

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dr.ssa Anna CASTELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta per la

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 221/2024

Promossa da



Contro



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

VILLETTA COSTITUITA DA ALLOGGIO E LABORATORIO

TORINO (TO) – VIA GINO LISA N. 30

Valore vendita giudiziaria

LOTTO UNICO:

€ 146.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: NON corrisponde.

Comproprietari non esegutati: non sussistono

Documentazione ex art. 567 cpc: conforme

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste, ma la quota pari a 1/6 in capo alla debitrice è pervenuta mediante successione apertasi prima del ventennio e priva di acquiescenza tacita o espressa.

Diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: formalità tutte cancellabili dopo la vendita

Stato di occupazione: occupato dalla parte debitrice

INDICE DELLA RELAZIONE

01) Identificazione beni – dati catastali	pag.	03
02) Titolarità - - continuità art. 2650 cc – conformità art. 567 cpc	pag.	05
03) Stato di possesso	pag.	08
04) Formalità, oneri e vincoli giuridici – sospensione ex L. 178/2020	pag.	09
05) Situazione e regolarità edilizia e urbanistica - energetica	pag.	10
06) Descrizione sommaria dei beni	pag.	13
07) Giudizio di stima	pag.	19

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

In risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel **Comune di Torino (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - **Circoscrizione di Torino 1**.

1) IDENTIFICAZIONE BENI - DATI CATASTALI

Identificazione dei beni

In **Torino (TO) – Via Gino Lisa n. 30** – comparto indipendente edificato su area di complessi 185 mq catastali dei mappali n.ri 641-642-644 del Foglio 1106 del Catasto Terreni alle generali coerenze di Via Gino Lisa e mappali n.ri 645, 639, 640 e 643 del Foglio 1106, ed attualmente così costituito:

- Un **ALLOGGIO** composto da ingresso su cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno al piano rialzato (1° f.t.) e locale sgombero/cantina al piano seminterrato.
- Un locale censito come **LABORATORIO** al piano terreno (1° f.t.).

L'alloggio è accessibile dal cortile mediante piccolo pianerottolo limitrofo all'accesso da strada e collegato alla cucina ed anche dal balcone retrostante della camera da letto.

Il locale sgombero/cantina seminterrato è accessibile mediante una scala collegata al cortile.

Il laboratorio ha accesso dal cortile mediante porta carraia.

Dati catastali

Le unità sopra descritte sono censite al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Torino come segue:

- **ALLOGGIO**

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Foglio 1106 n. 644 - categoria A/4 - classe 3^a - consistenza 4,5 vani – superficie catastale mq 87,00 (al netto aree scoperte mq 79,00) - rendita catastale € 371,85 (cfr. doc. 2).

Rappresentazione grafica

Scheda del 13/04/1987 (cfr. doc. 3).

Dati di derivazione

Il bene deriva dalla soppressione del Foglio 36 n. 255 eseguita per l'allineamento mappe con la variazione d'ufficio n. 70879.1/2006 del 29/03/2006 pratica n. TO0137824.

Il Foglio 36 n. 255 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale (30/06/1987) ed è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con la pratica n. 10020/98 del 13/04/1987 protocollo n. 8381/1987.

▪ **LABORATORIO**

Foglio 1106 n. 641 - categoria C/3 - classe 4^a - consistenza 24 mq– superficie catastale 54 mq - rendita catastale € 95,44 (cfr. doc. 4)

Rappresentazione grafica

Scheda del 13/04/1987 (cfr. doc. 5)

Dati di derivazione

Il bene deriva dalla soppressione del Foglio 36 n. 296 eseguita per l'allineamento mappe con la variazione d'ufficio n. 70629.1/2006 del 29/03/2006 pratica n. TO0136569.

Il Foglio 36 n. 296 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale (30/06/1987) ed è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con la pratica n. 10020/98 del 13/04/1987 protocollo n. 8382/1987.

Regolarità catastale

Le unità risultano catastalmente così intestate:

- [REDACTED] (esecutata) per l'usufrutto sull'intero anziché per l'usufrutto su 5/6 dell'intero.
- [REDACTED] (esecutata) per la nuda proprietà sull'intero anziché per la piena proprietà di 1/6 e la nuda proprietà di 5/6 dell'intero.

I BENI NON SONO QUINDI, CORRETTAMENTE INTESATI.

Si riferisce inoltre, che quanto raffigurato nelle planimetrie **non corrisponde ai luoghi**.

Si riscontrano sinteticamente le seguenti difformità:

- Diversa forma geometrica e consistenza del pianerottolo di accesso al piano rialzato e della relativa scala (lato cucina).
- Diversa forma e consistenza dell'ex latrina esterna modificata per ampliamento e trasformazione in servizio igienico con collegamento alla camera da letto e conseguente modifica/chiusura del balcone.
- Modifica apertura esterna della camera da letto verso il balcone.
- Diversa posizione delle varie porte interne di collegamento tra i vani dell'alloggio
- Mancanza dei due armadi a muro della camera e del soggiorno
- Lieve modifiche interne locale interrato e mancata rappresentazione degli incavi presenti nelle pareti perimetrali
- Modifica di due aperture del laboratorio per trasformazione in finestre.

Si segnala inoltre, che il cortile esterno è quasi interamente coperto da una tettoia come indicato nella planimetria catastale, ma tale manufatto doveva esser censito come unità a parte (tettoia in categoria C/7).

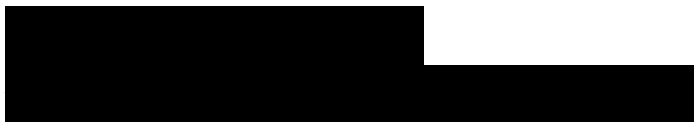
Nella planimetria è altresì indicata la copertura totale del cortile, ma la tettoia si interrompe 4/5 mt prima del cancello carraio.

Le irregolarità riscontrate costituiscono anche abuso edilizio, come nel dettaglio precisato nel successivo paragrafo 5.

2) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

Titolarità attuale

- Debitrice Esecutata



Per l'**usufrutto vitalizio su 5/6 dell'intero** in virtù dell'atto a rogito Notaio Leonardo CAP-PETTA del 30/03/1999 rep. 34786 racc. 6967 - trascritto il 10/04/1999 ai n.ri 7029-11722.

- Debitrice Esecutata

[REDACTED]

Per la nuda proprietà di 5/6 dell'intero in virtù dell'atto a rogito Notaio Leonardo CAP-PETTA del 30/03/1999 sopra già indicato.

Per la piena proprietà di 1/6 dell'intero in virtù della successione di MANCUSO Giovanni (padre) apertasi il 05/04/1992 – denuncia registrata a Torino il 29/09/1992 al n. 29 vol. 6775 e non trascritta. La successione è priva di atto di acquiescenza tacita o espressa.

LE QUOTE PIGNORATE NON CORRIPONDONO A QUELLE EFFETTIVAMENTE POSSEDUTE DALLE DUE DEBITRICI ESECUTATE.

Il pignoramento immobiliare per cui si redige la presente relazione – trascritto il 26/03/2024 ai n.ri 9565-12072 – ha per oggetto la piena proprietà delle unità censite al Catasto Fabbricati Foglio 1106 n. 641 e 644 in capo a [REDACTED] relativamente la nuda proprietà per l'intero e in capo ad [REDACTED] relativamente l'usufrutto sull'intero.

Dalle verifiche eseguite si riferisce che la debitrice [REDACTED] è usufruttuaria per 5/6 dell'intero e [REDACTED] possiede la piena proprietà per 1/6 dell'intero e la nuda proprietà per 5/6 dell'intero.

Titolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi

In epoca anteriore al ventennio, ossia prima del 26/03/2004, i beni in esame erano già in comproprietà delle debtrici esegutate, Sig.re [REDACTED] per il diritto di usufrutto generale vitalizio pari 5/6 dell'intero e [REDACTED] per la nuda proprietà pari a 5/6 dell'intero e per la piena proprietà pari ad un 1/6.

Per comprendere l'origine delle quote e dei diritti oggi posseduti dalle due debtrici esegutate è necessario relazionare i passaggi di titolarità susseguitisi dal **primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio**.

Detto atto è costituito dalla compravendita a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA del 13/10/1986 rep. 989 racc. 76 - trascritto il 23/10/1986 ai n.ri 19841-27879 (cfr. doc. 6) mediante cui i coniugi [REDACTED]

e [REDACTED]

(debitrice esegutata - [REDACTED])

[REDACTED]) hanno acquisito, in parti uguali e in comunione legale dei beni, la piena proprietà delle unità in trattazione, all'epoca censite al catasto fabbricati Foglio 36 n. 255 et 296.

In data **05/04/1992** è deceduto in Torino il precitato [REDACTED] chiamando a succedergli in virtù della legge la di lui moglie, [REDACTED], e i figli [REDACTED]

La dichiarazione di successione non è trascritta e negli atti di compravendita di seguito riportati viene indicato che tale denuncia è stata registrata a Torino il 29/09/1992 al n. 29 vol. 6775.

Non sussiste nessun atto trascritto relativo l'acquiescenza tacita o espressa dell'eredità dismessa in morte da MANCUSO Giovanni.

In data **02/07/1993** con l'atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA rep. 23232 racc. 3802 - trascritto il 14/07/1993 ai n.ri 11189-16797 (cfr. doc. 7) il precitato [REDACTED] ha venduto alla madre, [REDACTED] (debitrice), la quota di proprietà pari a 1/6 dell'intero.

In data **30/03/1999** con l'atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA rep. 34786 racc. 6967 - trascritto il 10/04/1999 ai n.ri 7029-11722 (cfr. doc. 8) la Sig.ra [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] – già proprietaria della quota pari a 1/6 dell'intero – la nuda proprietà della quota pari a 5/6 dell'intero riservando per sé l'usufrutto vitalizio sull'intera quota venduta alla figlia.

Dal 30/03/1999 e sino alla data di trascrizione del pignoramento (26/03/2024) i beni in trattazione risultano quindi, esser in comproprietà delle due debentrici esegutate per le seguenti quote/diritti:

- [REDACTED]
Per il diritto di usufrutto generale vitalizio pari a 5/6 dell'intero
- [REDACTED]
Per la nuda proprietà pari a 5/6 dell'intero
Per la piena proprietà pari ad 1/6 dell'intero.

Continuità ex art. 2650 C.C.

Nel ventennio 2004-2024 sussiste continuità delle trascrizioni, ma è necessario precisare che la quota pari a 1/6 dell'intero in capo alla debitrice esecutata [REDACTED] è pervenuta per successione *mortis causa* del proprio padre, [REDACTED], apertasi prima del ventennio e priva di atti trascritti aventi ad oggetto l'accettazione tacita o espressa.

Documenti ex art. 567 c.p.c.

I dati riportati nel Certificato sono completi e corretti.

Precisazioni del CTU

In alcuni atti la debitrice esecutata [REDACTED] compare come [REDACTED]
[REDACTED]

3) STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono utilizzati dalle due debtrici esegutate.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati registrati a nome delle debtrici ed aventi ad oggetto gli immobili in trattazione.

4) FORMALITÀ, ONERI E VINCOLI GIURIDICI - SOSPENSIONE ex L. 178/2020

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento in favore di soggetti non esegutati (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.), ma quanto pignorato non corrisponde alle quote/diritti posseduti dalle due debtrici.

Il tutto come già precisato nel precedente paragrafo 2.

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante i beni in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni e spese di natura condominiale

Trattasi di comparto indipendente pertanto non sussistono limitazioni o spese di natura condominiale.

Procedimenti giudiziari

A carico dei beni periziandi non risultano trascrizioni di atti relativi a cause/procedimenti giudiziari. La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

Con aggiornamento alla data di redazione della presente perizia:

▪ **Trascrizione del 26/03/2024 - Registro Particolare 9565 Registro Generale 12072**

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Ufficiale Giudiziario Repertorio 4625/2024 del 22/02/2024 - Favore: [REDACTED]

- Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà sull'intero.

La formalità sopra indicata potrà esser cancellate totalmente dopo la vendita e la cancellazione **sarà a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.**

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria).

Si precisa che sui beni oggetto della presente gravano **due ipoteche volontarie** iscritte l'08/03/1993 ai n.ri 884-5312 e il 23/03/1994 ai n.ri 1361-7824. Trattasi di formalità già ventennali e non rinnovate.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

I beni non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di

sospensione di cui alla Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

5) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

Situazione urbanistica

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia

La villetta mono-familiare è stata edificata con il rilascio del Permesso n. 1506 del 28/12/1925 di cui alla pratica protocollo n. 1925-1-1308 (*cfr. doc. 9*).

Il locale laboratorio è stato invece autorizzato dal Permesso n. 1155 del 15/10/1948 di cui alla pratica n. 1948-1-40052 (*cfr. doc. 10*).

Trattasi quindi, di edificazioni anteriori al 1° settembre 1967.

Con la pratica n. 1986-11-29062 la proprietà dell'epoca ha poi presentato istanza di Condono Edilizio ex L. 47/85 per la sanatoria di una tettoia a copertura del cortile (*cfr. doc. 11*).

Il Condono non è stato definito e la pratica risulta tutt'oggi incompleta.

Per mera precisione si segnala che agli atti dell'archivio edilizio risultano:

- Pratica n. 1948-2-30053 del 15/11/1948 - Il fascicolo relativo alla pratica è consultabile, ma i documenti ivi contenuti non sono leggibili verosimilmente per un errore informatico in fase di scansione. Agli atti dell'archivio risulta che detta pratica si è conclusa con il Certificato di Abitabilità n. 68 del 18/08/1953 probabilmente riferito all'edificazione del locale laboratorio.
- Pratica n. 1985-01-2556 del 10/05/1985 - Richiesta presentata per la sopraelevazione della villetta. La pratica risulta archiviata per diniego.

Dalle verifiche eseguite si riferisce che l'unità abitativa, rispetto quanto indicato nel Permesso del 1925, presenta numerose difformità interne ed esterne, che possono esser sinteticamente così descritte:

- Diversa forma geometrica e consistenza del pianerottolo di accesso al piano rialzato e della relativa scala (lato cucina).
- Diversa forma e consistenza dell'ex latrina esterna modificata per ampliamento e trasformazione in servizio igienico con collegamento alla camera da letto e conseguente modifi-

ca/chiusura del balcone.

- Modifica aperture esterne lato cortile (modifiche apportate per la realizzazione del bagno) e installazione doppio infisso nella camera da letto.
- Diversa posizione delle varie porte interne di collegamento tra i vani
- Modifiche interne locale interrato e diversa forma e posizione della relativa scala di accesso dal cortile.

Si rilevano inoltre, difformità prospettiche e una difformità relativa la forma delle falde del tetto di copertura.

Circa il laboratorio sussistono difformità relative alle aperture esterne (porte di accesso e finestre).

Relativamente la tettoia si riferisce che la stessa è stata oggetto di Condono Edilizio che alla data odierna risulta non esser stato definito per il mancato accatastamento del manufatto.

Nel fascicolo non è presente nessuna comunicazione relativa a richieste di integrazione documentale e la mancanza della pratica catastale è riportata nella cartellina di archivio.

Si precisa inoltre, che la tettoia non copre interamente il cortile, ma si interrompe in prossimità del pianerottolo di accesso all'alloggio (4/5 mt prima del cancello carraio).

La pratica non è corredata di elaborato grafico e potrà esser sanata la superficie coperta pari a mq 74,58 indicata nel mod. 47/85-D dell'istanza presentata dal proprietario dell'epoca.

Potranno essere oggetto di regolarizzazione le difformità del locale laboratorio, mentre quelle relative all'alloggio risultano esser più complesse in quanto trattasi prevalentemente di irregolarità di tipo sostanziale.

L'unità abitativa, rispetto a quanto legittimato, è stata ampliata relativamente la zona retrostante del bagno e la zona del pianerottolo di ingresso.

L'accorporo dell'ex lastrina esterna con il relativo ampliamento è stata inoltre, eseguita senza rispetto delle norme igienico-edilizie in ordine all'areo-illuminazione e in ordine alla zona di disimpegno.

In conseguenza a tali ampliamenti sono state modificate le aperture esterne del lato cortile e la dimensione delle aree balconi.

Sussiste anche una difformità relativa alla forma geometrica delle falde di copertura.

Circa il Condono della tettoia sarà necessario definire la pratica ponendo in essere l'accatastamento del manufatto che potrà esser regolarizzato solo ed esclusivamente per la superficie dichiarata nella pratica, ossia 74,58 mq.

L'aggiudicatario dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria l'istanza per definire il Condono Edilizio della tettoia, la richiesta di regolarizzazione del locale laboratorio e dell'alloggio e come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

Sarà quasi certamente necessario procedere ad opere di adeguamento e non si esclude la possibilità che parte delle opere realizzate non siano sanabili e per le stesse sarà necessario procedere alla relativa demolizione.

La presumibile spesa per le attività di regolarizzazione può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 10.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, diritti segreteria) a cui sarà necessario aggiungere gli oneri e le sanzioni che saranno determinate dall'Ufficio Tecnico preposto.

Gli oneri e le sanzioni potrebbero esser calcolati sulla base dei metri cubi realizzati in eccesso ed è altresì verosimile che per parte degli abusi (ampliamenti e copertura) sia necessario ricorrere alla "fiscalizzazione" qualora gli stessi non possano esser demoliti senza recar pregiudizio sostanziale e strutturale al bene.

Allo stato attuale non è possibile determinare i costi di una eventuale fiscalizzazione e neppure gli oneri e le sanzioni di sanatoria poiché la contabilizzazione può esser eseguita solo previo rilievo puntuale ed integrale di tutto il comparto e previo raffronto con l'Ufficio tecnico Comunale preposto.

Atteso quanto sopra, in sede di stima sarà opportunamente considerata la situazione edilizia sopra indicata con le necessarie decurtazioni del valore di mercato.

Resta inteso che l'aggiudicatario dovrà provvedere agli adeguamenti e al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire per tutte le opere non sanabili e non fiscalizzabili.

Certificazione Energetica

L'unità abitativa è priva di Certificazione Energetica.

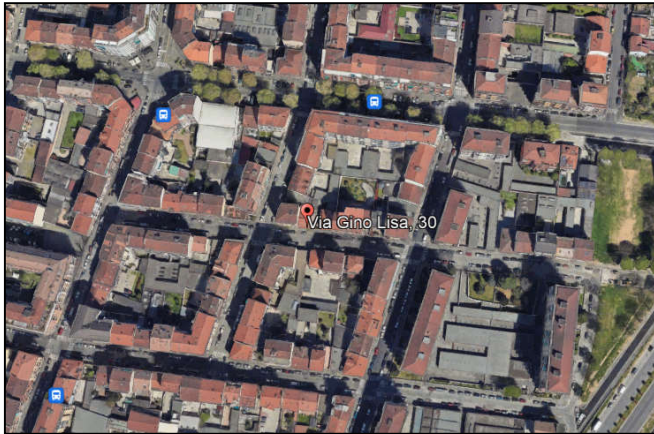
Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

6) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

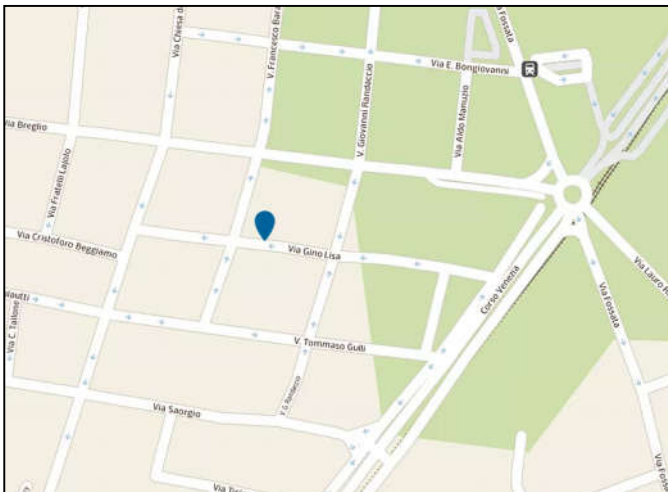


Trattasi di una piccola villetta indipendente mono-familiare costituita da un alloggio con basso fabbricato destinato a laboratorio posta in

Via Gino Lisa n. 30 - Torino (TO)

[Immagine estratta da Google Earth]

La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.



Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ed anche quelli per la grande distribuzione.

Il parcheggio esterno è difficoltoso e non è soggetto al pagamento.

[Immagine estratta da TuttoCittà Web]

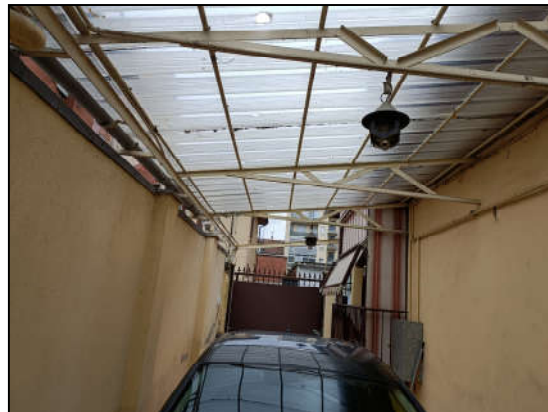


Il comparto oggetto di procedura è costituito da una piccola e graziosa villetta mono-familiare avente un accesso pedonale e limitrofo ingresso carraio prospettante un cortile di limitate dimensioni servente anche il basso fabbricato (laboratorio) nonché la scala verso il piano seminterrato.

Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Il cortile interno è interamente coperto da una tettoia in profilati di ferro, ad eccezione della zona prossima all'ingresso carraio.

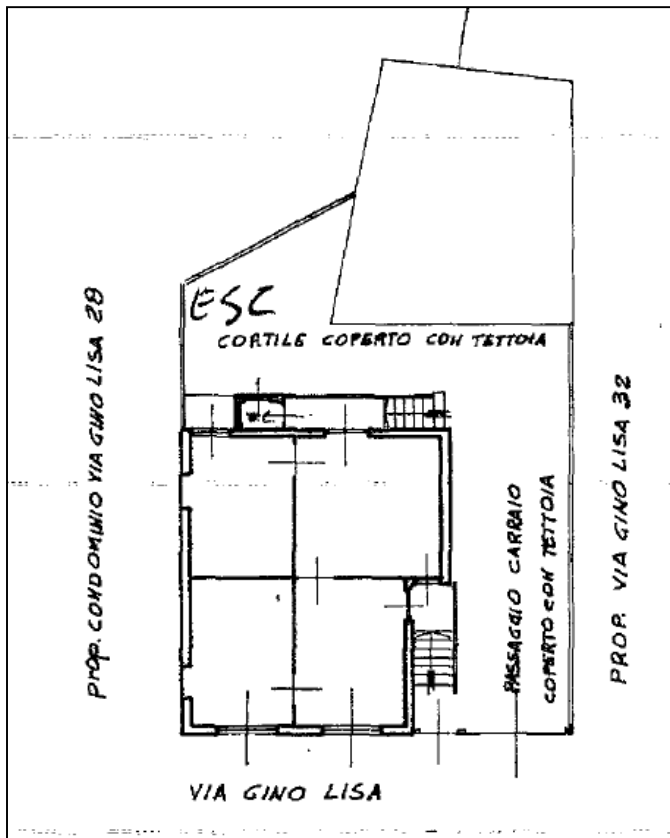


All'alloggio si accede mediante un pianerottolo rialzato ove collocato l'ingresso principale prospettante direttamente la cucina.



È altresì possibile accedere all'unità abitativa dal balcone retrostante collegato alla camera da letto

L'alloggio si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno.



[Estratto planimetria Catastale]

La planimetria sopra riportata deve intendersi indicativa poiché sussistono irregolarità che riguardano la collocazione delle porte dei vari vani e la forma/consistenza del wc in quanto lo stesso è stato ampliato e collegato internamente alla camera da letto.



Il servizio igienico non è più la latrina esterna, ma un locale interno accessoriato di tutti i sanitari con doccia.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica date, ma in buono stato.

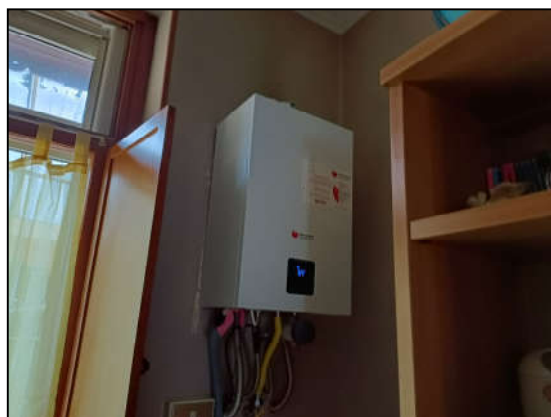
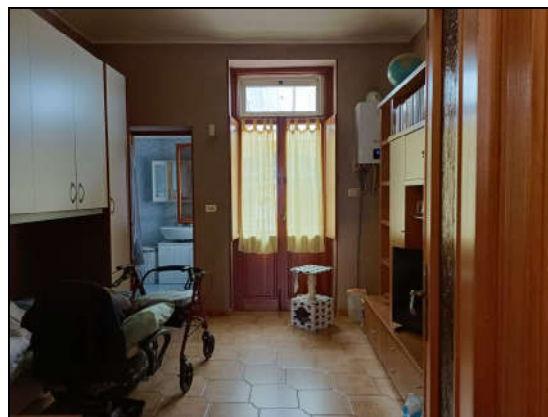
Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e quella della camera da letto è accessoriata di doppio serramento.



Il riscaldamento e l'acqua calda sono garantiti da una autonoma caldaia a gas installata in una camera da letto. Per tale impianto – dichiarato funzionante - non è stata esibita la relativa certificazione.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

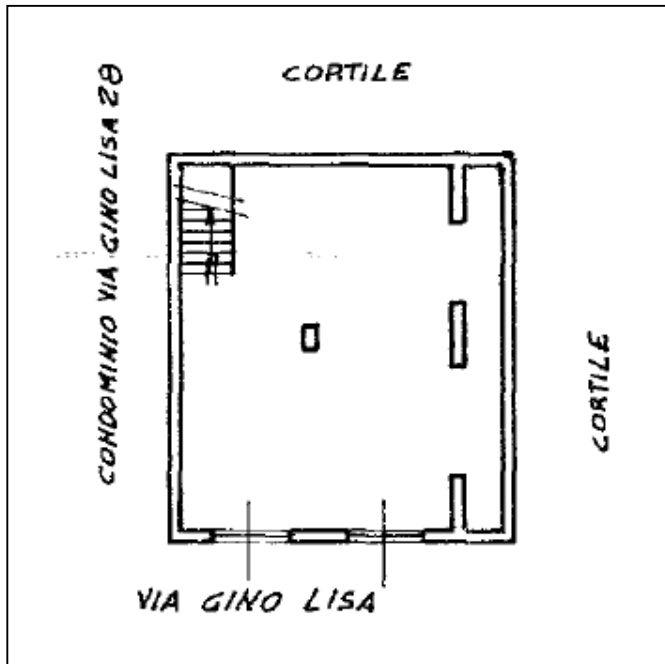
Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

L'impianto elettrico è realizzato sotto-traccia ed è stato dichiarato funzionante senza esibizione di certificazione di rispondenza alla norme.

L'alloggio è dotato anche di impianto di condizionamento dichiarato non funzionante.

L'unità dispone di ampio locale interrato accessibile mediante una scala avente ingresso dal cortile retrostante la casa.

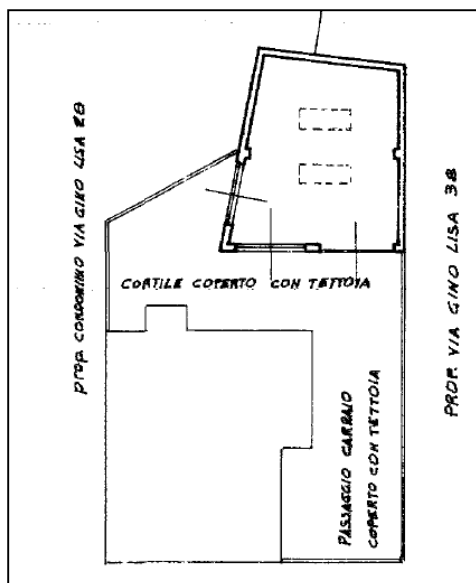


[Estratto planimetria Catastale]

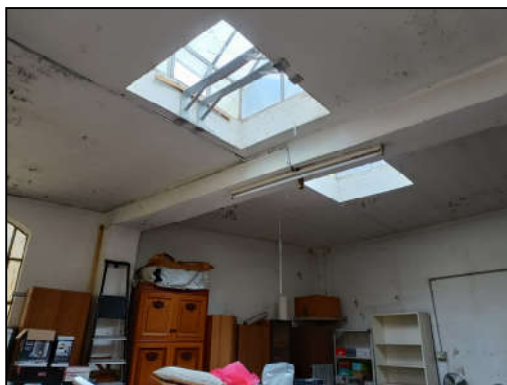
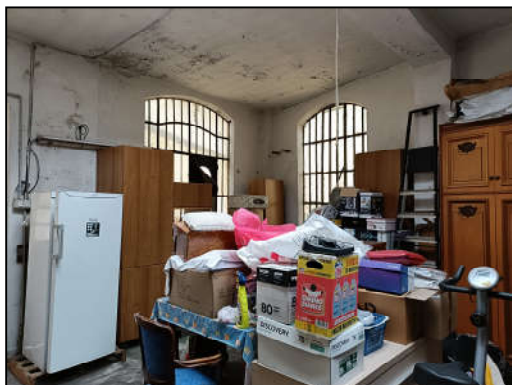
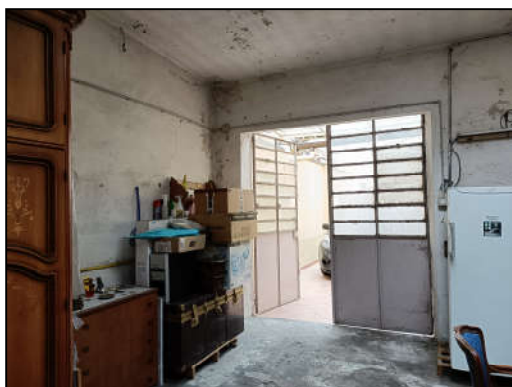


L'interrato è privo di finiture particolari ed è accessoriato solo di impianto per l'illuminazione interna ed è privo di riscaldamento.

Il laboratorio è costituito da un ampio locale accessibile tramite una porta carraia in ferro e vetro.



[Estratto planimetria Catastale]



L'impianto elettrico interno è assai datato, ma dichiarato funzionante.

Il locale è privo di impianto di riscaldamento.

La pavimentazione è in battuto di *cls* e le pareti sono prive di intonaco/tinteggiatura.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Complessivamente le unità sopra descritte si presentano in discrete condizioni d'uso, ma necessiterebbero comunque di interventi finalizzati prevalentemente all'ammodernamento estetico e soprattutto impiantistico.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio dei beni in questione.

7) GIUDIZIO DI STIMA

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori.

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Alloggi minimo €/mq 1.200,00 – massimo €/mq 1.750,00

Laboratori: valori non pubblicati

- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi minimo €/mq 1.500,00 – massimo €/mq 2.100,00

Laboratori/magazzini minimo €/mq 700,00 – massimo €/mq 900,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

La contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138. Nel conteggio le superfici commerciali saranno considerate come da legittima destinazione.

Viste le caratteristiche dei beni la vendita dovrà essere eseguita in LOTTO UNICO formato da alloggio con annesso laboratorio.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudenziale viene pertanto così stimato:

Superficie Commerciale Alloggio		
Superficie 1 – destinazione abitativa = 65,00 mq Coeff. destinazione = 1,00	Superficie 1	65,00 mq
Superficie 2 - balconi = 8,00 mq Coeff. destinazione = 0,50	Superficie 2	4,00 mq
Superficie 3 - accessori (cantina/sgombero) = 65,00 mq Coeff. destinazione = 0,25	Superficie 3	16,25 mq
Totale Superficie Commerciale Alloggio (arr.)		85,00 mq

Superficie Commerciale Laboratorio		
Superficie 1 – destinazione laboratorio = 50,00 mq Coeff. destinazione = 1,00	Superficie 1	50,00 mq
Totale Superficie Commerciale Laboratorio (arr.)		50,00 mq

Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale - alloggio	Coeff.
Livello piano edificio (riferimento piano stradale)	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,95
Assenza di garanzia / vizi occulti	0,95
Situazione edilizia (spese oggi non stimabili – paragrafo 5)	0,85
Stato di possesso (libero)	1,00
Totale coefficiente adeguamento Alloggio	0,77
Adeguamenti di stima e detrazioni richiesta dal quesito peritale - laboratorio	Coeff.
Livello piano edificio (riferimento piano stradale)	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,95
Assenza di garanzia / vizi occulti	0,95
Stato di possesso (libero)	1,00
Totale coefficiente adeguamento Laboratorio	0,90
Spese di regolarizzazione edilizia (spese oggi stimabili – paragrafo 5)	€ 10.000,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi + esercizio straordinario)	€ -----
Totale importi in detrazione	€ 10.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale Unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]
 (Alloggio 85,00 mq x €/mq 1.900,00 x 0,77) +
 (Laboratorio 50,00 mq x €/mq 700,00 x 0,90) - € 10.000,00 = arr.

LOTTO UNICO

€ 146.000,00

(Euro cento quarantaseimila/00)

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Visura catastale alloggio
- 3) Planimetria catastale alloggio
- 4) Visura catastale laboratorio
- 5) Planimetria catastale laboratorio
- 6) Atto rogito Notaio CAPPETTA rep. 989
- 7) Atto rogito Notaio CAPPETTA rep. 23232
- 8) Atto rogito Notaio CAPPETTA rep. 34786
- 9) Permesso n. 1506 del 1925
- 10) Permesso n. 1155 del 1948
- 11) Istanza condono prot. 1986-11-29062

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 20 agosto 2024

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

