fuori terra ovvero di altezza superiore a 10 metri sono unicamente ammessi gli interventi di cui ai punti a) e b) del comma precedente. Sempre per questi fabbricati, l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso (se espressamente previsto in quella specifica zona) solo nel caso in cui riconduca le parti oggetto di ristrutturazione entro i parametri edilizi indicati nelle relative tabelle d'area.

4. I lotti liberi sono da considerarsi verde privato pertinenziale degli edifici e pertanto sono inedificabili.

5. Gli interventi di ampliamento sono concessi "una tatum", attuabili anche in più riprese (la somma complessiva non dovrà comunque superare quanto sotto indicato), per far fronte all'eventuale incremento del nucleo familiare, per il miglioramento degli impianti igienico- sanitari, per l'adeguamento ed il superamento delle barriere architettoniche, purché: non già ottenuti dopo la data del 10 agosto 1994 corrispondente alla data di adozione del progetto preliminare del Piano Regolatore di Frossasco; siano interventi esclusivamente di ampliamento (quindi senza sopraelevazione o completamento); non riguardino edifici plurifamiliari; non determinino incremento delle unità abitative; non comportino un aumento della SUL superiore al 20% di quella esistente (25 mq. sono comunque sempre ammissibili), con un massimo di 50 mq. Essi sono comunque alternativi al prioritario recupero di volumetrie già destinate ad altri usi.

6. Possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esclusivamente nel sottosuolo o al piano terreno dei corpi di fabbrica esistenti.

7. In presenza di ambiti residenziali esistenti, caratterizzati da edifici di antico impianto aventi impronta di carattere ex agricolo, non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia. Gli interventi ammessi dovranno mantenere le caratteristiche costruttive dell'antico impianto oltre all'uso di materiali simili agli esistenti e nel caso di ampliamenti di cui ai precedenti commi dovranno privilegiare il recupero dei volumi ex agricoli con cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste dalla LR 29 aprile 2003 n.9 e s.m.i. 8. Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

(omissis...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Messa in pristino della Tettoia aperta (normativa di riferimento: PRGC, NTA e RE del comune di Frossasco - DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €2.000,00
- Sanzioni/oblazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tettoia aperta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia dichiarata aperta è stata chiusa determinando un volume non ammissibile (normativa di riferimento: PRGC, NTA, RE del comune di Frossasco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Disfacimento, rimozione della parete e della chiusura del vano

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

BENI IN FROSSASCO VIA PISCINA 20/1

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

LA STIMA DEL VALORE DEI BENI DELLA PRESENTE PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E' STATA DIVISA DI DUE LOTTI, IN QUANTO RELATIVA A DUE FABBRICATI DISTINTI E CON DESTINAZIONI DIVERSE CHE POTREBBERO ESSERE OGGETTO DI SINGOLA E SEPARATA COMPRAVENDITA

box singolo a FROSSASCO VIA PISCINA 20/1 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 399 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro,
- indirizzo catastale: VIA PISCINA n.20/1, piano: T,
- intestato a
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

- u.i. entrostante lotto di proprietà mappale f.20 n.399 confina in aderenza a ovest con l'u.i. censita al f.20 n.399 sub 3, il terreno circostante è coerente
- a nord: u.i.mappale f.20 n.331 di stessa proprietà, u.i.mappali f.20 n.330 e 332 di altra proprietà
- a est: terreno al f.20 n.422 di altra proprietà a sud: terreni al f.20 n.534 e 535
- a ovest: terreno f.20 n.311 di altra proprietà

Antistante il fabbricato si rileva area di manovra asfaltata limitata alla zona di accesso delle due unità immobiliari

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale consolidata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista rurale, commerciale e industriale.

I più importanti centri limitrofi sono TORINO, PINEROLO, ORBASSANO, RIVOLI.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Immobile è sito fuori dal concentrico di Frossasco, comune italiano di circa 3000 abitanti della città metropolitana di Torino, situato nella fascia pedemontana della Val Noce.

Il territorio è diviso in località e frazioni denominate :Colletto, Pascaretto (fino al 1938 Bisognette), San Giusto, e Marghera; si sviluppa con altitudini che variano dalla quota minima della zona pianeggiante di 289 metri. s.l.m., al concentrico di 376 m.s.l , fino a raggiungere: l'altezza massima di 1.439 m.s.l.m. delle cime montuose della Rocca Sbarua e Monte Freidou..

L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica denominata "collina interna".,

Confina: a nord-ovest Cantalupa, a nord-est Cumiana, a est Piscina, a sud Pinerolo e Roletto

Principale via di comunicazione e scorrimento della viabilità è la SS n.589 per il collegamento con Pinerolo, verso Cavour e Cuneese, oltre alla vicina Autostrada A55 (Torino/Pinerolo), arteria di veloce scorrimento verso il capoluogo e le valli olimpiche.

La SP146 e SP195 collegano Frossasco alla limitrofa Piscina e a Roletto.

Da Pinerolo sono raggiungili la Val Chisone, con le note stazioni per gli sport invernali, la Val Lemina, la Val Pellice e le adiacenti dell'Unione Montana.

Le grandi Città più vicine in linea d'aria sono:Torino a 31 km.,Genova a di 139 km. a Milano155,51 km.

Centri di rilevanza più vicini sono Pinerolo a 5 km e Rivoli a 20 km; oltre a Cuneo distante 62,96 km, Asti a 67,46 km, Aosta 89,14 km.,Vercelli 94,14 km., Alessandria 99,32, km, Novara 114,2 Km

Attualmente il collegamento e il trasporto pubblico verso gli altri comuni e Torino è gestito dall'operatore unico provinciale GTT EXTRA.TO e mediante le ditte Cavourese S.p.A. e Sadem S.p.A. (ora ARRIVA SpA), da Pinerolo il servizio ferroviario con la tratta *Pinerolo-Torino-Chivasso linea sfm2*

Il concentrico, con la caratteristica forma quadrangolare della pianta del centro storico, fa risalire le sue origini all'epoca romana, su questo schema urbanistico furono ricostruiti in epoche successive edifici, mura , porte e bastioni come testimoniano le presenze di numerose tracce di questi manufatti accanto a edifici religiosi e civili di epoca medioevale rimaneggiati in periodi successivi

Nella parte pianeggiante numerose piste ciclabili collegano il territorio con la Via delle Mele, raggiungendo luoghi di interesse storico, paesaggistico, culturale e sportivo; tra i queste la rocca di Cavour, l'abazia di Staffarda, Saluzzo, il castello di Osasco, castello di Miradolo, Pinerolo e il bio parco ZOOM, la Palazzina di Stupinigi

Nella parte montana è ubitato a 1060 msl il Rifugio Melano - Casa Canada rifugio alpino del CAI situato in località Rocca Sbarua, ai piedi del monte Freidou, luogui di percorsi escursionistici, arrampicata e diverse discipline sportive. Casa Canada, è diventata negli anni un traino di iniziative di vario genere: trekking, arrampicata, trekking a Cavallo ed in Bike fino a serate di enogastronomia,

concerti, eventi culturali. Nei pressi della costruzione si trova un comodo piazzale per l'atterraggio degli elicotteri.

Si tengono a Frossasco manifestazioni e attività culturali organizzate da diverse associazioni, fra queste Pro-loco Frossasco, Unire Frossasco Val Noce, la Banda Filarmonica Pinerolese di Frossasco, Gruppo storico Antico borgo di San Donato.

Di rilievo inoltre la sede del "Museo del Gusto" e del "Museo Regionale dell'emigrazione dei piemontesi nel mondo"

La biblioteca fa parte del Sistema Bibliotecario Pinerolese che fornisce servizi unitamente alla rete di quelle collegate di Val Pellice, Chisone, Germanasca, e del pinerolese pedemontano

Frossasco fa parte dei comuni associati al CISS, Consorzio Intercomunale dei Servizi Sociali, esso ha come finalità la gestione, degli interventi e dei servizi socio assistenziali di competenza dei Comuni, agisce in collaborazione con il servizio sanitario e con le associazioni di volontariato presenti sul territorio, garantendo alle famiglie assistenza, informazione e consulenza complete per la fruizione dei servizi socio-sanitari; è attivo lo sportello dell'ASL3 -DISTRETTO PINEROLESE Pinerolo, Pomaretto e Torre Pellice

Le cure ospedaliere e gli interventi chirurgici nonché le emergenze sanitarie sono garantite dall'OSPEDALE CIVILE di PINEROLO Gianni Agnelli e dall'annesso Pronto Soccorso

Nel comune, è presente l'Ufficio postale, due farmacie, negozi di vicinato e supermercati.

Sono attive scuole pubbliche per l'infanzia, la scuola primaria e la secondaria di primo grado, mentre le scuole secondarie di secondo grado sono a PINEROLO, di cui pubbliche: Liceo Classico - Linguistico - Scienze Umane: G.F. Porporato; Liceo Scientifico M. Curie; Istituto Professionale A. Prever per i percorsi di Studio: Serv. Enog. Osp. Alberg. / Servizi Di Sala e Di Vendita Enogastronomia e Ospitalità Alberghiera Servizi Culturali e Dello Spettacolo;

Le private: Istituto Maria Immacolata di Pinerolo per Liceo Linguistico, Liceo Scienze Umane, Liceo Scientifico e scuole infanzia, oltre a primaria e secondaria di primo grado.

Alla tradizionale economia agricola del territorio, ove pianeggiante per la produzione di colture di cereali e foraggi con allevamenti di bestiame, nella zona collinare a frutteti, viticoltura e funghi, si affiancano, lungo la strada provinciale SS589 nella zona di espansione urbana, attività industriali, ditte artigianali, servizi del terziario e attività commerciali.

Immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ubicata a sud, nella zona pianeggiante ai margini della SP 146 che collega il territorio con il Comune di Piscina prossimo a stabilimenti industriali e officine artigianali e vaste aree ad attività agricola

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 KM. A55 TO-PINEROLO	nella media	
aeroporto distante 40KM. CASELLE- Sandro Pertini	nella media	
autobus distante 2 KM fermata autolinee GTT extraurbani e ARRIVA	mediocre	
ferrovia distante 5 KM FFSS stazione PINEROLO OLIMPICA	nella media	
tangenziale distante 30KM svincolo di TORINO Beinasco	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	nella media	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	

impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad AUTORIMESSA è porzione del basso fabbricato edificato sul terreno di proprietà (prospiciente l'abitazione descritta al LOTTO 1), delimitato da recinzione costituita da muretto in cemento armato e rete metallica plastificata tesa su paletti in ferro platicato.

E' posizionata aderente la tettoia descritta al CORPO B del presente LOTTO 2, con accesso diretto sulla strada privata dell'interno 20 di Via Piscina e due finestre altre posizionate sulla parete ad est.

Ha caratteristiche tipologiche semplici, tetto a vista, finiture economiche, dotato del solo impianto elettrico.

A pavimento è stata ricavata, con piccolo scavo, la tipica fossa utile alle manutenzioni occasionali delle parti inferiori delle vetture, a chiusura, filo pavimentazione in battuto, è posto assito in legno removibile.

Sull'esterno della parete perimetrale lato sud è presente fatiscente struttura di vecchia tettoia da demolire.

Il locale risulta occupato da attrezzature, materiali e scaffali presumibilmente dei proprietari.

Tipologie e materiali costruttivi sono di seguito riportati

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: in profialti e pannelli di lamiera di ferro verniciato, vetri retinati, chiusura con serratura semplice mediocre

infissi esterni: finestre ad anta in profilati di ferro verniciato, vetro semplice mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, intonacata, finitura con idropittura da esterni mediocre

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento scarso

manto di copertura: realizzato in tegole ondulate in cemento grigio, posate su listellatura di legno, senza coibentazione mediocre

Gronde, faldali e pluviali in lamiera di ferro verniciata

Degli Impianti:

elettrico: del tipo esterno scarso

Delle Strutture:

copertura: a due falde costruita in legno mediocre

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato mediocre

strutture verticali: costruite in cemento armato mediocre

travi: costruite in legno mediocre

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione			consistenza		indice		commerciale	
superficie	essstrena	lorda	27,00	x	100 %	=	27,00	
AUTORIMESSA								
Totale:			27,00				27,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA.IT

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.500,00 pari a 650,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 700,00 = **18.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.900,00**

BENI IN FROSSASCO VIA PISCINA 20/1

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a FROSSASCO VIA PISCINA 20/1 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 399 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 21 mq, rendita 34,71 Euro,
- indirizzo catastale: VIA PISCINA n.20/1, piano: T,
- intestato a
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

- u.i. entrostante lotto di proprietà mappale f.20 n.399 confina in aderenza a EST con l'u.i. censita al f.20 n.399 sub 2, il terreno circostante è coerente
- a nord: u.i.mappale f.20 n.331 di stessa proprietà, u.i.mappali f.20 n.330 e 332 di altra proprietà
- a est: terreno al f.20 n.422 di altra proprietà

a sud: terreni al f.20 n.534 e 535 a ovest: terreno f.20 n.311 di altra proprietà

Antistante il fabbricato si rileva area di manovra asfaltata limitata alla zona di accesso delle due unità immobiliari.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale consolidata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista rurale, commerciale e industriale.

I più importanti centri limitrofi sono TORINO, PINEROLO, ORBASSANO, RIVOLI.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Immobile è sito fuori dal concentrico di Frossasco, comune italiano di circa 3000 abitanti della città metropolitana di Torino, situato nella fascia pedemontana della Val Noce.

Il territorio è diviso in località e frazioni denominate :Colletto, Pascaretto (fino al 1938 Bisognette), San Giusto, e Marghera; si sviluppa con altitudini che variano dalla quota minima della zona pianeggiante di 289 metri. s.l.m., al concentrico di 376 m.s.l , fino a raggiungere: l'altezza massima di 1.439 m.s.l.m. delle cime montuose della Rocca Sbarua e Monte Freidour..

L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica denominata "collina interna".,

Confina: a nord-ovest Cantalupa, a nord-est Cumiana, a est Piscina, a sud Pinerolo e Roletto

Principale via di comunicazione e scorrimento della viabilità è la SS n.589 per il collegamento con Pinerolo, verso Cavour e Cuneese, oltre alla vicina Autostrada A55 (Torino/Pinerolo), arteria di veloce scorrimento verso il capoluogo e le valli olimpiche.

La SP146 e SP195 collegano Frossasco alla limitrofa Piscina e a Roletto.

Da Pinerolo sono raggiungili la Val Chisone, con le note stazioni per gli sport invernali, la Val Lemina, la Val Pellice e le adiacenti dell'Unione Montana.

Le grandi Città più vicine in linea d'aria sono:Torino a 31 km.,Genova a di 139 km. a Milano155,51 km.

Centri di rilevanza più vicini sono Pinerolo a 5 km e Rivoli a 20 km; oltre a Cuneo distante 62,96 km, Asti a 67,46 km, Aosta 89,14 km.,Vercelli 94,14 km., Alessandria 99,32, km, Novara 114,2 Km

Attualmente il collegamento e il trasporto pubblico verso gli altri comuni e Torino è gestito dall'operatore unico provinciale GTT EXTRA.TO e mediante le ditte Cavourese S.p.A. e Sadem S.p.A. (ora ARRIVA SpA), da Pinerolo il servizio ferroviario con la tratta *Pinerolo-Torino-Chivasso linea sfm2*

Il concentrico, con la caratteristica forma quadrangolare della pianta del centro storico, fa risalire le sue origini all'epoca romana, su questo schema urbanistico furono ricostruiti in epoche successive edifici, mura , porte e bastioni come testimoniano le presenze di numerose tracce di questi manufatti accanto a edifici religiosi e civili di epoca medioevale rimaneggiati in periodi successivi

Nella parte pianeggiante numerose piste ciclabili collegano il territorio con la Via delle Mele, raggiungendo luoghi di interesse storico, paesaggistico, culturale e sportivo; tra i queste la rocca di Cavour, l'abazia di Staffarda, Saluzzo, il castello di Osasco, castello di Miradolo, Pinerolo e il bio parco ZOOM, la Palazzina di Stupinigi

Nella parte montana è ubitato a 1060 msl il Rifugio Melano - Casa Canada rifugio alpino del CAI situato in località Rocca Sbarua, ai piedi del monte Freidour, luoghi di percorsi escursionistici, arrampicata e diverse discipline sportive. Casa Canada, è diventata negli anni un traino di iniziative di vario genere: trekking, arrampicata, trekking a Cavallo ed in Bike fino a serate di enogastronomia, concerti, eventi culturali. Nei pressi della costruzione si trova un comodo piazzale per l'atterraggio degli elicotteri.

Si tengono a Frossasco manifestazioni e attività culturali organizzate da diverse associazioni, fra queste Pro-loco Frossasco, Unire Frossasco Val Noce, la Banda Filarmonica Pinerolese di Frossasco, Gruppo storico Antico borgo di San Donato.

Di rilievo inoltre la sede del "Museo del Gusto" e del "Museo Regionale dell'emigrazione dei piemontesi nel mondo"

La biblioteca fa parte del Sistema Bibliotecario Pinerolese che fornisce servizi unitamente alla rete di quelle collegate di Val Pellice, Chisone, Germanasca, e del pinerolese pedemontano

Frossasco fa parte dei comuni associati al CISS, Consorzio Intercomunale dei Servizi Sociali, esso ha come finalità la gestione, degli interventi e dei servizi socio assistenziali di competenza dei Comuni, agisce in collaborazione con il servizio sanitario e con le associazioni di volontariato presenti sul territorio, garantendo alle famiglie assistenza, informazione e consulenza complete per la fruizione dei servizi socio-sanitari; è attivo lo sportello dell'ASL3 -DISTRETTO PINEROLESE Pinerolo, Pomaretto e Torre Pellice

Le cure ospedaliere e gli interventi chirurgici nonché le emergenze sanitarie sono garantite dall'OSPEDALE CIVILE di PINEROLO Gianni Agnelli e dall'annesso Pronto Soccorso

Nel comune, è presente l'Ufficio postale, due farmacie, negozi di vicinato e supermercati.

Sono attive scuole pubbliche per l'infanzia, la scuola primaria e la secondaria di primo grado, mentre le scuole secondarie di secondo grado sono a PINEROLO, di cui pubbliche: Liceo Classico - Linguistico - Scienze Umane: G.F. Porporato; Liceo Scientifico M. Curie; Istituto Professionale A. Prever per i percorsi di Studio: Serv.Enog.Osp.Alberg. / Servizi Di Sala e Di Vendita Enogastronomia e Ospitalità Alberghiera Servizi Culturali e Dello Spettacolo;

Le private: Istituto Maria Immacolata di Pinerolo per Liceo Linguistico, Liceo Scienze Umane, Liceo Scientifico e scuole infanzia, oltre a primaria e secondaria di primo grado.

Alla tradizionale economia agricola del territorio, ove pianeggiante per la produzione di colture di cereali e foraggi con allevamenti di bestiame, nella zona collinare a frutteti, viticoltura e funghi, si affiancano, lungo la strada provinciale SS589 nella zona di espansione urbana, attività industriali, ditte artigianali, servizi del terziario e attività commerciali.

Immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ubicata a sud, nella zona pianeggiante ai margini della SP 146 che collega il territorio con il Comune di Piscina prossimo a stabilimenti industriali e officine artigianali e vaste aree ad attività agricola

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 KM. A55 TO-PINEROLO	nella media	
aeroporto distante 40KM. CASELLE- Sandro Pertini	nella media	
autobus distante 2 KM fermata autolinee GTT extraurbani e ARRIVA	mediocre	
ferrovia distante 5 KM FFSS stazione PINEROLO OLIMPICA	nella media	
tangenziale distante 30KM svincolo di TORINO	nella media	

Beinasco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata a TETTOIA è porzione del basso fabbricato edificato sul terreno di proprietà (prospiciente l'abitazione descritta al LOTTO 1), delimitato da recinzione costituita da muretto in cemento armato e rete metallica plastificata tesa su paletti in ferro platicato

E' posizionata aderente l'autorimessa descritta al CORPO A del presente LOTTO 2, è chiusa per tre lati con muratura intonacata, mentre il lato libero, chiuso abusivamente, da accesso sulla strada privata dell'interno 20 di Via Piscina, il locale è privo di finestre

Ha caratteristiche tipologiche semplici, dotata del solo impianto elettrico.

Le murature e la struttura del tetto si presentano rivestite, in modo precario e disarmonico, con pannelli di legno bianco e l'apertura su strada è stata chiusa (senza titolo autorizzativo) con manufatto di profilati di ferro e pannelli di legno per tutta la superficie, con parti apribili.

Il pavimento risulta piastrellato in grès ceramico

Il locale risulta occupato da mobili e scaffali presumibilmente dei proprietari

Tipologie e materiali costruttivi sono di seguito riportati

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: in profilati di ferro verniciato, pannelli in legno di diversa tipologia, chiusura con serratura semplice. IL MANUFATTO, A CHIUSURA DELLA TETTOIA, E' STATO INSTALLATO SENZA AUTORIZZAZIONE

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento e piastrelle ceramiche

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole ondulate in cemento grigio, posate su listellatura di legno, senza coibentazione. All'intradosso delle travi di orditura è stato posato un controsoffitto in pannelli di legno

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Gronde, faldali e pluviali in lamiera di ferro verniciata

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, intonacata. La superficie interna del muro è stata rivestita con pannelli in legno

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in legno

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>fondazioni:</i> plinti collegati costruite in cemento armato	mediocre	
<i>copertura:</i> tetto a due falde costruita in legno	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> del tipo esterno	scarso	

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie esterna lorda TETTOIA	25,50	x	100 %	=	25,50
Totale:	25,50				25,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,50 x 450,00 = **11.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.475,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata utilizzando in criterio del cosiddetto "metodo del confronto di mercato". Si sono quindi comparati il bene oggetto di stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc. Sono stati impiegati i valori di mercato conseguenti a specifiche ricerche condotte sul mercato locale territorialmente idonee comparabili ed anche sulla base dei dati pubblicati sui listini e quotazioni immobiliari ragguagliati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato ed oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FROSSASCO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di FROSSASCO, agenzie: TECNOCASA DI FROSSASCO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. , ed inoltre: PORTALI WEB AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO INTERESSATO

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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	27,00	0,00	18.900,00	18.900,00
B	tettoia	25,50	0,00	11.475,00	11.475,00
				30.375,00 €	30.375,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.375,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 375,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.000,00**

data 28/12/2022

il tecnico incaricato
GIAN PAOLO PITZALIS