



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 530/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA SIMONA GAMBACORTA

CUSTODE:

AVV.TO ROSALBA CIURCINA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Luigi Giacone**

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 530/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **PORZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE** a BUTTIGLIERA ALTA CORSO ALFONSO VANDEL 4, frazione FRAZIONE FERRIERA, della superficie commerciale di **170,70** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### FABBRICATO PRINCIPALE AD USO ABITATIVO

Trattasi di porzione di casa bifamigliare (lato est), libera da tre lati, ad un piano fuori terra oltre a piano seminterrato e sottotetto. L'immobile, costruito a metà degli anni 70 del secolo scorso, presenta struttura portante in cemento armato, tamponamento verosimilmente a cassa vuota con muratura a vista tipo "paramano", tetto in legno con manto in tegole. Le pareti fuori terra al piano seminterrato sono rivestite in pietra. Le aperture sono provviste di serramenti, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, in legno con vetro semplice ed avvolgibili e sono dotate di controfinestre in alluminio e vetro.

Al piano seminterrato sono presenti locali accessori quali cantina, tavernetta sgombero e wc. Al sottotetto, comune ad altra unità dello stabile, si accede tramite scala comune.

L'accesso carroia esclusivo al lotto avviene dal corso Vandel, quello pedonale avviene in comune con altra unità abitativa della residua porzione della casa bifamigliare. L'area cortilizia esclusiva, individuata a catasto con il sub. 8 risulta in parte pavimentata in elementi autobloccanti in cemento e parte in piena terra. Esiste collegamento alla fognatura comunale. Sono presenti opere abusive.

Il fabbricato risulta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,80 -2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 478 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL n. 4, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: RIFERITE AL LOTTO: CORSO VANDEL, MAPPALE 158 STESSO FOGLIO, MAPPALE 433 STESSO FOGLIO, MAPPALE 154, UNITA' IMMOBILIARE F. 4 N. 478 SUB. 7, CORTILE F. 4 N. 478 SUB. 9, UNITA' IMMOBILIARE F. 4 N. 478 SUB. 2, ACCESSO E VANO SCALA COMUNE F. 4 N. 478 SUB 10.
- foglio 4 particella 478 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 207,62 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL N. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: VEDI SUB. 1 -  
L'unità, già censita quale autorimessa, di fatto ha subito opere di trasformazione descritte nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.
- foglio 4 particella 478 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq,



rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL N, 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: VEDI SUB 1

NB: L'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CON IL SUB. 6 RISULTA ESSERE STATA COMPLETAMENTE DEMOLITA E NON RISULTA EFFETTUATO L'AGGIORNAMENTO IN CATASTO FABBRICATI . VEDASI REGOLARITA' CATASTALE.

- foglio 4 particella 478 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ALFONSO VANDEL N. 4, piano: TERRENO, derivante da VISURA

Coerenze: VEDI SUB 1

TRATTASI DI CORTILE COMUNE AI SUB. 1-3-5-6 BENE COMUNE NON CENSIBILE . SONO INOLTRE COMPRESI I DIRITTI IN QUOTA PARTE SPETTANTI SULLE PARTI COMUNI INDIVIDUATE DAL SUB. 10 ( VANO SCALE , ACCESSO PEDONALE) - BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUB SOTTOTETTO COMPRESO, CON LA PRECISAZIONE CHE LO STESSO NON RISULTA ESSERE STATO ACCATASTATO NE' INDICATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**A.1** tettoia, composto da TETTOIA CHIUSA UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 478 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/7, consistenza 87 mq, rendita 94,36 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL N. 4, piano: TERRENO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: VEDI SUB 1

Trattasi di ampia tettoia chiusa avente struttura metallica e tamponamenti in muratura sui lati est, sud ed ovest. Sul lato nord è completamente tamponata da serramento metallico apribile a libro. Il pavimento è in elementi autobloccanti in cemento; il soffitto è controsoffittato e doghe metalliche. L'immobile è in normale stato di manutenzione. Sono presenti opere in difformità dal titolo, per cui si rinvia a quanto descritto nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>170,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>28,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 187.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito comunicazione del custode in data 07/05/2024 del telefono di riferimento degli esecutati, provvedevo a contattare la sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* parente dei medesimi, concordando quindi la data del sopralluogo per il giorno 14/05/2024. In tale occasione procedevo al rilievo di massima degli immobili con verifiche delle planimetrie catastali e con riprese fotografiche dello stato di fatto. Lo stato di occupazione risulta dalla relazione del custode agli atti. L'immobile è occupato dalla sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di SUSÀ con aggiornamento al 25/03/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

immobili: BUTTIGLIERA ALTA-C.so Alfonso Vandel n.4

CF F.4 n° 478 sub.1 Ps1-T A/2 vani 5,5

CF F.4 n° 478 sub.3 Ps1 C/6 mq. 67

CF F.4 n° 478 sub.5 PT C/7 mq. 87

CF F.4 n° 478 sub.6 PT C/6 mq. 10

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

A) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 7/2/2018 ai n° 1070 / 107

€ 200.000,00 / cap. ingiunto € 140.462,06

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1-3-5-6

~~grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5~~

Inoltre grava altri immobili NON oggetto di esecuzione, di proprietà:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

B) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 17/7/2018 ai n° 6042 / 4840

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1-3-5-6

~~grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5~~

Inoltre grava altri immobili NON oggetto di esecuzione, di proprietà:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

C) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 24/7/2023 ai n° 6158 / 5088

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1-3-5-6

~~grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5~~

NB: LE FORMALITA' GRAVANO ANCHE ALTRO IMMOBILE IN GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5 DI CUI AL LOTTO 2.

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 1.682,00

---€ 294,00 ogni pignoramento



---€ 1.094,00 l' ipoteca giudiziale

Le spese di cancellazione resteranno a carico dell'acquirente. L'esatto importo è subordinato al prezzo di aggiudicazione.

**D) - OSSERVANZA:**

patti, condizioni e quanto indicato negli atti rog. Not. Rosario Insabella del 29/2/76 rep. 35253/8207 reg. Rivoli 11/3/76 n° 1387 e rog. Not. Maurizio Podio dell' 8/2/92 rep. 95292/25879.

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE GLI IMMOBILI NON RISULTANO GRAVATI DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 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:*

osservanza.

Vedi formalità punto 4d

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva.

Vedi formalità punto 4a

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedi formalità punto 4B E C

pignoramento.

Vedi osservanza descritta al punto 4c

*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:



Trattasi di porzione di casa bifamigliare con relativa area in proprietà esclusiva, in cui però il sottotetto non abitabile, SOPRASTANTE TUTTO IL FABBRICATO, è rimasto di proprietà comune indivisa tra i condividenti a seguito dell'atto di divisione notaio PODIO rep. 95292 del 08/02/1992 in mancanza di specifica attribuzione in proprietà esclusiva di singola porzione. IN MERITO AL SOTTOTETTO VI E' DA PRECISARE CHE IL MEDESIMO A PARERE DELLO SCRIVENTE E' DA PRESUMERSI QUALE PARTE COMUNE INDIVISA DEL FABBRICATO BIFAMIGLIARE DI CUI E' PARTE L'OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, IN QUANTO AVENTE UNICO ACCESSO DALLA SCALA COMUNE E RISULTA COSTITUITO DA UNO GRANDE VANO. L'ATTO DI DIVISIONE CITATO SI LIMITA TRA LE CONDIZIONI A STATUIRE, TRA L'ALTRO, CHE " ALLE PORZIONI DI FABBRICATI OGGETTO DELLA DIVISIONE SPETTA, PRO-QUOTA, LA COMPROMIETA' DELLE PARTI COMUNI TALI PER LEGGE, USO E CONSUETUDINE..."

La ripartizione delle spese relative alle parti comuni è statuita dalle condizioni contenute nell'atto di divisione sopra citato. Si richiama quanto esposto in ordine alla regolarità edilizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di SUSA con aggiornamento al 25/03/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

immobili: BUTTIGLIERA ALTA-C.so Alfonso Vandel n.4

CF F.4 n° 478 sub.1 Ps1-T A/2 vani 5,5

CF F.4 n° 478 sub.3 Ps1 C/6 mq. 67

CF F.4 n° 478 sub.5 PT C/7 mq. 87

CF F.4 n° 478 sub.6 PT C/6 mq. 10

Provenienze:

A) per 9/18 CHIARAMELLO Angelica:

---BUTTIGLIERA ALTA:

atto rog. Not. Rosario Insabella del 29/2/76 rep.35253/8207 reg. Rivoli 11/3/76 n° 1387, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 23/3/1976 ai n° 1712/1337 e successivo atto di divisione a rog. Not. Maurizio Podio dell' 8/2/92 rep.95292/25879, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 28/2/1992 ai n° 1762/1431

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistarono in comunione e parti uguali da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

CT F.4 n° 478-479-480 mq. 841 + 377 + 412

terreno della superficie di mq. 1630 su cui vennero costruiti un fabbricato di civile abitazione ed un basso fabbricato ad uso deposito, aventi accesso da C.so Vandel n.4, censiti a NCEU F.4 n° 478 sub.1-2-3-4-5-6-7.

In divisione, ai coniugi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* venne assegnato in comunione legale il "LOTTO PRIMO" comprendente:

NCEU F.4 n° 478 sub.1 Ps1-T A/2 vani 5,5

NCEU F.4 n° 478 sub.3 Ps1 C/6 mq. 67

NCEU F.4 n° 478 sub.5 PT C/7 mq. 87

NCEU F.4 n° 478 sub.6 PT C/6 mq. 10

B) per 3/18 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per 2/18 ciascuno \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : successione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto 16/03/2012

Den. succ. pres. Uff. Reg. Rivoli 25/1/2013 reg. n° 106 vol. 9990, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data 8/3/2013 ai n° 1381/1111.

Devoluta **per legge** al coniuge ed ai 3 figli:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cadde in successione 1/2 spettante al defunto su:

BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1-3-5-6

GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

“Accettazione Tacita di Eredita” rog. Not. Francesco Vaglianti del 31/3/2016 rep.15180/5648, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data

14/8/2023 ai n° 6954/5769, SOLO a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Al defunto:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

tali diritti pervennero come sviluppato al punto A)

Precisazioni:

in data 6/2/2024 ai n° 1073/883 e' stato trascritto “Accertamento della Qualita di Erede”

a cura del Tribunale di Torino del 24/1/2024 rep. 16607, con cui si accerta che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono eredi del rispettivo marito e padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto 16/03/2012.

C) per 2/18 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

atto rog. Not. Francesco Vaglianti del 31/3/2016 rep.15180/5648, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 21/4/2016 ai n° 2639/2015

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* libero di stato, acquisto' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i diritti ereditari pari ad 1/9 ad essa complessivamente spettanti su:

BUTTIGLIERA ALTA-C.so Alfonso Vandel n.4

CF F.4 n° 478 sub.1 Ps1-T A/2 vani 5,5

CF F.4 n° 478 sub.3 Ps1 C/6 mq. 67

CF F.4 n° 478 sub.5 PT C/7 mq. 87

CF F.4 n° 478 sub.6 PT C/6 mq. 10

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito richiesta accesso agli atti del Comune di Buttigliera Alta effettuata in data 30/04/2024 via telematica ed alla documentazione ricevuta in data 03/06/2024 si è riscontrato che successivamente gli immobili sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 8 del 04/02/1976 per nuova costruzione edificio urbano e tettoia deposito
- nulla osta in data 03/07/1976 per varianti alla licenza 8/1976
- concessione per la edificabilità n. 13 del 17/06/1977 per costruzione recinzioni, fognature, wc nella tettoia, unione rampe e divisorio al piano seminterrato
- condono edilizio - concessione n. 402 del 09/11/1988 per costruzione tettoie
- autorizzazione n. 139/88 del 15/9/1988 per adeguamento prevenzione incendi serbatoio gasolio
- autorizzazione n. 20/83 del 18/03/1993 per costruzione recinzione e scala e chiusura capannone
- autorizzazione n. 45/99 del 22/06/1999 per demolizione tettoia, chiusura capannone esistente, pavimentazione cortile ed allaccio fognatura bianca

Non risultano alla data del 05/06/2024 altre pratiche interessanti gli immobili in trattazione.

Agibilità: autorizzazione n. 566 del 30/03/1982 alla abitabilità/usabilità nuova costruzione fabbricato

Attestato di Prestazione Energetica : esiste APE codice 20161116710288 del 30/03/2016 - classe F

- indice prestazione energetica EPgl,nren Kwh/m2anno 245,54

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. vigente approvato con Delibera





della Giunta Regionale del 24 maggio 2004 n. 17-12543 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 03.06.2004 e successive modifiche, l'immobile ricade in zona RE 8 - residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 NTA aree a capacità insediativa esaurita . Vedasi Certificato Destinazione Urbanistica allegato - ZONA VINCOLO PAESAGGISTICO, COME RISULTA DALL'ALLEGATO CDU, AI SENSI ART. 136 LETTERE C) E D) DEL D.LGS 42/2004 (EX GALASSINI) .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4 N. 478 SUB. 6 (RIMESSA) INDICATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, RISULTA DEMOLITA DI FATTO MA NON E' STATO ESEGUITO IL DOVUTO AGGIORNAMENTO CATASTALE IN MERITO.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO PRINCIPALE - ABITAZIONE Con riferimento all'ultimo titolo edilizio presentato si evince che risultano effettuate alcune opere in difformità e precisamente: - al piano terreno: a) tramezzatura ripostiglio - al piano seminterrato: b) realizzazione di tramezzatura interna con divisione in due locali del previsto deposito . ( Si fa presente che il previsto deposito venne dichiarato come autorimessa in fase di primo accatastamento). In sede di sopralluogo si è potuto constatare che i locali derivati sono apparentemente destinati a tavernetta e/o sgombero. In particolare il più ampio locale posto a est è dotato di caminetto, angolo cottura e lavello e radiatori. c) - realizzazione locale wc dotato di lavabo, bidè e vaso. d) - modifica locale cantina in conseguenza di quanto sopra. Da confronto con l'Ufficio Tecnico del comune di Buttigliera Alta, premesso che al fine di una esatta quantificazione dell'abuso occorre produrre specifica pratica edilizia completa di elaborati grafici dettagliati, emerge che alla luce del vigente piano regolatore NTA art 28, del DPR 380/2001, risulterebbe possibile la eventuale sanatoria del cambio d'uso ricorrendo e verificati i disposti relativi ai locali abitabili di cui al DM 05/07/1975, a seguito pagamento di sanzione come indicato sommariamente, fatte salve eventuali diverse determinazioni del Comune anche in ordine al decreto 69/2024 del 29/05/2024 (Salvacasa) in corso di conversione in legge. In alternativa è possibile procedere al ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate. e) - il progetto allegato al titolo edilizio succitato non indica il piano sottotetto esteso a tutto il fabbricato che invece risulta accessibile tramite la scala comune. La sanatoria di tale sottotetto dovrà necessariamente coinvolgere anche la residua proprietà della bifamigliare. I Da confronto con l'Ufficio Tecnico del comune di Buttigliera Alta, premesso che al fine di una esatta quantificazione dell'abuso occorre produrre specifica pratica edilizia completa di elaborati grafici dettagliati, emerge che alla luce del vigente piano regolatore NTA art 8, del DPR 380/2001, risulterebbe possibile la eventuale sanatoria DEL SOTTOTETTO NON ABITABILE QUALE ACCESSORIO DELL'ABITAZIONE a seguito pagamento di sanzione come indicato sommariamente, fatte salve eventuali diverse determinazioni del Comune anche in ordine al decreto 69/2024 del 29/05/2024 (Salvacasa) in corso di conversione in legge. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

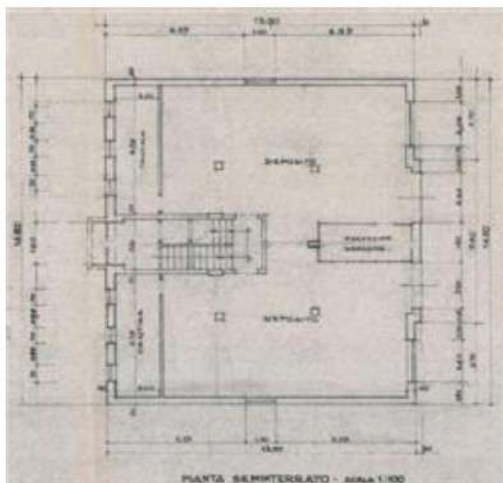
- sanzione e diritti, prestazione professionale per sanatoria edilizia : €22.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

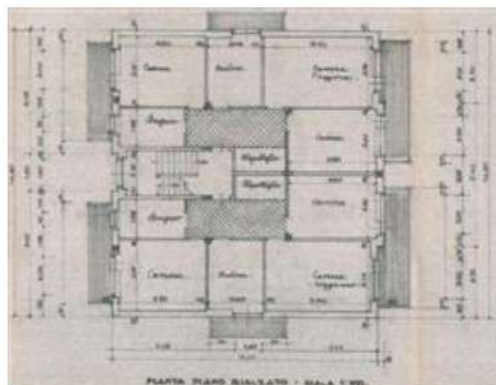




Questa situazione è riferita solamente a fabbricato principale



STATO AUTORIZZATO - PIANO SEMINTERRATO



STATO AUTORIZZATO - PIANO TERRENO



TAVERNETTA PIANO SEMINTERRATO



SGOMBERO PIANO SEMINTERRATO



WC PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO - PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO ACCESSORIO - capannone /tettoia chiusa Anche in questo caso con riferimento all'ultimo titolo edilizio si rilevano delle difformità consistenti in : - ampliamento di superficie chiusa e quindi di volume della tettoia mediante spostamento parete nord di tamponamento - formazione di vano servizio igienico interno. LA REGOLARIZZAZIONE DELL'INCREMENTO DI VOLUME AL MOMENTO NON RISULTA ATTUABILE IN QUANTO L'IMMOBILE TROVASI IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO, COME RISULTA DALL'ALLEGATO CDU, AI SENSI ART. 136 LETTERE C) E D) DEL D.LGS 42/2004 (EX GALASSINI) . PARIMENTI NON RISULTA SANABILE IL SERVIZIO IGIENICO AVENTE ALTEZZA INTERNA DI SOLI CM 215. PERTANTO TALI DIFFORMITA' ANDRANNO RIMOSSE . (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 56/77)

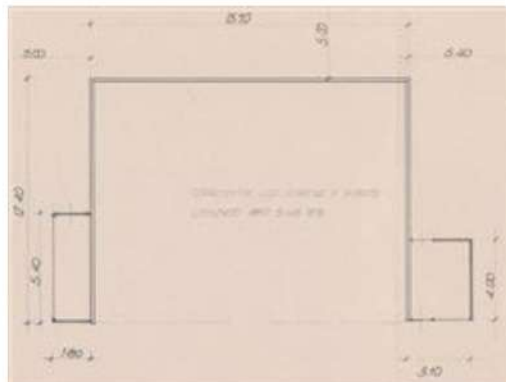
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



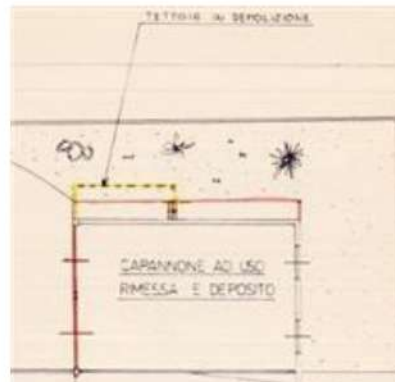
Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE OPERE ABUSIVE E RIPRISTINO STATO AUTORIZZATO: € 6.000,00

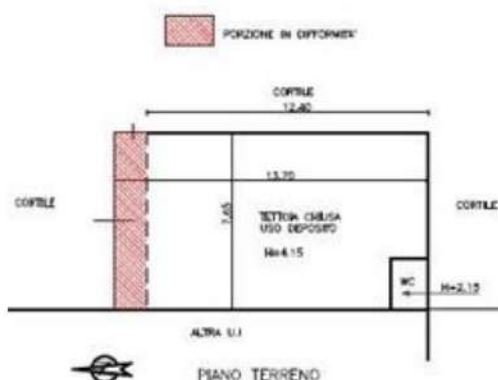
Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATO ACCESSORIO - TETTOIA CHIUSA



STATO AUTORIZZATO - PLANIMETRIA CONDONO EDILIZIO  
CONCESSIONE N. 402/88



STATO AUTORIZZATO - AUTORIZZAZIONE N.  
45/99



PLANIMETRIA INDICATIVA STATO ATTUALE CON  
EVIDENZIALI PARTI ABUSIVE



PORZIONE ABUSIVAMENTE AGGIUNTA



TETTOIA CHIUSA - IN PRIMO PIANO PARTE DIFFORME

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO PRINCIPALE - ABITAZIONE SUB. 1 E 3 LE SCHEDE CATASTALI ATTUALMENTE AGLI ATTI DEL CATASTO RIPORTANO LA SITUAZIONE ANTE OPERE. NECESSITA L'AGGIORNAMENTO IN PARTICOLARE DEL SUB. 3 A SEGUITO DEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DA AUTORIMESSA A





TAVERNETTA/SGOMBERO/WC.

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVE PLANIMETRIA CATASTALI : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO ACCESSORIO - CAPANNONE /TETTOIA CHIUSA SUB. 5 LA SCHEDA CATASTALE DEL TETTOIA USO DEPOSITO IDENTIFICATA CON IL SUB 5 NON PRESENTA LA CHIUSURA LATO NORD. INOLTRE INDICA LA PRESENZA DELL'ADIACENTE TETTOIA SUB 6 CHE E' STATA DEMOLITA CON AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 45/99. PER DETTA TETTOIA DEMOLITA OCCORRE PREDISPORRE TIPO MAPPALE PER AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTO TERRENI E PROCEDERE ALLA VARIAZIONE A CATASTO FABBRICATI PER DEMOLIZIONE .

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTO FABBRICATI: € 800,00
- TIPO MAPPALE PER AGGIORNAMENTO MAPPA : € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

VEDI CONFORMITA' EDILIZIA.

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

BENI IN BUTTIGLIERA ALTA CORSO ALFONSO VANDEL 4, FRAZIONE FRAZIONE  
FERRIERA

## PORZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE

DI CUI AL PUNTO A

**PORZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE** a BUTTIGLIERA ALTA CORSO ALFONSO VANDEL 4, frazione FRAZIONE FERRIERA, della superficie commerciale di **170,70** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

FABBRICATO PRINCIPALE AD USO ABITATIVO

Trattasi di porzione di casa bifamigliare (lato est), libera da tre lati, ad un piano fuori terra oltre a piano seminterrato e sottotetto. L'immobile, costruito a metà degli anni 70 del secolo scorso, presenta struttura portante in cemento armato, tamponamento verosimilmente a cassa vuota con muratura a vista tipo "paramano", tetto in legno con manto in tegole. Le pareti fuori terra al piano seminterrato sono rivestite in pietra. Le aperture sono provviste di serramenti, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, in legno con vetro semplice ed avvolgibili e sono dotate di controfinestre in alluminio e vetro.



Al piano seminterrato sono presenti locali accessori quali cantina, tavernetta sgombero e wc. Al sottotetto, comune ad altra unità dello stabile, si accede tramite scala comune.

L'accesso carraio esclusivo al lotto avviene dal corso Vandel, quello pedonale avviene in comune con altra unità abitativa della residua porzione della casa bifamigliare. L'area cortilizia esclusiva, individuata a catasto con il sub. 8 risulta in parte pavimentata in elementi autobloccanti in cemento e parte in piena terra. Esiste collegamento alla fognatura comunale. Sono presenti opere abusive.

Il fabbricato risulta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,80 -2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 478 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL n. 4, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: RIFERITE AL LOTTO: CORSO VANDEL, MAPPALE 158 STESSO FOGLIO, MAPPALE 433 STESSO FOGLIO, MAPPALE 154, UNITA' IMMOBILIARE F. 4 N. 478 SUB. 7, CORTILE F. 4 N. 478 SUB. 9, UNITA' IMMOBILIARE F. 4 N. 478 SUB. 2, ACCESSO E VANO SCALA COMUNE F. 4 N. 478 SUB 10.
- foglio 4 particella 478 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 207,62 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL N. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: VEDI SUB. 1 -  
L'unità, già censita quale autorimessa, di fatto ha subito opere di trasformazione descritte nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.
- foglio 4 particella 478 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL N. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: VEDI SUB 1  
NB: L'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CON IL SUB. 6 RISULTA ESSERE STATA COMPLETAMENTE DEMOLITA E NON RISULTA EFFETTUATO L'AGGIORNAMENTO IN CATASTO FABBRICATI . VEDASI REGOLARITA' CATASTALE.
- foglio 4 particella 478 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ALFONSO VANDEL N. 4, piano: TERRENO, derivante da VISURA  
Coerenze: VEDI SUB 1  
TRATTASI DI CORTILE COMUNE AI SUB. 1-3-5-6 BENE COMUNE NON CENSIBILE . SONO INOLTRE COMPRESI I DIRITTI IN QUOTA PARTE SPETTANTI SULLE PARTI COMUNI INDIVIDUATE DAL SUB. 10 ( VANO SCALE , ACCESSO PEDONALE) - BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUB SOTTOTETTO COMPRESO, CON LA PRECISAZIONE CHE LO STESSO NON RISULTA ESSERE STATO ACCATASTATO NE' INDICATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.







LATO NORD EST - CORSO VANDEL



LATO SUD - INTERNO CORTILE



CENTRALE TERMICA NEL LOCALE COMUNE A TERZI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione si sviluppa sul piano terreno (rialzato) a cui si accede sia dalla scala comune con l'altra unità abitativa facente parte della casa bifamiliare, che da scala di servizio appoggiata al balcone sul lato est adiacente la cucina. L'alloggio è composta da 4 vani, bagno, disimpegno e ripostiglio; sono presenti tre balconi sui lati nord verso il corso Vandel, est e sud. E' presente l'impianto di riscaldamento a mezzo di caldaia a gasolio, che fornisce anche acqua calda, situata nella centrale termica comune e radiatori in ghisa, l'impianto elettrico, idrico e sanitario. Non è presente allacciamento a metano. Tutti gli impianti risultano incassati nelle murature. Le pareti sono finite ad intonaco civile, i pavimenti sono in piastrelle in ceramica. Il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle sino ad altezza cm 230 ed è provvisto di vasca in resina, wc, bidè e mobile lavabo. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro; la porta di ingresso è di tipo blindato. E' presente impianto video citofono.

Al piano seminterrato, a cui si accede sia tramite la scala comune a terzi (bene comune non censibile sub. 10) che da ampia apertura dotata di serramento metallico e vetro e rampa di accesso dal cortile, sono presenti locali accessori quali cantina, tavernetta, sgombero e wc realizzati in difformità dal titolo edilizio come descritto nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia a cui si rinvia. A parte la cantina che risulta avere pareti e solaio al grezzo, i locali tavernetta e sombero di fatto sono finiti al civile, provvisti di impianti incassati, pavimenti in piastrelle, porte interne il legno tamburato. L'altezza utile interna a tale piano seminterrato è pari a metri 2,90.

Complessivamente la porzione immobiliare descritta si trova in normali condizioni di manutenzione.



SOGGIORNO PT



CAMERA PT



CUCINA PT



BAGNO PT



BAGNO PT



TAVERNETTA PLANO SEMINTERRATO

## CLASSE ENERGETICA:





[245,54 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

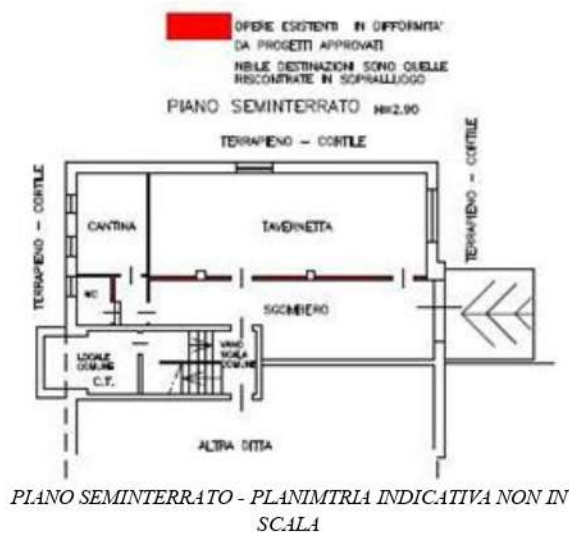
Certificazione APE N. 2016 111671 0288 registrata in data 30/03/2016

CONSISTENZA:

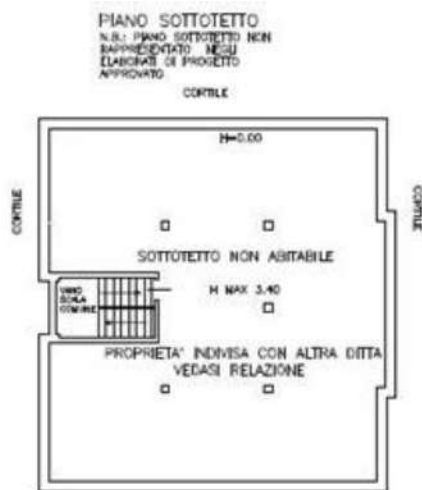
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRENO (rialzato) AD USO ABITAZIONE	96,00	x	100 %	=	96,00
PIANO SEMINTERRATO - TAVERNETTA SGOMBERO	82,00	x	50 %	=	41,00
CANTINA	13,00	x	20 %	=	2,60
BALCONI	19,00	x	30 %	=	5,70
SOTTOTETTO NON ABITABILE - ACCESSIBILE DA SCALA COMUNE - COMUNE A TERZI - COMPUTATO AL 50%	99,00	x	10 %	=	9,90
INCREMENTO CORTILE (10% SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLATA)	155,00	x	10 %	=	15,50
<b>Totale:</b>	<b>464,00</b>				<b>170,70</b>







SOTTOTETTO COMUNE A TERZI - PLANIMETRIA  
INDICATIVA NON IN SCALA



SOTTOTETTO COMUNE A TERZI



SOTTOTETTO COMUNE A TERZI

#### ACCESSORI:

**tettoia**, composto da TETTOIA CHIUSA UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 478 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/7, consistenza 87 mq, rendita 94,36 Euro, indirizzo catastale: CORSO ALFONSO VANDEL N. 4, piano: TERRENO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: VEDI SUB 1

Trattasi di ampia tettoia chiusa avente struttura metallica e tamponamenti in muratura sui lati est, sud ed ovest. Sul lato nord è completamente tamponata da serramento metallico apribile a libro. Il pavimento è in elementi autobloccanti in cemento; il soffitto è controsoffittato e doghe metalliche. L'immobile è in normale stato di manutenzione. Sono presenti opere in difformità dal titolo, per cui si rinvia a quanto descritto nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
TETTOIA CHIUSA	96,00	x	30 %	=	28,80
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>28,80</b>







TETTOIA CHIUSA - PORZIONE LATO SINISTRO



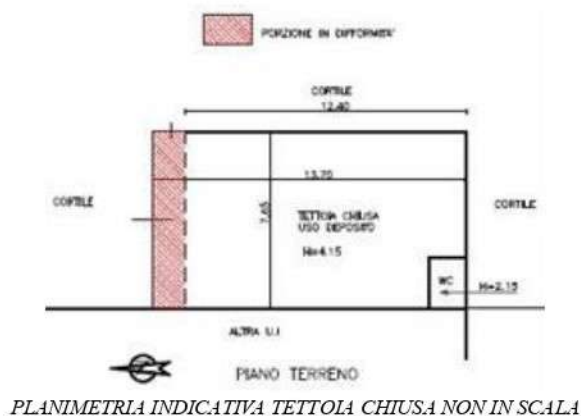
TETTOIA CHIUSA - PORZIONE LATO SINISTRO



TETTOIA CHIUSA - INTERNO



TETTOIA CHIUSA - INTERNO



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	170,70	x	1.100,00	=	<b>187.770,00</b>
Valore superficie accessori:	28,80	x	1.100,00	=	<b>31.680,00</b>
					<b>219.450,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 219.450,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 219.450,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiale:

1,00 per superficie principale appartamento PT, 0,30 per terrazzi e balconi, 0,20 cantina, 0,50 tavernetta/sgombero/wc, 0,10 sottotetto accessibile, 0,30 tettoia chiusa, oltre incremento 10% per area esclusiva.

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, in particolare la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione e della regolarità edilizia e lo stato attuale degli immobili, viste le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le

effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica considerata la difficoltà di rilevare prezzi di beni simili nella zona per scarsità di mercato, si prende anche come riferimento per comparazione quanto rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare - Agenzia delle Entrate - secondo semestre 2023 relativamente alla zona di interesse. Dall'esame di detta quotazione confrontata con alcuni valori rilevati emerge un valore medio unitario pari a Euro 1100.

Il probabile valore della INTERA PROPRIETA' derivante dalla stima è comunque da intendersi determinato a corpo

comprensivo di tutti i diritti, servitù attive e passive, pertinenze dell'immobile considerato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Buttigliera Alta, agenzie immobiliari della zona.

**VISTA LA COMPARSA COSTITUTIVA DEGLI ESECUTATI IN CUI SI EVIDENZIA CHE LA SIG. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* GODE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE EX LEGE AI SENSI ART. 540 C.C., CON ALLEGATO IN CALCE ALLA PRESENTE PERIZIA QUALE PARTE INTEGRANTE VIENE VALORIZZATO TALE DIRITTO IN FUNZIONE DEI PARAMETRI DI LEGGE .**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di SUSA, ufficio tecnico di BUTTIGLIERA ALTA, agenzie: IMMOBILIARE .IT - TEMPOCASA

### 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	PORZIONE DI CASA	170,70	28,80	219.450,00	219.450,00



BIFAMIGLIARE		
	219.450,00 €	219.450,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene che stante lo stato attuale degli immobili sia opportuna la formazione di un solo lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 32.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 187.450,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 9.372,50

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 1.682,00

Riduzione per arrotondamento: €. 395,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 176.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 530/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a GIAVENO BORGATA FUSERO 14, della superficie commerciale di **55,70** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In borgata Fusero n. 14, a quota circa mt 900 s.l.m., appartamento al secondo piano (3° fuori terra) posto in fabbricato pluripiano ristrutturato nel 1973. L'appartamento è composto da due vani, bagno e balcone, oltre al sottotetto esclusivo soprastante l'appartamento. La struttura è in muratura intonacata, solai latero cemento e tetto in legno con manto con tegole; i serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili. L'accesso al piano secondo, tramite servitù di passaggio a carico del mappale confinante, avviene a mezzo due rampe di scale esterne in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2.55-2.65. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 496 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: BORGATA FUSERO n. 14, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: VUOTO SU STRADA, VUOTO SU CORTILE A DUE LATI, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.381,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/06/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
A seguito di contatti avuti con il Custode e quindi con la sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il giorno 14/05/2024 si è potuto effettuare il sopralluogo presso l'immobile alla presenza della sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e del Custode. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **Come da relazione del Custode l'immobile risulta occupato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di contratto di comodato uso gratuito, che come indicato anche dal Custode, non risulta opponibile alla procedura, pertanto l'immobile viene valutato come libero.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "SUSA" con aggiornamento al 25/3/2024

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

immobili:

GIAVENO-B.ta Fusero n.14

CF F.47 n° 496 sub.5 2°P. A/3 vani 2,5

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

A) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 7/2/2018 ai n° 1070 / 107

€ 200.000,00 / cap. ingiunto € 140.462,06

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

~~grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1 3-5-6~~

grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

Inoltre grava altri immobili NON oggetto di esecuzione, di proprietà:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

B) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 17/7/2018 ai n° 6042 / 4840

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

~~grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1 3-5-6~~

grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

Inoltre grava altri immobili NON oggetto di esecuzione, di proprietà:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

C) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 24/7/2023 ai n° 6158 / 5088

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

~~grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1 3-5-6~~

grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

NB: LE FORMALITA' GRAVANO ANCHE ALTRO IMMOBILE IN BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1-3-5-6 DI CUI AL LOTTO 1.

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 1.682,00

---€ 294,00 ogni pignoramento



---€ 1.094,00 l' ipoteca giudiziale

Le spese di cancellazione resteranno a carico dell'acquirente. L'esatto importo è subordinato al prezzo di aggiudicazione.

D) - OSSERVANZA:

patti, condizioni e quanto indicato nell'atto rog. Not. Gian Maria Piacentino del 19/6/88 rep. 26019/10296 reg. Rivoli 1/7/88 n° 1770.

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE GLI IMMOBILI NON RISULTANO GRAVATI DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 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:*

osservanza.

Vedi formalità punto 4d

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**.

Vedi formalità punto 4a

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedi formalità punto 4b

pignoramento.

Vedi formalità punto 4c

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Nb: L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata in stabile di fatto condominiale. Dalle informazioni assunte presso la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , non vi è regolamento condominiale, né amministratore e le spese vengono effettuate secondo necessità e pro quota concordata di volta in volta. Si richiama in proposito l'atto di acquisto rogito notaio Piacentino Gian Maria rep. 26019 del 19/06/1988.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "SUSA" con aggiornamento al 25/3/2024

esecutato: C \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 6/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/9

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 2/9

immobili:

GIAVENO-B.ta Fusero n.14

CF F.47 n° 496 sub.5 2°P. A/3 vani 2,5

Provenienze:

A) per 9/18 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

---GIAVENO:

atto rog. Not. Gian Maria Piacentino del 19/6/88 rep. 26019/10296 reg. Rivoli 1/7/88 n° 1770, trascritto Ag Entrate SPI di Susa in data 11/7/1988 ai n° 4012/2939

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , comunione legale, acquistarono in piena proprietà da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

facenti parte di fabbricato in B.ta Fusero censito in CT F.47 n° 1058 di mq. 124, precisamente:

-2°P. cucina, una camera, wc, con tutto il sottotetto soprastante in proprietà ed uso esclusivo

Den. al NCEU con scheda reg. il 19/12/1983 n° 474.

B) per 3/18 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

successione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto 16/03/2012

Den. succ. pres. Uff. Reg. Rivoli 25/1/2013 reg. n° 106 vol. 9990, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data 8/3/2013 ai n° 1381/1111.

Devoluta per legge al coniuge ed ai 3 figli:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cadde in successione 1/2 spettante al defunto su:

GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

"Accettazione Tacita di Eredità" rog. Not. Francesco Vaglianti del 31/3/2016 rep.15180/5648, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data 14/8/2023 ai n° 6954/5769, SOLO a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Al defunto:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

tali diritti pervennero come sviluppato al punto A)

Precisazioni:

in data 6/2/2024 ai n° 1073/883 e' stato trascritto "Accertamento della Qualità di Erede"

a cura del Tribunale di Torino del 24/1/2024 rep. 16607, con cui si accerta che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono eredi del rispettivo marito e padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto 16/03/2012.



C) per 2/18 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* :

atto rog. Not. Francesco Vaglianti del 31/3/2016 rep.15180/5648, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 21/4/2016 ai n° 2639/2015

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* libero di stato, acquisto' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i diritti ereditari pari ad 1/9 ad essa complessivamente spettanti su:

GIAVENO-B.ta Fusero n.14

CF F.47 n° 496 sub.5 2°P. A/3 vani 2,5

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito richiesta accesso agli atti edilizia del comune di Giaveno in data 30/04/2024 in data 27/05/2024 si è reso possibile visionare quanto richiesto riscontrando che lo stabile in cui è situato l'immobile oggetto della presente perizia nè stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n. 5260 del 18/2/1970 per demolizione e ricostruzione
- Concessione in sanatoria (condono legge 47/85) n. 527/85 del 01/08/1997 per costruzione, tra altro, di piano secondo in più costituito da due alloggi.

Non è stato possibile reperire l'abitabilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: area NM - annucleamenti rurali di fondovalle e montani . Parte fascia rispetto stradale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva quanto segue: - non risulta essere stato oggetto di sanatoria il balcone lato nord avente larghezza di soli cm 60 circa in quanto non indicato nella planimetria catastale allegata alla pratica di condono edilizio; - si rileva inoltre che la stessa planimetria allegata al condono indica l'altezza dei locali in metri 3,00 mentre in loco varia da metri 2,55 a 2,65.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC IN SANATORIA AI SENSI DPR 380/01 e smi, compreso DL 69/2024 in fase di conversione - Gli importi esatti della sanzione potranno essere definiti a seguito di specifico progetto. Dovranno essere effettuate verifiche strutturali in relazione al balcone da sanare.

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

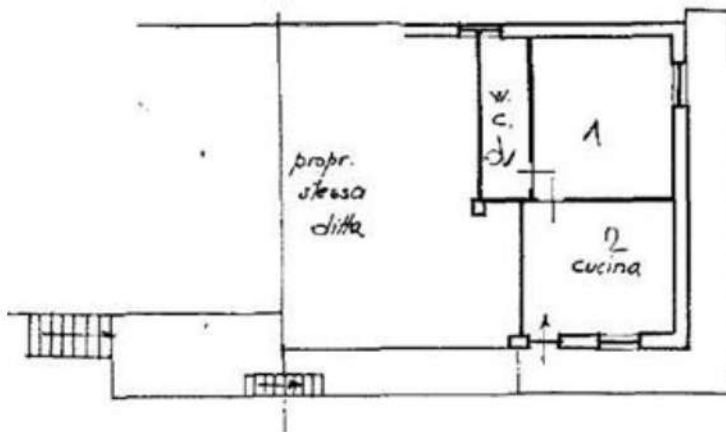
Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria + verifica strutturale + sanzione : €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi







PLANIMETRIA CATASTALE E ALLEGATA AL CONDONO EDILIZIO



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla scheda catastali in atti non risulta indicato il balconcino lato nord. Inoltre risulta errata la indicazione dell'altezza interna dei vani (mt 3,00 anziché 2.55/2.65). Si precisa inoltre che il sottotetto di proprietà, non accessibile con scala fissa dall'appartamento, non risulta indicato nella scheda catastale ma solo nell'elaborato planimetrico.

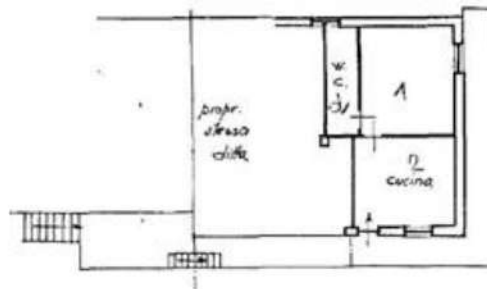
Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA PLANIMETRIA IN AGGIORNAMENTO

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA PLANIMETRIA E PRATICA DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIAVENO BORGATA FUSERO 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GIAVENO BORGATA FUSERO 14, della superficie commerciale di **55,70** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In borgata Fusero n. 14, a quota circa mt 900 s.l.m., appartamento al secondo piano (3° fuori terra) posto in fabbricato pluripiano ristrutturato nel 1973. L'appartamento è composto da due vani, bagno e balcone, oltre al sottotetto esclusivo soprastante l'appartamento. La struttura è in muratura intonacata, solai latero cemento e tetto in legno con manto con tegole; i serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili. L'accesso al piano secondo, tramite servitù di passaggio a carico del mappale confinante, avviene a mezzo due rampe di scale esterne in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2.55-2.65. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 496 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: BORGATA FUSERO n. 14, piano: SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: VUOTO SU STRADA, VUOTO SU CORTILE A DUE LATI, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1976.



LATO STRADA - NORD EST



LATO SUD





SCALE ACCESSO AL PIANO SECONDO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ZONA MONTANA A QUOTA MT 900 CIRCA SLM CON BORGATE CARATTERISTICHE.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:





impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da soggiorno con zona cucina, ampia camera e bagno dotato di doccia, wc e lavabo. Le pareti interne ove non piastrellate in parte (bagno e cucina) sono intonacate al civile; i pavimenti sono in piastrelle; le porte interne sono in legno con vetro. Il riscaldamento avviene tramite stufe a legna non essendo presente impianto fisso; l'acqua calda è fornita da boyler elettrico, per la cottura si utilizza bombola a GPL.



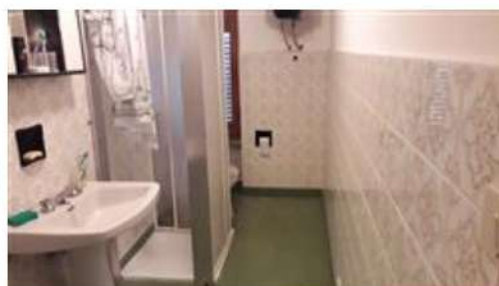
SOGGIORNO/CUCINA



SOGGIORNO/CUCINA



SOGGIORNO/CUCINA



BAGNO



BAGNO



BALCONE CON CANCELLETTO

## CLASSE ENERGETICA:

[323.13 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016 111671 0289 registrata in data 30/03/2016

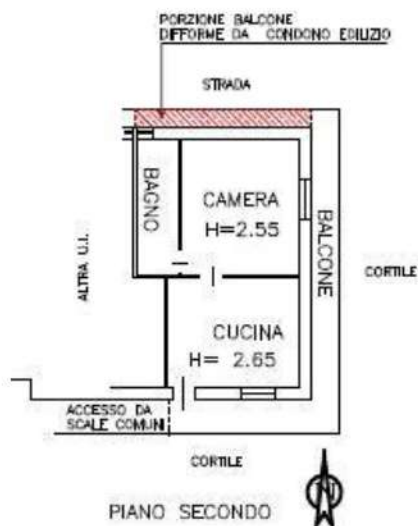
## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
BALCONI	19,00	x	30 %	=	5,70
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>55,70</b>



PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $55,70 \times 330,00 = 18.381,00$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.381,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.381,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali:

1,00 per superficie principale appartamento PT, 0,30 per terrazzi e balconi.

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, in particolare la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione e della regolarità edilizia e lo stato attuale degli immobili, viste le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla

determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monparametrica considerata la difficoltà di rilevare prezzi di beni simili nella zona per scarsità di mercato, si prende anche come riferimento per comparazione quanto rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare - Agenzia delle Entrate - secondo semestre 2023 relativamente alla zona di interesse, oltre che da annunci e proposte di vendita reperibili presso agenzie immobiliari della zona.

Il probabile valore della INTERA PROPRIETA' derivante dalla stima è comunque da intendersi determinato a corpo

comprensivo di tutti i diritti, servitu' attive e passive, pertinenze dell'immobile considerato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Giaveno, agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di SUSA, ufficio tecnico di GIAVENO, agenzie: IMMOBILIARE .IT - TEMPOCASA

#### 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	55,70	0,00	18.381,00	18.381,00
				<b>18.381,00 €</b>	<b>18.381,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.381,00**

#### 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: **€. 1.682,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**



data 08/06/2024

il tecnico incaricato  
geom. Luigi Giacone





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Rge 530/2023

procedura promossa da:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

debitore:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

INTEGRAZIONE CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PER CALCOLO VALORE DIRITTO ABITAZIONE LOTTO 1 IN BUTTIGLIERA ALTA COMPRESIVO DI ABITAZIONE E PERTINENZE IN CAPO ALLA SIGNORA \*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*NATA \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* IL 23/06/1942 PER LA QUOTA DI  $\frac{1}{2}$  CADUTA NELLA SUCCESSIONE DEL CONIUGE SIG. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* DEC. IL 16/03/2012.

PROSPETTO COEFFICIENTI APPROVATO CON DECRETO MEF DEL 21/12/2023:

ETA' ANAGR. TRA 79 ED 82 - SAGGIO INTERESSE 2,5% - PERCENTUALE VALORE DIRITTO ABITAZIONE 25%

VALORE GIUDIZIALE DEL LOTTO 1 DETERMINATO IN PERIZIA	EURO 176.000,00
VALORE DIRITTO ABITAZIONE 25%	EURO 44.000,00
VALORE NUDA PROPRIETA'	EURO 132.000,00

DATA 08/06/2024

IL PERITO  
GEOM. LUIGI GIACONE

