



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RG n. 885 / 2021

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Comune di Trofarello (TO) Loc. Valle Sauglio, via Umberto I 19, unità residenziale con accessori

Udienza: 20/01/2023 h.11.30 aula 68

Consulenza: Settembre - Dicembre 022

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO

Sezione II Esecuzioni Immobiliari - CONSULENZA TECNICA CTU

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°885/2021

PREMESSA

Il Giudice nominava il CTU in data **22/07/2022** della causa quivi rubricata; le modalità di giuramento venivano espletate telematicamente in data **01 Agosto 2022**.

ACCESSO INTERNO AGLI IMMOBILI

Il relatore provvedeva ad inviare le comunicazioni d'invito al sopralluogo, fissando l'iniziale accesso al **30 Settembre 2022 h.9,00**;

- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. al Tribunale di Torino, Il Sezione Esecuzioni Immobiliari ritirata il 08/09/2022;
- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. alla residenza della proprietà (SOGGETTO A Esecutato);
- Nella data indicata, il soggetto proprietario non risultava disponibile. Registrate le rimostranze del Soggetto Esecutato, veniva spostata la data dell'appuntamento al **24/10/2022**, comunicando quanto occorrente con il legale dell'esecutato.
- Successivamente a contatti telefonici con il Soggetto Esecutato, veniva definitivamente manifestata l'intenzione di non far accedere il consulente all'interno dei locali pignorati.
- Registrata la posizione, veniva fatta istanza d'Accesso Forzoso, concessa con disposto del 04/11/2022.
- Raggiunto un coordinamento operativo con la Stazione Carabinieri di Trofarello, veniva comunicata al Soggetto Esecutato la nuova data d'incontro, stabilita **28/11/2022** h.10,30.
- Alla presenza del proprietario, con l'intervento del Comandate Stazione Carabinieri coadiuvato da un militare, veniva aggiornato il rilievo grafico e fotografico degli ambienti. Al termine l'attività risultava completa e regolare senza l'intervento del fabbro per possibili aperture forzose.

QUESITO

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte

ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. fornisca una sommaria descrizione dei beni;
3. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
4. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;
5. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
6. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

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

RISPOSTE AL QUESITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

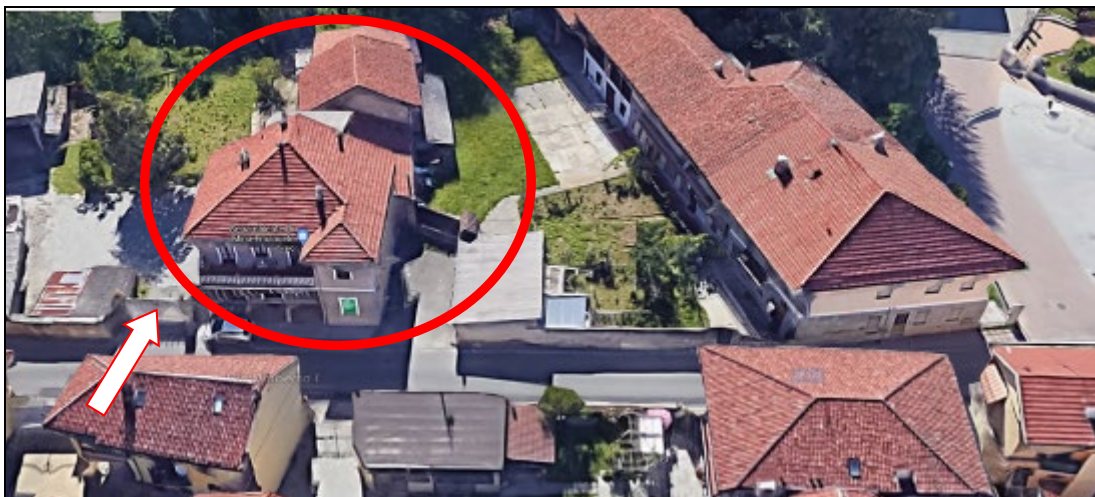
identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

UBICAZIONE

L'analisi fa riferimento ad un immobile in **Trofarello (TO), loc. Valle Sauglio, v. Umberto I n.19.**

La palazzina a due piani fuori terra con sottotetto e interrato, ha accessi dalla via pubblica e dal cortile interno, evidenziando volumetrie complementari alla residenza attestata nella parte interna.

La piccola frazione, non lontana dal Capoluogo, evidenzia strutture perlopiù residenziali e connesse con l'appartato produttivo locale della piccola borgata extraurbana.



Composizione dell'unità immobiliare

1) Unità residenziale definita da:

1.1 **Al piano terreno** (volume principale): con accesso dal sottoportico, locale soggiorno, disimpegno con il vano scala, locale cucina accessibile anche direttamente dal cortile;

1.2 **Al piano terreno:** volumetrie complementari connesse con l'area cortilizia, caratterizzate da una struttura a portico, ed un volume a due piani, di provenienza agricola/pastorale ad uso sgombero/deposito;

1.3 **Al piano interrato** (volume principale): locale ad uso cantina e centrale termica, accessibili dal vano scala;

1.4 **Al piano primo** (volume principale): appartamento raggiungibile dal vano scala, definito da quattro camere, bagno, lavanderia e cucina, disimpegno; terrazzino verso la via e balcone sul cortile.



Inquadramento urbano dell'immobile in Trofarello (TO), via Umberto I , 19

DATI CATASTALI

1) Unità residenziale con n.2 pertinenze cantinate

- NCEU Fg. **17**, Particella **89**, sub.**1**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 9, Superficie catastale totale mq.260, escluse aree scoperte mq.247, Rendita €. 557,77, via Umberto I n.19, piano T;

Rappresentazioni planimetriche catastali

La rappresentazione depositata all'Agenzia delle Entrate ex Territorio presentata **04/03/1989**, evidenzia una sostanziale congruenza rappresentativa con lo stato di fatto, salvo alcune minime discrasie riferibili a compartimentazioni interne al P1 (alloggio locato) che dovranno essere aggiornate (art.29 comma 1 bis L.52/1985);

COERENZE

1.1 Piano terreno (volume principale): via Umberto I, area cortile, portico, locale bagno, altra unità al medesimo piano (ufficio ex negozio di macelleria)

1.2 Al piano terreno (volumetrie complementari): cortile comune, proprietà PIOVANO o aventi diritto a due lati, unità ad uso ufficio (ex negozio di macelleria) e accessori,

1.3 Al piano interrato (volume principale): sottosuolo proprietà a più lati;

1.4 Al piano primo (volume principale): via Umberto I, cortile, area portico, proprietà confinante, PIOVANO o aventi diritto;



Identificazione dello stabile in ambito urbano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

fornisca una sommaria descrizione dei beni;

GENERALITA' – INSERIMENTO URBANISTICO

Ambito urbano periferico, definito dalla borgata dalle tipiche caratteristiche agricole e produttive.

Le abitazioni non recenti risultano perlopiù sono connesse con l'appartato produttivo ivi radicato.

L'arteria principale è la via Umberto I che attraversa l'abitato connettendosi verso valle con la via Torino e la strada Regionale 29, che conduce al capoluogo.



Contesto d'inserimento urbano, identificazione dell'immobile

SERVIZI

farmacie	(nella media)	
verde attrezzato	(nella media)	
supermercato	(nella media)	

COLLEGAMENTI

tangenziale	(nella media)	
autobus	(nella media)	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	(nella media)	
esposizione:	(nella media)	
luminosità:	(nella media)	
panoramicità:	(nella media)	
impianti tecnici:	(da migliorare)	
stato di manutenzione:	(da migliorare)	
servizi:	(nella media)	

Il fabbricato si presenta in stato conservativo **“sufficiente”** esprimendo un’architettura integrata al contesto circostante; non è dotato d’impianto ascensore.



Il fabbricato residenziale con ingresso cortile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Le finiture in generale ed i materiali in opera risultano non recenti.

Durante il sopralluogo è stato possibile ravvisare la presenza d'alcune specificità utili da riferire ai fini della valutazione economica:

- L'attuale configurazione, evidenzia locali al piano terreno privi di servizio igienico; quello esistente, vicino al portico, attualmente utilizzato dal soggetto esecutato, veniva catastalmente accorpato all'unità adiacente (ex negozio) non rientrante nella predetta procedura;
- Le pavimentazioni interne sono in ceramica e graniglia in stato conservativo sufficiente;
- I serramenti in generale si presentano in modesto stato conservativo;
- I bagni dispongono d'accessori standard;
- L'intero fabbricato è connesso con l'impianto fognario pubblico;
- Dal cancello su via, s'accede al cortile sul quale aggettano i fabbricati complementari inseriti nella relazione oltre altri; sull'area grava una servitù di passaggio a favore di tutte le unità prospettanti.
- Gli impianti non dispongono delle certificazioni di legge. La caldaia al piano interrato, non viene più utilizzata da perdurante tempo; le unità vengono asservite con stufe a pellet e a aria calda - boiler a gas ed elettrici per acqua calda sanitaria;
- Son presenti in esterno vistose aree interessate da fenomeni d'umidità ed esfoliazioni della pellicola pittorica;



Aree esterne della palazzina con volumi accessori alla residenza e cortile in condivisione

Copertura: a falde (nella media)

Strutture verticali: miste in c.a. e muratura (nella media)

Solai: misti in latero cemento (interni) (nella media)

Delle Componenti edilizie:

Infissi interni: (scarsi)

Infissi esterni: (nella media)

Pavimentazione: ceramica e graniglia (nella media)

Rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, servizio igienico con piastrelle ceramica (da migliorare)

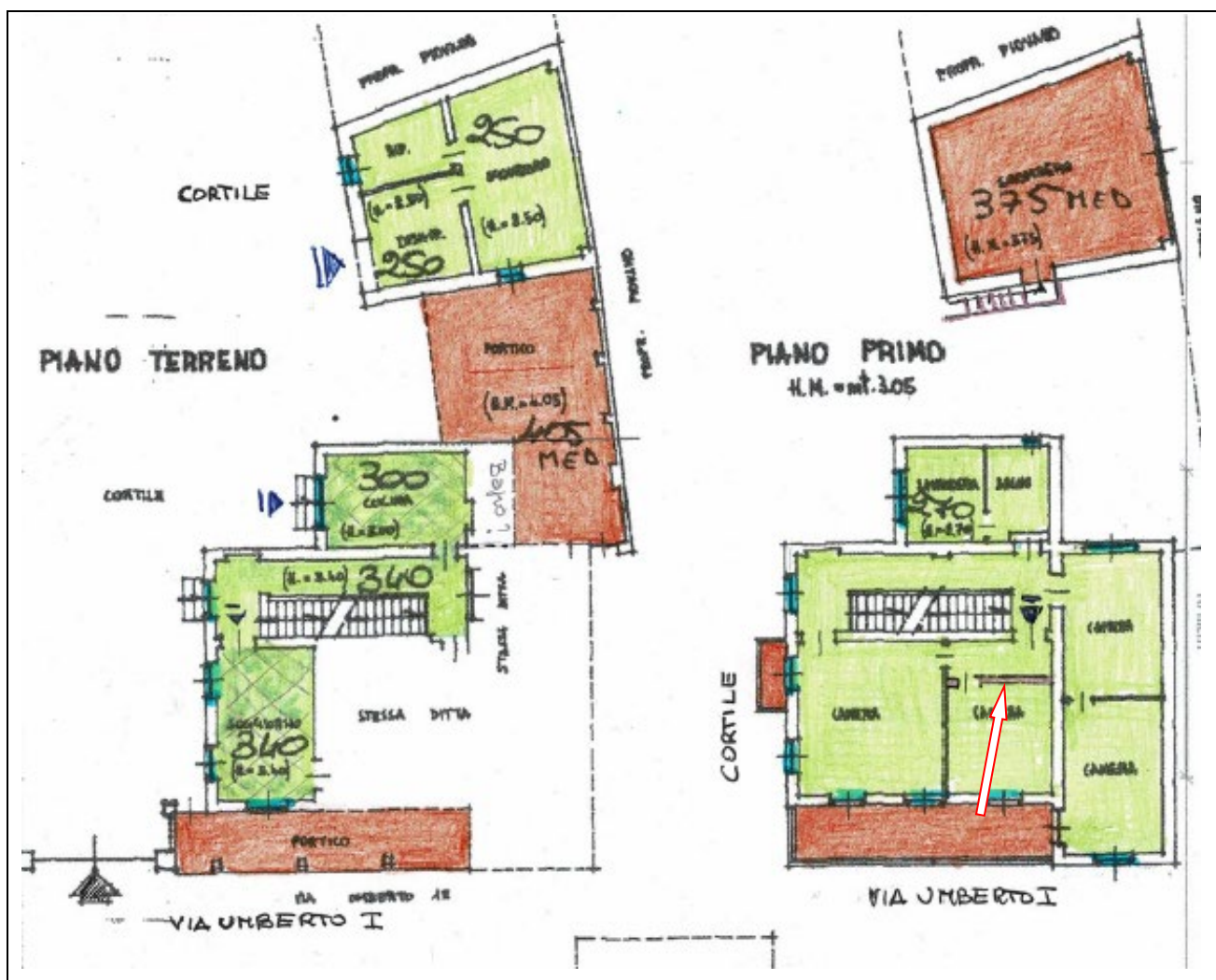
Rivestimento esterno: le facciate sono trattate ad intonaco decorato (da migliorare)

Scala: è interna, con alzate e pedate rivestite in pietra, balaustra in muratura (nella media)

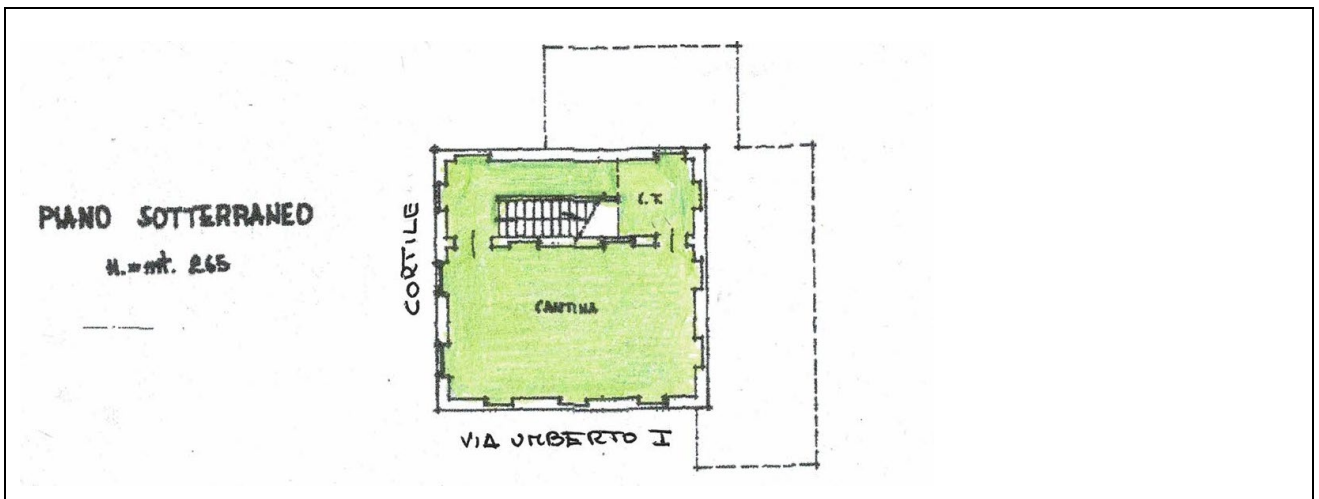
La valutazione economica tiene già economicamente conto di quanto quivi evidenziato.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (alloggio + cantina pertinenziale)

INDICAZIONI	PERCENTUALE DI CALCOLO
• Superficie coperta abitativa lorda Pt mq.53,55	% assunta 100% = mq. 53,55
• Superficie coperta abitativa lorda P1 mq.128,60	% assunta 100% = mq. 128,60
• Superficie terrazzo e balcone mq.17,76	% assunta 25% = mq. 4,44
• Superficie locale cantina mq.64,55	% assunta 15% = mq. 9,68
• Superficie portico/tettoia mq.57,30	% assunta 10% = mq. 5,73
• Superficie ex stalla PT mq.40,20	% assunta 15% = mq. 6,03
• Superficie ex fienile P1 mq.40,20	% assunta 10% = mq. 4,20



Tramezzatura inserita e non registrata



Planimetria stato di fatto locali oggetto di pignoramento

- La superficie commerciale dell'unità immobiliare abitativa sarà pari a mq.212,23 (ovvero mq.212)

- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e diritto rinvenuto e descritto è di
€.188.000,00 - - Data della valutazione: **20/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c.,
 indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni
 caso, le generalità dell'occupante;

L'unità oggetto di pignoramento è pressoché nella disponibilità della proprietà.

Dati proprietà: Rif.

La superficie del piano primo, ad uso residenziale, veniva assegnata in locazione a a
 partire dal 01/01/2002. Scadenze contratto ogni quattro anni con rinnovo, salvo disdetta.

Canone di Locazione mensile €180,76, Registrato all'U.R di Moncalieri il 25/01/2002.

(Registrazione ante pignoramento – Titolo opponibile)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8
 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se
 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare
 totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della

procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;

Sulla base della Certificazione notarile ai sensi della L.N.302/1998, allegata alla procedura, venivano ravvisati i **"Diritti Reali"**:

- **IPOTECA GIUDIZIALE del 27/09/2018**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 05/12/2019, Registro generale 49387, Registro particolare 8981, importo di €.1.215,00, iscrizione Totale per €.2.989,60, pertinente all'immobile in Trofarello NCEU Fg.17, part.89, sub.1, a favore di (SOGGETTO A FAVORE) contro (SOGGETTO A ESECUTATO).

(L'iscrizione non verrà cancellata, risultando una formalità non pregiudizievole)

- **IPOTECA GIUDIZIALE del 21/02/2019**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 05/12/2019, Registro generale 49386, Registro particolare 8980, importo di €.1.882,14, iscrizione Totale per €.4.834,57, pertinente all'immobile in Trofarello NCEU Fg.17, part.89, sub.1, a favore di (SOGGETTO A FAVORE) contro (SOGGETTO A ESECUTATO).

(L'iscrizione non verrà cancellata, risultando una formalità non pregiudizievole)

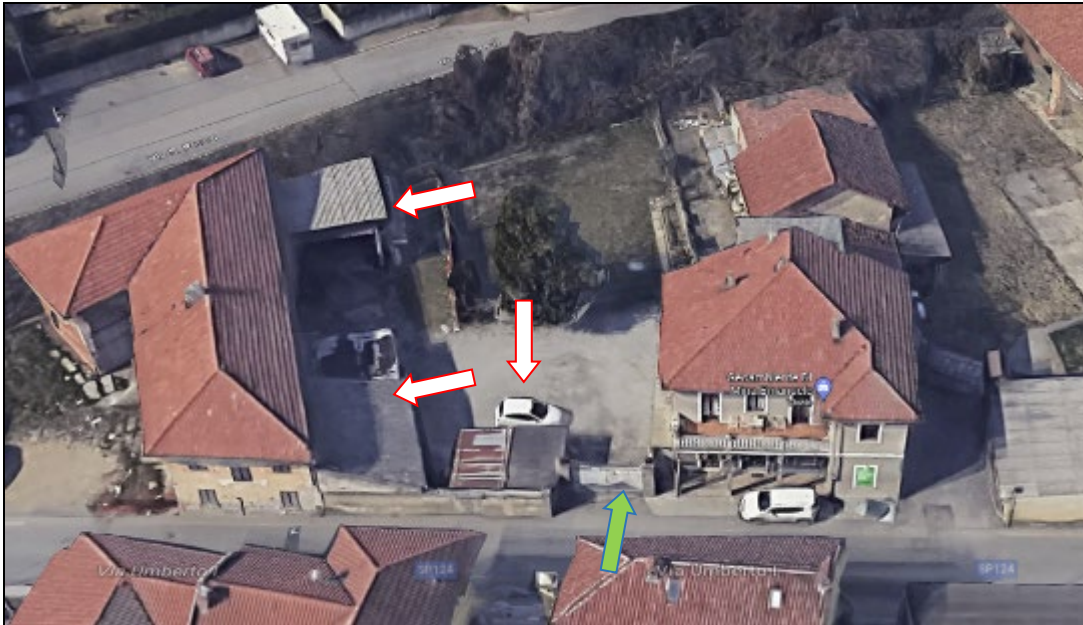
- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 16/11/2021, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 2 il 30/03/2022, Registro particolare 9789, Registro generale 13475, a favore di (SOGGETTO A FAVORE) contro (SOGGETTO A ESECUTATO), gravante sull'immobile in Trofarello NCEU Fg.17, part.89, sub.1 per l'intera quota.

(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario);

DIRITTI REALI

- In relazione all'unità trattata, facente parte dell'impianto urbano di via Umberto I 19, per natura e tipologica, non veniva rinvenuto un Regolamento di Condominio.

Non vanno dimenticate le volumetrie complementari presenti nel cortile, non rientranti nella procedura e l'ulteriore unità (ex negozio) presene al piano terreno, anch'essa estranea alle dinamiche esecutive. Il cortile sarà gravato da una servitù di passaggio.



Vista d'insieme del complesso di via Umberto I – cortile e volumetrie complementari (non rientranti)

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli verranno attivate dalla procedura e poste contabilmente a carico dell'aggiudicatario.

1) Per cancellazione n.1 Pignoramento immobiliare

- Imposta ipotecaria €.**200,00**
- Imposta di bollo €. **59,00**
- Tassa ipotecaria €. **35,00**

TOTALE: €.294,00

L'importo complessivo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato per la vendita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- La struttura edilizia dispone di caldaia nell'interrato del fabbricato principale. Al momento del sopralluogo la stessa non veniva utilizzata e gli ambienti asserviti da stufe a pellet, dislocate secondo necessità. I costi di gestione potranno essere contabilizzati secondo individuale consumo, evidenziando che l'attestazione di dispositivi di risparmio energetico (serramenti e caldaia con contabilizzatori di ultima generazione) potranno rendere la struttura a minor impatto energivoro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

PROPRIETA'

- L'unità (**appartamento e pertinenze**) appartiene al SOGGETTO A Esecutato in relazione al seguente titolo:

- Il (SOGGETTO A Esecutato) diveniva proprietario dell'unità trattata oltre a restanti nel medesimo impianto, per Successione in morte di (SOGGETTO B), deceduto il 29/08/2000, denuncia registrata a Moncalieri il 28/02/2001, n.1, vol.458, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 in data 28/08/2003, Registro particolare 28006, Registro generale 40148.

Ulteriore denuncia, veniva registrata a Moncalieri il 09/10/2008, n.29, vol.549/8, trascrizione in Conservatoria RR II di To 2 del 19/11/2008, Registro particolare 34583, Registro generale 54036.

- Al (SOGGETTO B) la quota dei **2/3** dell'intera proprietà immobiliare in Trofarello, perveniva in data 30/12/1991 da (SOGGETTO C) e (SOGGETTO D), atto notaio, rep.63491, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 il 14/01/1992, R.p.2202, R.g 2706.

(Copia integrale dell'atto d'acquisto viene allegata su supporto informatico PDF).

- Al (SOGGETTO B) la quota di **1/3** pervenne per successione in morte del (SOGGETTO E), deceduto il 20/12/1974, denuncia registrata a U.R di Moncalieri il 20/06/1975, n.95, vol.223, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 30/12/1977, R.p.20880, Rg.24889, integrata da successiva denuncia registrata a Moncalieri il 19/06/1991 n.89, vol.348, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 11/02/1995, Rg. 4377, Rp. 3307.

- Va evidenziata anche la quota di 1/3 riferibile all'usufrutto a favore del (SOGGETTO E1), deceduto il 02/04/1984.

- **Titoli antecedenti al ventennio dal trascritto pignoramento del 30/03/2022**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

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

L'analisi sui documenti veniva completata con l'Accesso agli Atti dell'UTC di Trofarello (TO).

L'incontro con i tecnici avvenuto il 21/09/2022, evidenziava la mancanza di pratiche urbanistiche pertinenti all'immobile oggetto di valutazione.

Anche la ricerca specificamente attualizzata sulla Località Valle Sauglio, sede dell'immobile, nel periodo 1950-1953, in pertinenza al Comune di Pecetto, non evidenziava pratiche riferibili al caso di specie.

Allo stato attuale, l'unica planimetria dell'immobile rinvenuta è quella catastale presentata il **04/03/1989**.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

8.1. CONFORMITÀ Catastale

Normativa di riferimento: DL 50/2017(art.29, comma 1bis, L52/1985)

In relazione alle confrontanze tra il rilievo e la Planimetria Catastale, depositata c/o l'Agenzia delle Entrate ex Territorio (NCEU), venivano registrate alcune difformità interne da regolarizzare.

Per l'aggiornamento venivano indicati oneri professionali pari a **€.1.000,00** oltre diritti per **€.50,00**, iva e C.P. su onorari.

8.2. CONFORMITÀ Urbanistica



L'istruttoria evidenziava il seguente scenario: Occorrerà appurare presso l'Agenzia delle Entrate se risultasse presente una planimetria di primo impianto, riferibile al periodo 1939 - 1940, sulla quale si potrà proporre una comparazione (storica) con l'attuale stato di fatto.

Diversamente, la forma comparativa atualizzabile, potrà essere quella catastale del 1989.

La relazione viene impostata su quest'ultima ipotesi, evidenziando che attualmente l'Agenzia delle Entrate, manifesta difficoltà e incerte tempistiche per affrontare ricerche straordinarie.



L'area di Piano Regolatore è AR2/3zz è sotto il vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004) derivante dalla vicinanza dell'acqua pubblica (Rio Sauglio); eventuali pratiche edilizie potranno essere argomentate e discusse con la Commissione Locale del Paesaggio. Inoltre la borgata viene classificata come Area Centro Storico tutelata, evidenziando specifiche caratteristiche attuative:

“Area normativa compresa fra via Umberto I, piazza Don Murialdo e il corso del Torrente Sauglio, caratterizzata da edilizia di antica formazione di origine agricola, sviluppatasi a ridosso della strada che da Valle Sauglio conduce a Pecetto”.

Per caratteristiche edilizie ed ambientali, l'Area Normativa è individuata quale bene di valore ambientale e documentario ai sensi dell'art.24, comma 1 della L.R.56/77.

La Classe idrogeologica è la 3b2.

Obiettivi del Piano Regolatore: Mantenimento della destinazione prevalentemente residenziale con ammissione di destinazioni non in contrasto. Recupero degli edifici e delle strutture ancora inutilizzate di origine agricola attraverso il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e

strutturali quali cortine e pilastri in mattoni in vista, ringhiere di ferro, sporti in legno (pantalere) serramenti in legno, eventuali elementi decorativi in pietra, tetti in coppi.

In termini generali Sono previsti ampliamenti di slp (Superficie Lorda di Pavimento) fino al 10% con un massimo di mq.30.

Le tolleranze edilizie ed urbanistiche di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001 sono del 2%.

S'è evidenzia che per le eventuali discrasie distributive interne, riscontrate, l'UTC ha assunto la procedura di Sanatoria tramite CILA ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i;

- Attualmente l'ammenda viene commisurata in €.1.000 oltre diritti e oneri professionali.

- Oneri professionali €.5.500 oltre iva e CP.

Agibilità - Abitabilità dei locali

Non sono stati rinvenuti titoli specifici d'abitabilità, agibilità dei locali. Una parte d'essi ha provenienze d'antica formazione rurale. (stalle, depositi e fienili)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

Le valutazioni economiche che verranno espresse, tengono conto del fatto che l'unità è in parte **“occupata dal soggetto proprietario esecutato”** ed in parte gravata da contratto locativo opponibile (intero piano primo del volume principale fronte via).

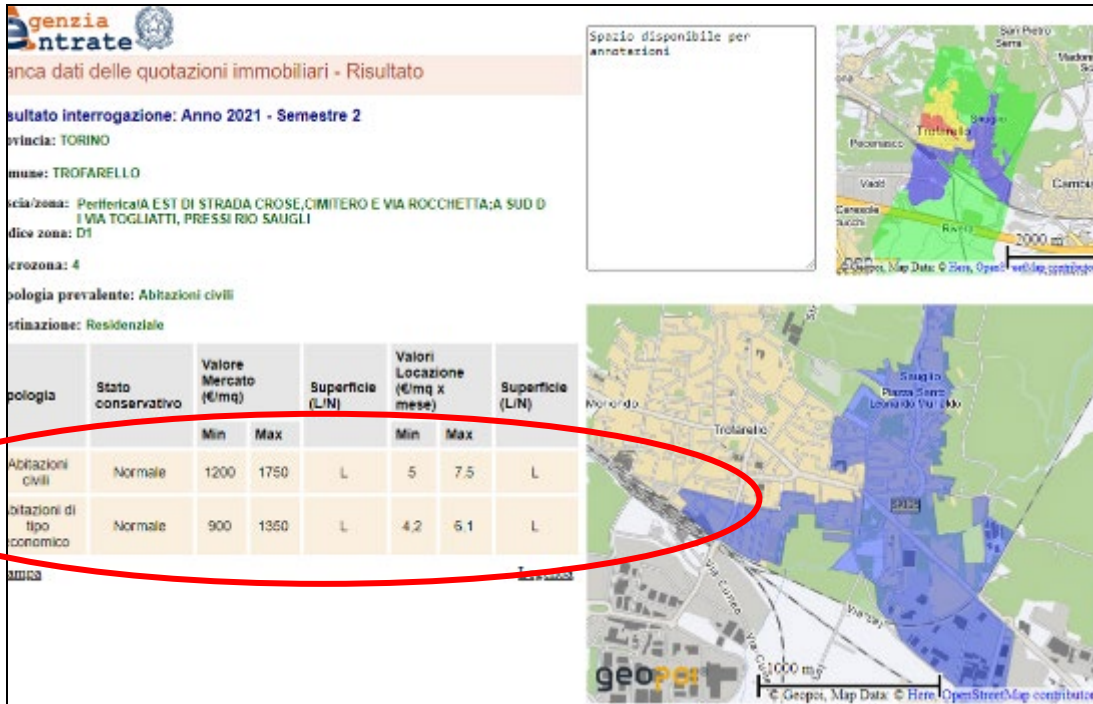
I valori finali fanno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili o assimilabili, risulta in progressiva crescita anche in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.



Quotazioni Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Nello sviluppo del conteggio, veniva applicato un criterio di stima **sintetico - comparativo**, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono specifiche indicazioni.

- STIMA PER VIA SINTETICA E PER COEFFICIENTI DI MERITO

DATI COMPARATIVI RINVENUTI DALL'ANALISI – Rilevamento 28/09/2022

- **Comparativo 1**
 Villa Plurifamiliare con giardino, suddivisione in tre unità abitative, due piano terra e una al piano primo. €295.000 via Umberto I 21, mq.323 – Rif. = €913,00/mq.
- **Comparativo 2**
 Trilocale via XXIV Maggio 37, Trofarello Centro, €119.000, mq.80 – Rif. sede Moncalieri = €1.487,50,00/mq.
- **Comparativo 3**
 Quadrilocale via Trieste 22, ristrutturato €195.000, mq.100, ristrutturato P1– Rif. sede Trofarello = €1.950,00/mq.
- **Comparativo 4**

Casa Indipendente via Umberto I 23, n.9 Locali mq.300, €295.000– Rif. = €983,00/mq.

- **Comparativo 5**

Casa Indipendente va Torino, mq.200, n.6 locali con posto auto, ristrutturata, €295.000 (trattabili), vendita da privato, pubblicato su Casa.it = €1.475,00/mq.

Sulla base delle informazioni assunte e tecnicamente attendibili, veniva rilevato che il prezzo di mercato, riferito al metro quadrato commerciale, per immobili con caratteristiche intrinseche assimilabili (**Residenziali – economici Cat. A/3**), risulta variabile tra €900,00 e €1.950,00 =

In relazione alla tipologia costruttiva, veniva assunto il valore di **€1.425,00/mq** da applicare:

Tenendo come base il valore individuato, venivano eseguite le seguenti comparazioni:

1. Valore di posizione;
2. Grado di obsolescenza tecnologica e funzionale;
3. Caratteristiche costruttive e qualitative;
4. Epoca della costruzione e grado di vetustà;
5. Livello di piano del compendio stimato e tipologia.

Sulla base di tali differenziazioni venivano determinati i seguenti coefficienti di merito da moltiplicarsi per il prezzo di mercato individuato:

Attribuzione dei coefficienti

- Per zona con caratteristiche medie d'inquinamento acustico e atmosferico (**zona periferica**) caratterizzata da immobili di costruzione coeva /coefficiente: **1,00**;
- Per obsolescenza tecnologica e funzionale: unità con impianti obsoleti, privi delle certificazioni di legge /coefficiente: **0,85**;
- Per caratteristiche generali costruttive e qualitative - stato conservativo complessivamente "**sufficiente**" /coefficiente: **0,95**;
- Per vetustà generale dell'impianto: strutture "**sufficientemente mantenute**" /coeff.te: **0,95**;
- Per livello e tipologia: struttura suddivisa su più livelli con volumetrie accessorie di antica formazione rurale/coeff.: **0,95**;

Sulla base di tali coefficienti, il più probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito al metro quadro del bene stesso, viene determinato in:

Impianto urbano (parziale) Trofarello, via Umberto I 19. interrato + terra + P1 + volumi accessori (Sub.1)						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2. Obsolescenza funzionale	3. Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5. Composizione tipologia
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,85	0,95	0,95	0,95
Valore di riferimento	€ 1.425,00					
Superficie unità immobiliare mq.	212					valori
Valore preliminare €/mq	€ 1.038,50					€ 220.161,04
Valore definitivo con arrotondamenti	€					220.000,00

- **Valore di mercato con arrotondamenti = €.220.000/00 (duecento ventimila).**

La valutazione s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

- Avendo rinvenuto un contratto locativo, **con titolo opponibile**, per la sola porzione abitativa al piano primo (volume principale), si ritiene d'applicare un abbattimento del **10%**.
- In relazione al richiamato "Valore di mercato in assenza di garanzia per vizi", facendo seguito al sopralluogo ed alle analisi documentali, veniva applicato un abbattimento del valore del **5%** determinato dal trasferimento del bene senza rogito notarile.

Il definitivo valore di mercato del bene analizzato verrà così ottenuto:

Abbattimenti del valore di mercato				
Valore con abbattimento x locazione	0,1			€ 198.144,94
Valore con arrotondamento				€ 198.000,00
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,05			€ 188.237,69
Valore con arrotondamento				€ 188.000,00

- **Valore di mercato (con abbattimenti e arrotondamenti) = €.188.000/00**

Le economie generali, indicate nelle circostanze ricorrenti, richiamate nei singoli paragrafi, vanno intese comprese nel predetto calcolo.

10. IMMAGINI INTERNE ED ESTERNE

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RG 885/2021



Identificazione della palazzina in Trofarello, via Umberto I n.19



L'ingresso dal cortile (identificazione superficie abitativa concessa in locazione)





Aree cortile interno con identificazione superficie locata



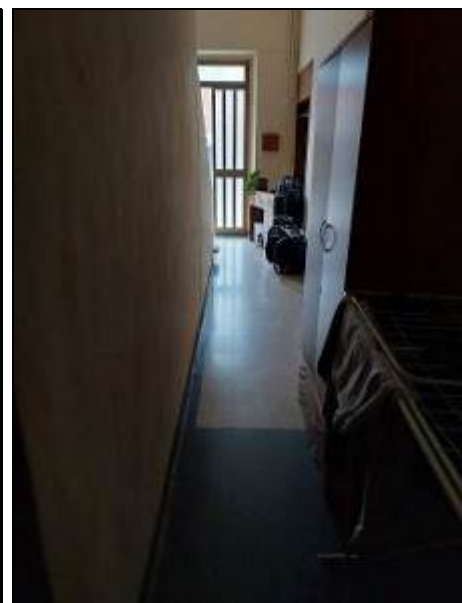
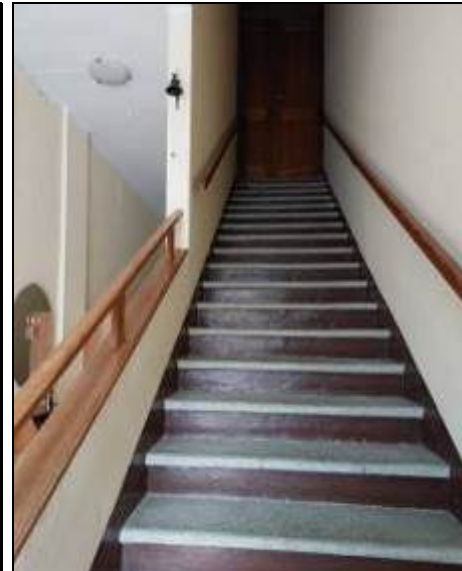
I fabbricati complementari accessibili dal cortile interno



I fabbricati complementari – accessori ex agricoli



I fabbricati complementari (aree interne ex fienile e stalla)



Appartamento del P1 assegnato in locazione



Appartamento del P1 assegnato in locazione





Appartamento del P1 assegnato in locazione

ELENCO ALLEGATI

- ATTO di ACQUISTO ultraventennale;
- PLANIMETRIE CATASTALI e PLANIMETRIE STATO DI FATTO;
- IMMAGINI JPG e PDF;
- CTU SENZA NOMINATIVI;
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CTU;
- CONTRATTO LOCATIVO AREA ABITATIVA P1;
- SCHEDA RIASSUNTIVA.

Ritenendo d'aver risposto alla totalità dei quesiti assegnati, la presente relazione viene considerata conclusa.

IL CTU

Torino li, 20 Dicembre 2022