



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Dott.ssa Paola BATTISTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

TECNICO INCARICATO:

Francesco Lovecchio

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Ascoli civico numero 4 (quattro) e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di una camera, cucina e servizi, distinto con il numero 3 (tre) e colorato in rosso nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Maurizio PODIO di Torino in data 10/04/1987, rep. n. 71931/17478, registrato a Torino il 27/04/1987 al n. 26468 e quale risulta illustrato nella copia di scheda catastale allegata all'atto rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 25/09/2003 rep. n. 82218/20884, alle coerenze: Via Ascoli, muro perimetrale, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero 4 (quattro);
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 4 (quattro) e colorato in verde nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria e quale risulta illustrato nella suddetta copia di scheda catastale, alle coerenze: sottosuolo di Via Ascoli, cantina distinta con il numero 5 (cinque), corridoio comune e muro perimetrale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1179, Particella 348, Sub 4 – VIA ASCOLI GRAZIADIO n. 4 – piano S1-1, Zona Cens. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 42 m² – Totale escluse aree scoperte: 42 m², Rendita Euro 325,37,**

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "Variazione del 06/06/2013 Pratica n. TO0216224 in atti dal 06/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 110272.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 174 N. 1038 Sub. 4 a Fg. 1179 N. 348 Sub. 4;
- "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/06/2003 Pratica n. 612810 in atti dal 19/06/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45414.1/2003)", mediante la quale è variata la consistenza e, conseguentemente, la rendita;
- "VARIAZIONE del 23/07/1987 in atti dal 31/08/1999 VSI (n. 23164.1/1987)";
- "VARIAZIONE del 14/02/1986 in atti dal 31/08/1999 ACCORPORO PARZIALE (n. 6845.1/1986)";

e correttamente intestata a ***DATO OSCURATO*** - Proprietà 1/1, a seguito di Atto del 25/09/2003 Pubblico ufficiale VOLPE GIUSEPPE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 82218 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32969.1/2003 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 06/10/2003.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1179 Particella n. 348, quale Ente Urbano della superficie di 190 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti,

comprensivo di tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.700,00
Data della valutazione:	20/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Dott.ssa Paola BATTISTA, in data 30/09/2024 veniva tentato il primo accesso presso l'immobile in oggetto, al quale nessuno presenziava e pertanto, venivano lasciati i riferimenti per poter essere ricontattati sia nella buca delle lettere, sia sulla porta di accesso all'immobile. A seguito di contatti telefonici intercorsi con la parte debitrice che ha fornito il recapito dell'occupante, si è provveduto poi a fissare nuovo sopralluogo di accesso per il 14/10/2024. In tale occasione veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, al quale presenziava, oltre al custode ed allo scrivente, il sig. ***DATO OSCURATO*** che dichiarava di convivere con l'intestatario del contratto di locazione e di non essere in possesso delle chiavi della cantina.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che per l'immobile in oggetto risulta registrato il contratto di locazione n. 1186 serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di Torino 3 in data 02/02/2020, tra la sig.ra ***DATO OSCURATO*** (parte locatrice) ed il sig. ***DATO OSCURATO*** (parte locataria), con durata 4+4 a partire dal 01/02/2020 e sino al 31/01/2024, rinnovabile tacitamente per egual periodo, salvo disdetta, al canone annuo di € 4.440,00.

Dalla relazione depositata dal custode nominato Dott.ssa Paola BATTISTA, emerge che l'immobile risulta occupato in forza del contratto di locazione sopra indicato, opponibile alla procedura, da parte del sig. ***DATO OSCURATO***, il quale, in sede di sopralluogo, si è dichiarato convivente della parte locataria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 23/09/2024, sull'entità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sita in Torino, quale unità immobiliare abitativa censita al Fg. 1179 N. 348 Sub. 4 (ex Fg. 174 N. 1038 Sub. 4), risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 658,00 (di cui € 35,00 per ciascuna ipoteca volontaria, € 294,00 per il pignoramento ed € 294,00 per l'ipoteca giudiziale, la cui imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5% del valore iscritto sul minor valore tra quello dell'ipoteca ed il valore degli immobili liberati), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

L'unità oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risulta liberi da tali pesi e di proprietà della sig.ra ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzata, in forza dell'atto di compravendita più avanti indicato.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 02/10/2003 a TORINO 1 ai nn. 48289/9221, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 25/09/2003 rep. n. 82219/20885, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e debitore non datore d'ipoteca sig. ***DATO OSCURATO***,

Importo ipoteca: € 51.000,00

Importo capitale: € 76.500,00

Durata ipoteca: 20 anni

La formalità risulta gravare solamente sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

ipoteca in rinnovazione iscritta il 23/08/2023 a TORINO 1 ai nn. 37048/5126, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 25/09/2003 rep. n. 82219/20885, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e debitore non datore d'ipoteca sig. ***DATO OSCURATO***,

Importo ipoteca: € 51.000,00

Importo capitale: € 76.500,00

La formalità risulta gravare solamente sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

ipoteca giudiziale iscritta il 29/04/2024 a TORINO 1 ai nn. 17105/2331, derivante da decreto ingiuntivo, in forza di atto giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Torino in data 19/06/2003 rep. n. 6172, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***,

Importo ipoteca: € 1.577,38

Importo capitale: € 3.155,00

La formalità risulta gravare solamente sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 17/07/2024 a TORINO 1 ai nn. 30221/23641, in forza di atto giudiziario emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO in data 17/05/2024 rep. n. 12569, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***.

La formalità risulta gravare solamente sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.831,57

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile sito in Torino, Via G. Ascoli n. 4, ove insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato depositato con atto a rogito Notaio Maurizio PODIO in data 10 aprile 1987 rep. n. 71931/17478 e registrato a Torino il 27 aprile 1987 al n. 26468.

In merito a ciò che concerne eventuali vincoli di destinazione di natura condominiale e/o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato previsti dal suddetto Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore di Condominio "****DATO OSCURATO****", senza nulla togliere all'interesse del medesimo in quanto allegato alla presente relazione, detto Regolamento di Condominio prevede, tra gli altri, quanto segue:

"DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI E PARTICOLARI" Le singole unità immobiliari costituenti i vari lotti potranno avere tutte quelle destinazioni ed attività consentite dai Regolamenti Comunali ed in particolare: - alloggi a civile abitazione; - studi professionali; - uffici di consulenza fiscale, commerciale, assicurativa; - uffici privati in genere, negozi e attività artigianali. È permessa la locazione dei locali con i vincoli e le limitazioni di cui sopra. ... omissis ... In particolare è vietato : - destinare gli appartamenti ed i locali in genere dell'edificio a sanatori, cliniche, agenzie di pegno, sale da ballo, deposito infiammabile o esplosivi, a sedi di partiti politici, ed organizzazioni sindacali, e di farne uso contrario alla decenza ed al buon costume; - vendere cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile; ... omissis ... adibire le cantine ad ogni altro uso che non siano quello di deposito ripostiglio per le unità immobiliari di cui fanno parte con esclusione dei materiali pericolosi od infiammabili".

Dalle tabelle millesimali allegate al suddetto Regolamento di Condominio, risulta che all'unità in oggetto, distinta con il n. di lotto 3, competano:

- 100/1000 Tabella A – spese comproprietà per le spese generali;
- 83/1000 Tabella B – spese scala.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministrazione del Condominio pro tempore "****DATO OSCURATO****", il quale consegnava consuntivo gestione ordinaria esercizio 2021/2022, 2022/2023 e 2023/2024 e preventivo gestione ordinaria esercizio 2024/2025, oltre alle convocazioni e verbali delle ultime assemblee effettuate.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria (esercizio dal 01/10 al 30/09)

• **consuntivo 2021/2022**

- totale gestione: - € 752,70
- saldo esercizio prec.: - € 1.973,78
- acconti versati: + € 1.600,00
- saldo finale: - € 1.126,48

- **consuntivo 2022/2023**
 - o totale gestione: - € 751,60
 - o saldo esercizio prec.: - € 1.126,48
 - o acconti versati: + € 1.500,00
 - o saldo finale: - € 378,08
- **consuntivo 2023/2024**
 - o totale gestione: - € 1.301,30
 - o saldo esercizio prec.: - € 378,08
 - o acconti versati: + 0,00
 - o totale esercizio 2024: - € 1.679,37
- **preventivo 2024/2025**
 - o totale gestione: - € 1.152,20
 - o saldo esercizio prec.: - € 1.679,37
 - o acconti versati: *in corso*
 - o totale esercizio 2025: - € 2.831,57

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno ad € 1.000,00 annui.

RIEPILOGO:

Totale spese insolute: € 2.831,57

Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 378,08

Spese insolute ultimo biennio: € 2.453,50

Si precisa che l'amministratore non ha inoltrato alcuna informazione in merito a spese straordinarie già deliberate, ma nell'ultima assemblea svoltasi in data 07/11/2024, risulta che sia stato dato incarico ad un professionista per la redazione di un Capitolato Lavori su tetto condominiale e sulle facciate strada e cortile.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 23/09/2024, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo al soggetto debitore esecutato, quale sig.ra ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzata, effettuata in data 04/09/2024 presso il casellario di iscrizione a ruolo, non sono risultati iscritti procedimenti giudiziari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 17/07/2024 ai numeri 30221/23641. In tale data, l'unità immobiliare di cui trattasi, risultava in piena proprietà per la quota pari ad 1/1 della sig.ra ***DATO OSCURATO***.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento alla data del 23/09/2024, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, sotto riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO - per la quota di 1/1,

in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 25/09/2003 rep. n. 82218/20884, trascritto il 02/10/2003 a TORINO 1 ai nn. 48287/32969,

dalla sig.ra ***DATO OSCURATO***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO - per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l'unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 – Residenza R2. Inoltre, dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il fondo in cui insiste l'immobile in oggetto risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità II(P), nonché compreso nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si fa presente che l'unità immobiliare abitativa non risulta dotata dell'A.P.E..

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in modalità telematica tramite il servizio fornito dal portale EdificaTO, a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio n. 579 – prot. 1911-1-547, intestato a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la costruzione della casa sita in Via Ascoli 4, rilasciato il 23/08/1911

Condono - prot. n. 1985-11-952, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la conservazione della veranda installata sul balcone lato cortile, rimasta sospesa per mancata integrazione

Art. 26 L. 47/85 – prot. 2003-9-4888, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto modifiche interne atte al miglioramento igienico sanitario dell'unità abitativa in oggetto, con presa d'atto del 18/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 – Residenza R2.

Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. Artt. 8-12 N.T.A.

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto risulta di estensione inferiore a mq 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato. A tal proposito occorre segnalare che la pratica di condono per la veranda del 1985 non risulta ancora definita per mancata produzione delle integrazioni richieste e l'art. 26 presentato nel 2003 non risulta dotato di elaborati grafici da cui desumere gli interventi previsti, se non per quanto oggetto di descrizione, rappresentato poi nella variazione catastale conseguente.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che sussistono diverse difformità edilizie, in particolare:

- modifiche interne tra parti private: l'unità in esame, in origine, prevedeva l'attribuzione di un'ulteriore camera verso via con accesso intercomunicante dalla camera adiacente, ma attualmente risulta un bilocale;
- modifiche interne su parte privata: l'unità non rispetta le normative igienico-sanitarie, in quanto non risulta dotata di disimpegno/antibagno ed è stato realizzato un ribassamento con formazione

- di soppalco sull'area del servizio igienico avente altezza interna inferiore a m 2,40, per mancata e/o difforme esecuzione rispetto a quanto previsto nella pratica di cui all'art. 26 del 2003;
- modifiche interne su parti comuni: la larghezza di entrambi locali risulta di circa 15/20 cm più ampia rispetto alle quote indicate nell'elaborato grafico relativo all'edificazione e non risultano nicchie sul muro perimetrale confinante con il fabbricato di Via G. Ascoli n. 6;
 - modifiche interne/esterne su parti private/comuni: la latrina originariamente esistente ed accessibile dal balcone lato cortile è stata chiusa a formazione di una nicchia sul balcone e maggior superficie interna nel locale soggiorno con cucina ove risulta presente, inoltre, un ribassamento circolare graduale di dubbia natura;
 - modifiche esterne su parti comuni: il dimensionamento/posizionamento dei serramenti esterni risulta leggermente differente;
 - modifiche esterne su parti comuni: la veranda installata sul balcone lato cortile non risulta ancora autorizzata per mancata produzione delle integrazioni richieste nella pratica di condono del 1985;
- Per quanto concerne la cantina, non essendo stato possibile visionarla in sede di sopralluogo in quanto l'occupante dichiarava di non essere in possesso delle chiavi, non risulta possibile allo scrivente riferire nel merito.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente, occorrerà dapprima procedere alla definizione della pratica di condono della veranda ed effettuare preliminarmente alcune lavorazioni, tra cui la formazione di un antibagno e la rimozione del soppalco per garantire l'altezza minima prevista ai fini delle normative igienico-sanitarie. Successivamente, occorrerà effettuare un esame approfondito che riguardi anche le parti comuni, al fine di verificare se le differenze rilevate non comportino maggiori difformità che interessino anche il condominio e, di conseguenza, potrà presentarsi un'istanza in sanatoria con conseguente aggiornamento planimetrico catastale.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale e forfettaria di € 5.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

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

Costi di regolarizzazione: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, senza necessità di pratica catastale, qualora venisse ripristinato lo stato già rappresentato.

Costi di regolarizzazione: €. 0,00 o comunque già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.
Tempi necessari per la regolarizzazione: 0 giorni o comunque già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO, VIA G. ASCOLI N. 4

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Ascoli civico numero 4 (quattro) e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di una camera, cucina e servizi, distinto con il numero 3 (tre) e colorato in rosso nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Maurizio PODIO di Torino in data 10/04/1987, rep. n. 71931/17478, registrato a Torino il 27/04/1987 al n. 26468 e quale risulta illustrato nella copia di scheda catastale allegata all'atto rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 25/09/2003 rep. n. 82218/20884, alle coerenze: Via Ascoli, muro perimetrale, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero 4 (quattro);
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 4 (quattro) e colorato in verde nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria e quale risulta illustrato nella suddetta copia di scheda catastale, alle coerenze: sottosuolo di Via Ascoli, cantina distinta con il numero 5 (cinque), corridoio comune e muro perimetrale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1179, Particella 348, Sub 4 – VIA ASCOLI GRAZIADIO n. 4 – piano SI-1, Zona Cens. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 42 m² – Totale escluse aree scoperte: 42 m², Rendita Euro 325,37,**
dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "Variazione del 06/06/2013 Pratica n. TO0216224 in atti dal 06/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 110272.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 174 N. 1038 Sub. 4 a Fg. 1179 N. 348 Sub. 4;
- "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/06/2003 Pratica n. 612810 in atti dal 19/06/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45414.1/2003)", mediante la quale è variata la consistenza e, conseguentemente, la rendita;
- "VARIAZIONE del 23/07/1987 in atti dal 31/08/1999 VSI (n. 23164.1/1987)";
- "VARIAZIONE del 14/02/1986 in atti dal 31/08/1999 ACCORPORO PARZIALE (n. 6845.1/1986)";

e correttamente intestata a ***DATO OSCURATO*** - Proprietà 1/1, a seguito di Atto del 25/09/2003 Pubblico ufficiale VOLPE GIUSEPPE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 82218 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32969.1/2003 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 06/10/2003.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1179 Particella n. 348, quale Ente Urbano della superficie di 190 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, comprensivo di tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Comune di Torino, in zona San Donato, nel lotto compreso tra il Corso Umbria, la Via Livorno, il Corso Regina Margherita e la Via Avellino.

La zona risulta ben dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, l'unità in oggetto è ubicata nello stabile condominiale sito lungo la Via Graziadio Ascoli, con accesso pedonale dal civico numero 4.

Detto fabbricato, la cui edificazione risale al secondo decennio del Novecento, risulta elevato a quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato.

La struttura portante è in muratura, con facciate esternamente intonacate e tinteggiate, rifinite in bugnato sulla fascia del piano rialzato.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene mediante un portoncino in legno a due ante sull'androncino di ingresso, il quale presenta pavimentazione in cementine e pareti in parte intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli in cementine e rivestimento dei gradini in lastre di pietra, con pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità di cui trattasi è situata al primo piano (secondo fuori terra),

L'unità in oggetto, della superficie commerciale di circa 48 mq, si compone di ingresso living su soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. L'unità ha due arie sulle esposizioni Nord-Ovest (verso la Via G. Ascoli) con balcone e Sud-Est (verso il cortile interno) con veranda.

L'accesso all'unità avviene direttamente dal pianerottolo del vano scala, mediante una porta in legno a due ante.

La pavimentazione interna dei locali è in piastrelle ceramiche e le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura e del bagno, le quali risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno è cieco con ventola per l'aerazione meccanica e risulta dotato di lavabo, bidet, vaso wc e doccia filo pavimento.

Sopra il bagno è stato ricavato un soppalco accessibile dalla camera, la cui altezza interna, però, non rispetta le normative vigenti. Le pareti tramezzate del bagno verso il soggiorno e verso la camera sono dotate di vani in vetro-cemento.

Gli attacchi per la lavatrice sono presenti in una nicchia del balcone verandato.

Le porte interne sono in legno e vetri satinati. I serramenti esterni sono in legno verniciato e doppi vetri, con persiane in legno verniciato lato strada e privi di sistemi oscuranti lato cortile.

Il balcone lato cortile è verandato con struttura in alluminio e parte fissa con vetri retinati e aperture in vetri semplici.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria autonomo con caldaia installata nel soggiorno e radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sottotraccia.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale ad uso cantina sito al piano seminterrato per il quale si fa presente che l'occupante, in occasione del sopralluogo effettuato, dichiarava di non essere in possesso delle chiavi e, pertanto, non è stato possibile visionarla.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità in oggetto è scarso, così come le condizioni dell'unità immobiliare in cui insiste.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Unità abitativa	48,00	x	100%	=	48,00
Totale:	48,00				48,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale dell'unità in oggetto, risulta di circa 48 mq (data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà + 33% del balcone + 60% della veranda + 25% della cantina).

Si precisa che la superficie della cantina è stata calcolata graficamente, in quanto l'occupante, in sede di sopralluogo, dichiarava di non essere in possesso delle chiavi e, pertanto, non è stato possibile visionarla ed effettuare il rilievo.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sopra descritto, si adotterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 300 metri dall'immobile in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche simili, hanno evidenziato richieste con valori variabili da €/mq 700,00 ad €/mq 1.350,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per abitazioni in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 1° semestre 2024, variabili da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.650,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per abitazioni in stabili di 2° fascia, variabili da €/mq 1.105,00 ad €/mq 1.575,00;
- i prezzi delle compravendite immobiliari rilevati nelle transazioni intercorse nell'ultimo semestre ad oggi pubblicato, con riferimento alla zona ove insiste l'immobile in oggetto, variano da €/mq 545,00 ad €/mq 1.300,00 (in particolare nei mesi riscontrati tra maggio 2024 e luglio 2024);
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*”, evidenziano diverse compravendite immobiliari avvenute nel periodo più recente pubblicato del 2024 (maggio 2024 – agosto 2024), con prezzi di mercato per immobili residenziali, variabili da €/mq 545,00 ad €/mq 1.300,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano (senza ascensore), vetustà, esposizione, prospicienza, stato dell'unità e delle parti comuni condominiali, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione dell'unità immobiliare nello stabile di Via G. Ascoli n. 4, in zona semicentrale del Comune di Torino, tra San Donato e Valdocco;
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo scarso stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare al piano primo e l'assenza dell'impianto ascensore;

- l'esposizione Nord-Ovest / Sud-Est e la prospicenza dell'unità immobiliare, dotato di due arie con affacci e spazi esterni;
- la consistenza dell'unità e la distribuzione interna dei locali;
- lo scarso stato manutentivo dell'unità.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare abitativa sita al piano primo (secondo fuori terra), ubicata nel Comune di Torino, Via G. Ascoli n. 4, come segue:

mq 48 X €/mq 900,00 = **€ 43.200,00**

Euro Quarantatremila duecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto è risultato un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento e pertanto, si ritiene applicare una decurtazione al valore sopra stimato, pari al 5%.	€ 2.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità abitativa	48,00	0,00	41.040,00	41.040,00
				41.040,00	41.040,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese **€. 3.604,00**

condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	658,00
Riduzione per arrotondamento:	€.	78,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	31.700,00

data 20/12/2024

il tecnico incaricato
Geom. Francesco Lovecchio