

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Simona Gambacorta

Esecuzioni Immobiliari riunite R.G.E. nn. 1038/2019+298/2024

promosse da

XXXX

XXXX

contro

XXXX

XXXX

* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>In Comune di La Loggia (TO), Via Vittorio Veneto n. 9, unità immobiliare ad uso residenziale facente parte dello stabile di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 3, n. 460; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>al piano secondo (3° f.t.) della scala "B": alloggio</u> meglio distinto con il numero 11 e colorato in rosso nella planimetria di piano allegata all'atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 31.07.1986, rep. n. 125697/40957, trascritto in data 14.08.1986 ai nn. 20132/15559, allo stato composto di ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, alle coerenze: cortile comune, altro alloggio del piano con accesso dalla scala "C", Via Vittorio Veneto, alloggio distinto con il numero "12" e vano scala "B"; • <u>al piano interrato della scala "B": locale a uso cantina</u> meglio distinto con il numero 11 e colorato in rosso nella planimetria di piano allegata all'atto sopra citato, alle coerenze: corridoio comune, cantina n. "14", cantina n. "10", intercapedine e cantina n. "9". <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di La Loggia (TO) l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 3, particella 460, subalterno 11, Via Vittorio Veneto n. 9, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 103 m², rendita € 464,81. <p>Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'immobile competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "F" all'atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 31.07.1986, rep. n. 125697/40957, trascritto in data 14.08.1986 ai nn. 20132/15559, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 6).</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione dei pignoramenti (16.10.2019 e 18.04.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx e xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 25.11.2004, rep. n. 64456/22815 (all. n. 7), trascritto in data 27.11.2004 ai nn. 56866/37146.</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 12.12.1990, rep. n. 73156/20804, trascritto in data 08.01.1991 ai nn. 1011/808; • atto di divisione con allegato Regolamento di Condominio a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 31.07.1986, rep. n. 125697/40957, trascritto in data 14.08.1986 ai nn. 20132/15559.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 8):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>ipoteca volontaria iscritta in data 27.11.2004 ai nn. 56868/11512 per € 138.000,00 e iscritta in rinnovazione in data 31.10.2024 ai nn. 44456/7469</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro gli esecutati pro quota (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30). <p style="text-align: right;">... segue ...</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 16.10.2019 ai nn. 41752/29295 a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.</u> • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 18.04.2024 ai nn. 16351/12482 a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.</u> <p>Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p><u>Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si stima, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.900,00 (Euro millenovecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.</p>
<i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)	Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).
<i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)	<p>Alla data del sopralluogo (09.09.2024) l'immobile era occupato da xxxx, giusta il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Moncalieri (TO) in data 18.02.2020 al n. 1041, serie 3T (all. n. 9).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 4 (quattro) rinnovabili con decorrenza dal 01.02.2020 e prossima scadenza al 31.01.2028; il canone annuale ammonta ad € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00), oltre spese condominiali.</p> <p>Tenuto conto che il titolo è stato registrato in data 18.02.2020, lo stesso non sarebbe da ritenersi opponibile alla prima procedura in quanto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (16.10.2019). Viceversa, è da ritenersi opponibile alla seconda procedura in quanto registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (18.04.2024). Al riguardo ci si rimette alle decisioni dell'III.mo GE.</p>
<i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di La Loggia (TO) si è accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il fabbricato compendiante l'alloggio fu edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 18.10.1962, rinnovata con Licenza Edilizia rilasciata in data 07.11.1963 (all. n. 11); • per la sopraelevazione del fabbricato fu rilasciato Nulla Osta in data 24.07.1964; • la Licenza di Abitabilità fu rilasciata in data 04.01.1966; • non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.
<i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)	Sussistono irregolarità edilizie e catastali.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)	L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2020 211019 0003 (Classe Energetica "E"), redatto in data 20.01.2020 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 12).
<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)	<p>Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spese ordinarie annue: circa € 2.300,00 (Euro duemilatrecento/00); • spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: sanatoria parti comuni e manutenzione straordinaria caldaia il cui importo a carico dell'immobile è stato stimato pari a circa € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00); • situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa. <p>Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.</p>

<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)	€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00).
<i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i>	L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

Quesito

L'III.mo Sig. Giudice ha conferito il seguente mandato:

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

b) 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;

c) 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 una quantificazione degli oneri di cancellazione;

d) 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;

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

f) 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;

g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

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

l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)”.

* * * * *

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione del certificato di residenza degli esecutati (all. n. 1);
- nel sopralluogo esperito in data 09.09.2024, previa comunicazione trasmessa a mezzo raccomandata A.R. presso la residenza della debitrice (il debitore risulta essere stato cancellato dall'anagrafe della popolazione residente per irreperibilità), nonché notificata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc.).

* * * * *

Risposte al Quesito

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

In Comune di La Loggia (TO), Via Vittorio Veneto n. 9, unità immobiliare ad uso residenziale facente parte dello stabile di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 3, n. 460; e precisamente:

- al piano secondo (3° f.t.) della scala "B": alloggio meglio distinto con il numero 11 e colorato in rosso nella planimetria di piano allegata all'atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 31.07.1986, rep. n. 125697/40957, trascritto in data 14.08.1986 ai nn. 20132/15559, allo stato composto di ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, alle coerenze: cortile comune, altro alloggio del piano con accesso dalla scala "C", Via Vittorio Veneto, alloggio distinto con il numero "12" e vano scala "B";

- al piano interrato della scala "B": locale a uso cantina meglio distinto con il numero 11 e colorato in rosso nella planimetria di piano allegata all'atto sopra citato, alle coerenze: corridoio comune, cantina n. "14", cantina n. "10", intercapedine e cantina n. "9".

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di La Loggia (TO) l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 3, particella 460, subalterno 11, Via Vittorio Veneto n. 9, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 103 m², rendita € 464,81.

Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).

* * * * *

All'immobile competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "F" all'atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 31.07.1986, rep. n. 125697/40957, trascritto in data 14.08.1986 ai nn. 20132/15559, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 6).

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (16.10.2019 e 18.04.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx e xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 25.11.2004, rep. n. 64456/22815 (all. n. 7), trascritto in data 27.11.2004 ai nn. 56866/37146, da xxxx e xxxx.

Alla parte venditrice il bene pervenne come segue:

- quota pari a ¼ cadauna in capo a xxxx e xxxx in forza di successione in morte di xxxx

[Denuncia di successione registrata a Torino in data 23.02.2001 al n. 6/65 e trascritta

in data 08.07.2002 ai nn. 28738/19514 - Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27.11.2004 ai nn. 56867/37147, giusta l'atto a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 25.11.2004, rep. n. 64456/22815];

- ulteriore quota pari a $\frac{1}{2}$ in capo a xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglinò Rinaudo di Torino del 12.12.1990, rep. n. 73156/20804, trascritto in data 08.01.1991 ai nn. 1011/808 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio); si precisa che in forza di tale atto la restante quota pari a $\frac{1}{2}$ pervenne a xxxx sopra generalizzato.

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglinò Rinaudo di Torino del 12.12.1990, rep. n. 73156/20804, trascritto in data 08.01.1991 ai nn. 1011/808;
- atto di divisione con allegato Regolamento di Condominio a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 31.07.1986, rep. n. 125697/40957, trascritto in data 14.08.1986 ai nn. 20132/15559.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 8):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 27.11.2004 ai nn. 56868/11512 per € 138.000,00 e iscritta in rinnovazione in data 31.10.2024 ai nn. 44456/7469

a favore di xxxx, per l'intero, contro gli esecutati pro quota (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30).

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 16.10.2019 ai nn. 41752/29295

a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 18.04.2024 ai nn. 16351/12482

a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.

Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.

* * * * *

Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si stima, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.900,00 (Euro millenovecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

* * * * *

Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (09.09.2024) l'immobile era occupato da xxxx, giusta il contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Moncalieri (TO) in data 18.02.2020 al n. 1041,

serie 3T (all. n. 9).

La durata del contratto risulta di anni 4 (quattro) rinnovabili con decorrenza dal 01.02.2020 e prossima scadenza al 31.01.2028; il canone annuale ammonta ad € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00), oltre spese condominiali.

Tenuto conto che il titolo è stato registrato in data 18.02.2020, lo stesso non sarebbe da ritenersi opponibile alla prima procedura in quanto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (16.10.2019). Viceversa, è da ritenersi opponibile alla seconda procedura in quanto registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (18.04.2024). Al riguardo ci si rimette alle decisioni dell'III.mo GE.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il fabbricato compendiate l'unità immobiliare in esame è ubicato nel Comune di La Loggia (TO), in ambito urbano, centrale, a prevalente destinazione residenziale e adeguatamente dotato di servizi.

Lo stabile, di tipologia civile, edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso, si eleva a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed è adibito ad uso commerciale al piano terreno e a civile abitazione ai piani superiori. È servito da tre vani scala, privi di impianto ascensore, e dispone di due accessi pedonali, contraddistinti dai numeri civici 7 e 9 di Via Vittorio Veneto, e di un accesso carroia/pedonale da un interno della citata pubblica strada.

Il corpo di fabbrica è caratterizzato da: strutture portanti in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura a falde e facciate con finiture di vario tipo; risulta inoltre dotato dei seguenti impianti: riscaldamento centralizzato, illuminazione aree comuni, citofonico, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque ed adduzione gas.

Lo stabile, con finiture economiche risalenti all'epoca di edificazione, si presenta in linea generale in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

L'appartamento, posto al piano secondo (3° f.t.), allo stato è composto di ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio adibito a cameretta e due balconi; dotato di un duplice affaccio, è caratterizzato da:

- pavimentazioni: in ceramica nel bagno ed in graniglia nei restanti locali;
- finiture interne: pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti del bagno e dell'angolo cottura con parziale rivestimento in ceramica;
- serramenti: esterni in legno e vetro semplice, interni in legno e vetro (la porta della cucina è stata rimossa), porta d'ingresso in legno tamburato;
- bagno: dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet;
- dotazione di impianti: riscaldamento centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole e sistema di contabilizzazione del calore, produzione di acqua calda sanitaria servito da caldaia a gas, idrico, elettrico, citofono, ricezione segnale TV e gas.

L'alloggio, di taglio medio, è caratterizzato da finiture, impianti, accessori ed infissi datati e di tipologia economica; in generale il bene si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina, in mediocri condizioni d'uso, presenta porta in ferro, pareti intonacate, soffitto al grezzo e pavimentazione in battuto di cemento.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 10).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di La Loggia (TO) si è accertato che:

- il fabbricato compendiate l'alloggio fu edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 18.10.1962, rinnovata con Licenza Edilizia rilasciata in data 07.11.1963 (all. n. 11);
- per la sopraelevazione del fabbricato fu rilasciato Nulla Osta in data 24.07.1964;

- la Licenza di Abitabilità fu rilasciata in data 04.01.1966;
- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il complesso edilizio ricade nell'area normativa "Centro Storico - Ra"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'unità immobiliare, dai rilievi effettuati a campione rispetto alla Licenza Edilizia rilasciata in data 07.11.1963 si sono accertate numerose difformità, di cui si evidenziano:

- a livello di intero fabbricato: difformità di sagoma, prospetti e distribuzione interna parti comuni;
- a livello dell'unità immobiliare: difformità relative alla distribuzione interna dell'alloggio e diversa consistenza della cantina.

Fatto salvo il parere superiore degli organi competenti, si ritiene che tutte le difformità in essere siano sanabili. Si osserva che per il ripostiglio è in ogni caso interdetto l'attuale uso a cameretta in quanto non conforme ai requisiti richiesti dalla normativa igienico-edilizia.

Per quanto attiene la regolarità catastale si rileva nella Planimetria catastale una distribuzione interna parzialmente difforme rispetto allo stato di fatto, quindi tale documentazione dovrà essere aggiornata.

* * * * *

Occorre preliminarmente segnalare che per poter procedere alla regolarizzazione dell'alloggio occorre dapprima ottenere la sanatoria delle parti comuni dell'intero condominio, il cui costo verrà ripartito pro quota tra i vari condomini (da quanto riferito

dall'Amministratore tale attività è già stata deliberata); ciò posto gli oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile in esame (pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.000,00 (Euro tremila/00), fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità del bene in esame è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2020 211019 0003 (Classe Energetica "E"), redatto in data 20.01.2020 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 12).

* * * * *

Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce:

- spese ordinarie annue: circa € 2.300,00 (Euro duemilatrecento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: sanatoria parti comuni e manutenzione straordinaria caldaia il cui importo a carico dell'immobile è stato stimato pari a circa € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00);
- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa.

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.

* * * * *

Punto 9) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo.

La superficie commerciale del bene, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a 98 m².

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili e ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo: ubicazione in ambito urbano, centrale ed a prevalente destinazione residenziale, fabbricato di tipologia civile, privo di ascensori, con dotazioni e finiture risalenti all'epoca di edificazione, in discrete condizioni, alloggio posto al piano secondo (3° f.t.), di taglio medio, dotato di duplice affaccio, caratterizzato da finiture, accessori, infissi ed impianti datati e di tipologia economica, in linea generale in mediocri condizioni d'uso, sussistenza di irregolarità, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 1.000,00/m².

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene, dell'alea relativa all'opponibilità del contratto di locazione alla Procedura, nonché degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dello stesso, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato teorico</u>					
Alloggio	- m ²	98,00 x €/m ²	1.000,00	=	€ 98.000,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>					
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)				=	-€ 9.800,00
- alea stato di occupazione (-10%)				=	-€ 9.800,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa				≥	-€ 3.000,00
					€ 75.400,00
				Valore Totale	

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudentiale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi **€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)**.

* * * * *

Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)".

Gli immobili non ricadono nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 09.11.2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Gaetano Maisano)

Allegati:

1. Certificati di residenza
2. Planimetria indicativa
3. Mappa N.C.T.
4. Visura N.C.E.U.
5. Planimetria N.C.E.U.
6. Regolamento di Condominio
7. Atto provenienza

8. Ispezioni ipotecarie
9. Contratto di locazione
10. Documentazione fotografica
11. Licenza Edilizia 07.11.1963
12. Attestato di Prestazione Energetica