



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 435/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

Avv. Claudia GUZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Leila SAVIO**

CF: SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 435/2023

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a TORINO Strada del Mainero 126, della superficie commerciale di **536,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è situato sulla collina di Torino all'interno di un vasto parco in ottimo stato di manutenzione all'interno del quale sono presenti molte aree adibite a verde ed altri fabbricati di civile abitazione (alcune ville ed un condominio), l'ingresso all'area avviene attraverso cancello in ferro a doppio battente dotato di apertura elettrica posto in corrispondenza del civico n. 126 della Strada del Mainero e, come indicato nel verbale di sopralluogo del 07/02/2024 (cfr. all. 02), il dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riferiva che l'ingresso e la strada di ingresso al compendio immobiliare sono comuni mentre le altre aree all'interno della proprietà non sono mai state regolamentate dal punto di vista dell'uso comune e/o esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1- 2. Identificazione catastale:

- foglio 1365 particella 49 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 15 vani, rendita 3.331,15 Euro, indirizzo catastale: Strada del Mainero n. 126, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 16/02/2011 Pratica TO0103681 n. 1775.1/2011 (cfr. all. 03.6)

Coerenze: da nord in senso orario: particella 46 stessa proprietà, particella 208 stessa proprietà, particella 173 altra proprietà, particella 224.

Le coerenze fanno riferimento all'estratto di mappa CT (cfr. all. 03.5) in quanto gli identificativi dei mappali indicati nella planimetria agli atti del NCEU sono variati verosimilmente per soppressione degli stessi (cfr. all. 03.4)

- foglio 1365 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 677, derivante da tipo mappale del 19/01/2011 Pratica TO0026183 n. 26183.1/2011

Coerenze: da nord in senso orario: particella 46 stessa proprietà, particella 208 stessa proprietà, particella 173 altra proprietà, particella 224.

nella sezione annotazioni della visura si legge: "comprende il fg. 1365 n. 50, 200", con la precisazione che nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 1365 particella 50; foglio 1365 particella 200 (cfr. all. 03.5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>536,14 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: €. 1.492.192,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.342.607,80  
Data della valutazione: 10/04/2024

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

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

Alla data del sopralluogo del 07/02/2024 l'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , socio amministratore della società esecutata, in forza di comodato gratuito recante la data del 30/09/2016 ma non registrato, di cui si allega alla presente relazione la copia fornita nell'ambito del sopralluogo (cfr. all. 06.1).

Di seguito si riportano le generalità dell'occupante: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a Torino (TO) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento (cfr. all. 06.2).

Infrine, si allega alla presente relazione copia di mandato all'Agenzia Immobiliare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di autorizzazione alla vendita fornito nell'ambito del sopralluogo dal citato dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (cfr. all. 06.3).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 18/03/2024 (cfr. all. 04.9), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

**PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalle verifiche esperite non emegevano ulteriori procedimenti giudiziari al di fuori di quelli agli atti del presente procedimento.

**USI CIVICI:** l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 07).

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** l'esperto ritiene che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

#### 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** annotata, stipulata il 14/06/2018 a firma di Notaio Maria Teresa PELLE in Leini (TO) ai nn. 8218/5986 di repertorio, iscritta il 15/06/2018 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 24517/3912 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 187.500,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Nella sezione denominata "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" è presente ANNOTAZIONE presentata il 05/07/2018, Reg. particolare 3534, Registro generale 27892 di EROGAZIONE A SALDO. La formalità si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile identificato al foglio 1365 particella 49 costituente il presente Lotto 1, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 04.4). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/03/2005 a firma di Notaio Federico LOBETTI BODONI in Torino ai nn. 20316/7747 di repertorio, iscritta il 04/04/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 13545/2962 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità si riferisce ad un'unità negoziale costituita da n. 02 immobili, di cui l'immobile n. 1 è identificato al foglio 1365 particella 49 e corrisponde al presente Lotto 1, mentre l'immobile n. 2 è identificato dalla particella 50 che è stata soppressa a seguito della generazione della particella 49 (cfr. visura all. 03.5), pertanto si ritiene che la formalità potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 04.3). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 11793/2023 di repertorio, trascritta il 13/06/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 25345/19607 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili identificati al foglio 1365 particella 49 e foglio 1365 particella 48, costituenti rispettivamente i Lotti 1 e 2 oggetto del presente procedimento (cfr. all. 04.5), pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita di entrambi i lotti. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma



con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

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:

L'immobile oggetto di pignoramento non è costituito in condominio.

L'amministratore della società esecutata ha fornito all'esperto un elenco spese (indicative) di gestione annuale dell'immobile per un totale annuo di € 27.381,00 che si allega alla presente relazione (cfr. all. 09).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla pagina 2 del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c. 2 c.p.c. agli atti del procedimento relativamente alla provenienza in capo all'esecutato, vengono indicati i seguenti atti notarili del Notaio Franco LOBETTI BODONI riferiti ad un vasto numero di terreni situati nell'area in cui risulta ubicato l'immobile oggetto di pignoramento:

- 1) atto del 09/11/1961 repertorio 17.027 (cfr. all. 05.2);
- 2) atto del 09/11/1961 repertorio 17.028 ;
- 3) e 3 bis) atto del 09/11/1961 repertorio 17.029 ;
- 4) atto del 28/09/1963 repertorio 21.114/7047.

Premesso che l'identificazione catastale dei mappali è variata numerose volte dall'epoca in cui sono stati stipulati gli atti (1961 e 1963) allo stato attuale a seguito dei frazionamenti che hanno interessato i terreni nel corso del tempo e che pertanto non è possibile determinare la corrispondenza tra un mappale dell'epoca e l'odierno mappale 49 (sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento) consultando unicamente le mappe attualmente agli atti del Catasto Terreni, l'esperto ha reperito copia del foglio di mappa di impianto dell'area di interesse (Foglio 138, cfr. all. 03.1), risalente a fine 1800, nel quale gran parte dei terreni presentano la stessa identificazione catastale degli anni in cui sono stati stipulati i citati atti di compravendita e, dal raffronto tra gli identificativi catastali riportati nella citata mappa di impianto e quelli riportati nell'odierna mappa catastale (cfr. all. 03.2 e 03.3) è stato possibile circoscrivere ai mappali 130, 131, 135 e 136 l'area in cui risulta attualmente ubicato l'immobile oggetto di pignoramento; più specificatamente, il fabbricato rurale insistente sul mappale 131 di cui all'atto rep. 17027 e già indicato nella mappa di impianto, corrisponde con ragionevole certezza al fabbricato attuale o ad una sua porzione (infatti, l'immobile oggetto di pignoramento in origine costituiva un solo corpo con il fabbricato adiacente ed attualmente insistente sulla particella 173). Sulla base delle verifiche svolte, si può pertanto escludere dalla provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento l'atto rep. 17028 indicato al punto 2) in quanto relativo a mappali troppo



distanti dall'area di interesse.

Inoltre, l'esperto ha verificato i contenuti dei sopra citati atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di Torino, reperendo copia dell'atto rep. 17027, che si allega in calce alla presente relazione ed alla lettura del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 05.2), di seguito si riporta stralcio di interesse dei contenuti: *"Dichiara il venditore che l'immobile in oggetto è gravato, unitamente ad altri, da una servitù di acquedotto costituita con rogito Dottor Pavese, notaio in Torino in data 24 marzo 1955 numero 834 di repertorio, e che a favore di detto immobile, unitamente ad altri, è stata costituita con atto a mio rogito del 21 dicembre 1956 numero 8868 di repertorio, registrato a Vigone l'8 gennaio 1957 al numero 609 del volume 96, una servitù di condotta d'acqua, secondo le modalità sepcificate all'articolo 1° del capo secondo di tale atto, a carico dei mappali 128a, 129 e 130b del Foglio 138"*.

Come sopra riportato, l'immobile oggetto di pignoramento costituiva in origine un sol corpo con il fabbricato adiacente ed insistente sul mappale 173, quest'ultimo venduto nel 2001, pertanto la scrivente ha reperito copia dell'atto di compravendita di detta porzione di immobile a rogito Notaio Bruno GALLEANO in Torino del 05/07/2001 rep. 93375, che si allega alla presente relazione ed alla lettura del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento in merito alla relazione tra i due fabbricati contigui (cfr. all. 05.3), di seguito si riportano stralci di maggiore interesse dei contenuti:

*"La Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in persona del suo legale rappresentante, vende ed in piena proprietà trasferisce [...] A) - fabbricato di civile abitazione [...], con relativa area di pertinenza distinta in Catasto in mappa al foglio 1365 numero 173, formante un sol corpo con il il fabbricato [...]"*.

*"L'acquirente si impegna per sè suoi eredi ed aventi causa a non realizzare alcuna apertura nei muri e nel tetto anche per luce ed aerazione sui lati delimitati dalle lettere AX AB BC (quali evidenziati nella planimetria allegata) del fabbricato A (casa) in confine con la proprietà della società venditrice da valere, tale divieto, quale servitù attiva per la proprietà residua della società venditrice e passiva nei confronti della proprietà qui venduta. Il tutto anche in forza del fatto che i muri in fregio alla proprietà residua della società venditrice sui lati compresi tra le lettere AX, AB, BC sono comuni tra la società venditrice e la proprietà qui venduta. La manutenzione della facciata, intonaco, tinteggiatura, manutenzione o sostituzione grondaie orizzontali e pluviali verticali, sul tratto di muro comune AX-AB verso la residua proprietà della società venditrice, rimane a cura, scelta e spese di quest'ultima [...]"*.

*"La residua proprietà della società venditrice rimane gravata dalla servitù perpetua, passiva a favore del fabbricato venduto, di sporto nel tratto indicato dalle lettere "A-B" nella planimetria come sopra allegata. La falda del tetto, che nel tratto compreso tra le lettere "A-B" sporge verso la residua proprietà della società venditrice, attualmente realizzata con "vecchi coppi" dovrà anche in futuro mantenere le medesime caratteristiche (vecchi coppi) per armonia architettonica con la residua proprietà della parte venditrice"*.

*"La parte acquirente, nel caso in cui dovesse determinarsi a rivendere gli immobili della presente compravendita, costituisce a favore della società venditrice diritti di prelazione per l'acquisto, ovviamente, in presenza di altre offerte, a parità di prezzo di condizioni di pagamento [...]"*.

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (dal 24/07/2008), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di Notaio Giuseppe TOMASELLI in Torino ai nn. 463848/19778 di repertorio, trascritto il 07/08/2008 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 35050/23130 di registro generale/particolare.

Nella sezione D - Ulteriori informazioni si legge: "Con l'atto che si trascrive le parti hanno dichiarato e si sono date atto: - che a vantaggio della residua e confinante proprietà della società venditrice



"IMMOBILIARE CARLINA DI A. TURCO E C. S.A.S." costituita dai mappali 191,194, 46, 49 e 50 del foglio 1365 si costituiscono le seguenti servitù: - 1) servitù di non edificazione per la quale non potrà essere realizzata alcuna apertura sui muri e sul tetto del fabbricato meglio individuato in Catasto con il numero 47 subalterno 9 del foglio 1365, nel tratto individuato tra le lettere AB - BC e CD nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al trascrivendo atto; - 2) servitù di non sopraelevazione oltre l'altezza attuale [...] del fabbricato sopra indicato al punto 1) [...]; - 3) non potrà essere abbassata al di sotto del livello attuale la finestra ovale quale individuata con la lettera W nella planimetria come sopra allegata sotto la lettera "C" ". (cfr. all. 04.6)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 25/02/2010), con atto stipulato il 25/02/2010 a firma di Notaio Federico LOBETTI BODONI in Torino ai nn. 22352/9305 di repertorio, trascritto il 24/03/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11773/8380 di registro generale/particolare. Nella sezione D - Ulteriori informazioni, limitatamente a quanto qui di interesse, si legge: "La società IMMOBILIARE CARLINA DI A. TURCO E C. S.A.S." rinuncia al diritto di passaggio e precisamente sia attraverso l'area di accesso alle autorimesse prospicienti il condominio , sia attraverso il sovrastante lastrico solare, a favore dei propri fondi distinti in mappa al foglio 1365, mappali 184,49 e 50 ed a carico dei fondi su cui insiste il condominio [...]" (cfr. all. 04.8).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione società (dal 30/09/2016), con atto stipulato il 30/09/2016 a firma di Notaio Maria Teresa PELLE in Leinì (TO) ai nn. 5509/4052 di repertorio, registrato il 14/10/2016 a Torino ai nn. 23520, trascritto il 17/10/2016 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 39058/27745 di registro generale/particolare.

La formalità si riferisce ad un'unità negoziale costituita da n. 17 immobili di cui unicamente gli immobili 6 e 7 risultano di interesse nell'ambito del presente procedimento (cfr. all 04.2).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (dal 14/07/2020), con atto stipulato il 14/07/2020 a firma di Notaio Alessio PARADISO in Torino ai nn. 27652/14505 di repertorio, trascritto il 21/07/2020 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23782/17056 di registro generale/particolare. Nella sezione D - Ulteriori informazioni, limitatamente a quanto di interesse, si legge: "Ai sensi dell'articolo 1062 C.C. è costituita a favore degli immobili censiti al C.T. al foglio 1365 numeri 49, 224 e 191 e a carico dell'immobile censito al C.T.al foglio 1365 numero 223, oggetto della presente vendita, servitù di non edificazione fuori terra [...]" (cfr. all. 04.7).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società ( fino al 30/09/2016), con atto stipulato il 22/03/1977 a firma di Notaio Franco LOBETTI BODONI in Torino ai nn. 49601 di repertorio, registrato il 25/03/1977 a Torino ai nn. 12022, trascritto il 20/04/1977 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 7730/6416 di registro generale/particolare

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area in cui ricade il mappale 49 sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento è rappresentata al foglio 13B delle tavole del P.R.G.C., l'area ricade in:

- area normativa definita "Zona a verde privato con preesistenze edilizie" (art. 17 NUEA): il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla



presenza di verde e da limitata edificazione. I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti, la destinazione d'uso è residenziale;

- dalla lettura della tavola 7 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Fasce di rispetto", risulta essere presente una fascia di rispetto stradale lungo la strada del Mainero (art. 30 NUEA);
- dalla lettura della tavola 15 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Aree di interesse archeologico e paleontologico", risulta essere compreso nel vincolo paleontologico (art. 5 NUEA);
- dalla lettura della tavola 14 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. ", risulta essere compreso nell'area degli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale. Nella tavola viene specificato che "Il vincolo riportato sulla tavola ha valore indicativo e dovrà essere verificato presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali e la Regione Piemonte";
- dalla lettura della tavola 6 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "boschi e vincolo idrogeologico", risulta essere compreso nel vincolo idrogeologico (art. 5 NUEA);
- dalla lettura della tavola 3 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta essere compreso nella classe III sottoclasse B3 (all. B NUEA).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia n° 2633 N. **1982-1-11729** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne ed esterne, presentata il 30/12/1982 con il n. 1729 di protocollo, rilasciata il 11/11/1983 con il n. 2633 di protocollo.  
(cfr. all. 08.2)

Concessione Edilizia n° 304 N. **1987-1-2990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. 2633/83, presentata il 02/07/1987 con il n. 2990 di protocollo, rilasciata il 27/01/1989 con il n. 304 di protocollo.  
(cfr. all. 08.3)

Autorizzazione Edilizia in sanatoria n° 70 N. **1995-11-1570**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di locali sottotetto uso sgombero in locali abitabili collegati al piano sottostante e posa di lucernari nel tetto , presentata il 25/02/1995 con il n. 1570 di protocollo, rilasciata il 26/02/1998 con il n. 70 di protocollo.  
(cfr. all. 08.4)

Autorizzazione Edilizia in sanatoria n° 69 N. **1995-11-1571**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento , presentata il 25/02/1995 con il n. 1571 di protocollo, rilasciata il 09/02/1998 con il n. 69 di protocollo.  
Non sono presenti tavole di progetto allegata alla pratica (cfr. all. 08.5)

Art. 26 L. 47/85 N. **2001-9-4963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 02/04/2001 con il n. 4963 di protocollo, rilasciata il 06/04/2001.  
Verificata positiva (cfr. all. 08.6)

Abitabilità N. **2002-2-15642**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/10/2002 con il n. 15642 di protocollo.  
Improcedibile per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio competente (cfr. all. 08.7).

DIA Art. 22 D.P.R. 380/01 N. **2005-9-8560**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne di risanamento, presentata il 06/05/2005 con il n. 8560 di protocollo, rilasciata il 19/01/2006.  
Verificata positiva (cfr. all. 08.8)



Agibilità N. **2016-2-10876**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/06/2016 con il n. 10876 di protocollo.

Pratica sospesa (cfr. all. 08.9). Si precisa che la documentazione che costituisce il fascicolo presenta alcune incongruenze, tra le quali in particolare si segnala che è presente la visura catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (identificato al foglio 1365 particella 49) ma alla pagina 19 viene indicato un elenco pratiche riferito ad altro immobile situato nelle vicinanze, pertanto non vi è certezza che la pratica si riferisca effettivamente all'immobile oggetto di pignoramento. Inoltre nel fascicolo non viene specificato il motivo della sospensione della pratica, né è dato sapere, allo stato, se potrà essere rilasciata in futuro.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995, l'immobile ricade in zona Zona a verde privato con preesistenze edilizie. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda alla lettura integrale delle NUEA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultima pratica agli atti del Comune (prot. 2009-9-8560), sono presenti alcune difformità nell'indicazione di alcune nicchie, spessori murature e riseghe murarie nonché difformità nell'indicazione delle altezze dei piani in corrispondenza della sezione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verosimilmente attraverso presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato, con la precisazione che l'esperto non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizio urbanistica e che pertanto l'UTC darà il proprio assenso/dissenso solo a seguito di formale apertura di pratica in sanatoria comprensiva di progetto e di ogni opportuna verifica di calcolo (non eseguibile nell'ambito del presente procedimento) e previo il pagamento dei relativi oneri. Nel caso della differenza di altezze dei locali, la regolarizzazione potrebbe comportare una diversa destinazione d'uso di alcuni locali (ad esempio il sottotetto)

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

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di onorario del professionista, Iva, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente: €4.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) relativamente alla planimetria agli atti del NCEU: blande difformità consistenti nella mancata e/o inesatta indicazione di alcune nicchie e riseghe murarie ai piani terra e primo; 2) relativamente all'estratto di mappa catastale: da una sovrapposizione tra il fabbricato rilevato e l'estratto di mappa catastale, risulta che l'area esterna posta ad est tra la facciata del fabbricato ed il muro controterra, unitamente a parte della scala lato sud del salone e parte dei locali tecnici, ricade sull'adiacente mappale 208, di proprietà della società esecutata e non oggetto di pignoramento. Inoltre, sempre dalla citata sovrapposizione emerge che una piccola porzione del porticato ricade sul fabbricato insistente sul mappale 173 di altra proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Relativamente alle difformità planimetriche:



presentazione di denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica a cura di tecnico abilitato. 2) Relativamente alle porzioni di immobile che risultano insistenti sui mappali 208 e 173 (il primo di proprietà della società esecutata ed il secondo di altra proprietà ed entrambi non oggetto di pignoramento), occorre operare un riconfinamento dei mappali interessati per determinare la loro esatta posizione e dimensione, successivamente occorre effettuare un frazionamento al fine di inserire tutto il fabbricato su un solo mappale, previa formalizzazione della cessione di parte del mappale 208 da parte della proprietà. Successivamente si procederà all'aggiornamento della mappa catastale. Si precisa che i procedimenti per regolarizzare la situazione catastale forniti nell'ambito della presente relazione non possono che essere indicativi e suscettibili di eventuali modifiche derivanti da eventuali necessità/criticità allo stato non prevedibili né determinabili, anche in considerazione del fatto che occorrerebbe reperire preliminarmente tutta la documentazione relativa ai frazionamenti che hanno generato le particelle di interesse.

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

Costi di regolarizzazione:

- relativamente alle difformità planimetriche di cui al punto 1): denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente: € 1.000,00
- relativamente al riconfinamento e successive pratiche di frazionamento ed aggiornamento della mappa catastale si stimano costi per oneri del professionista oltre iva e cassa indicativamente non inferiori a: € 4.000,00



planimetria agli atti del NCEU



planimetria stato di fatto PT





planimetria stato di fatto P1

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995)

L'immobile risulta **conforme**.



Tavola n. 1 Foglio n. 13B - Azzonamento - Aree Normative e destinazioni d'uso



Tavola n. 3 Foglio n. 13B - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica





Tavola n. 6 Foglio n. 13B - Boschi e vincolo idrogeologico

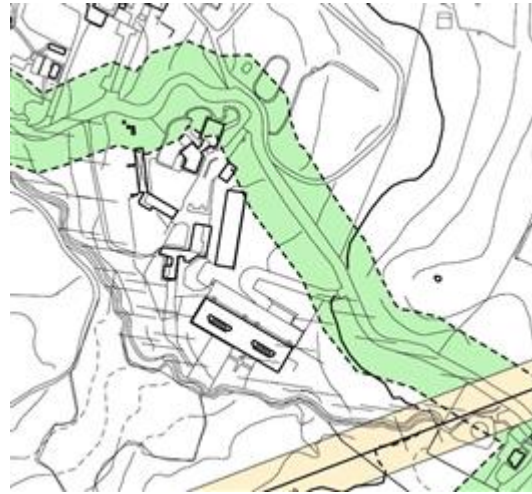


Tavola n. 7 Foglio n. 13B - Fasce di rispetto



Tavola n. 15 Foglio unico - Aree di interesse archeologico e paleontologico

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella visura catastale, la società esecutata risulta essere intestataria dell'immobile in virtù di atto di trasformazione della società a rogito Notaio Maria Teresa PELLE in Leini (TO) del 30/09/2016 rep. 5509

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 07/02/2024, l'amministratore della società esecutata riferiva di non essere in possesso delle certificazioni di conformità degli impianti ma che gli stessi sono funzionanti ed in buono stato di manutenzione (cfr. all. 02)

BENI IN TORINO STRADA DEL MAINERO 126



## VILLA SINGOLA

### DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a TORINO Strada del Mainero 126, della superficie commerciale di **536,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è situato sulla collina di Torino all'interno di un vasto parco in ottimo stato di manutenzione all'interno del quale sono presenti molte aree adibite a verde ed altri fabbricati di civile abitazione (alcune ville ed un condominio), l'ingresso all'area avviene attraverso cancello in ferro a doppio battente dotato di apertura elettrica posto in corrispondenza del civico n. 126 della Strada del Mainero e, come indicato nel verbale di sopralluogo del 07/02/2024 (cfr. all. 02), il dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riferiva che l'ingresso e la strada di ingresso al compendio immobiliare sono comuni mentre le altre aree all'interno della proprietà non sono mai state regolamentate dal punto di vista dell'uso comune e/o esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1- 2. Identificazione catastale:

- foglio 1365 particella 49 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 15 vani, rendita 3.331,15 Euro, indirizzo catastale: Strada del Mainero n. 126, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 16/02/2011 Pratica TO0103681 n. 1775.1/2011 (cfr. all. 03.6)

Coerenze: da nord in senso orario: particella 46 stessa proprietà, particella 208 stessa proprietà, particella 173 altra proprietà, particella 224.

Le coerenze fanno riferimento all'estratto di mappa CT (cfr. all. 03.5) in quanto gli identificativi dei mappali indicati nella planimetria agli atti del NCEU sono variati verosimilmente per soppressione degli stessi (cfr. all. 03.4)

- foglio 1365 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 677, derivante da tipo mappale del 19/01/2011 Pratica TO0026183 n. 26183.1/2011

Coerenze: da nord in senso orario: particella 46 stessa proprietà, particella 208 stessa proprietà, particella 173 altra proprietà, particella 224.

nella sezione annotazioni della visura si legge: "comprende il fg. 1365 n. 50, 200", con la precisazione che nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 1365 particella 50; foglio 1365 particella 200 (cfr. all. 03.5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, .



*vista dell'immobile*



*altra vista dell'immobile*





*vista del giardino antistante l'immobile*



*altra vista dell'immobile, sulla sinistra il viale di ingresso*



*vista della facciata sud oltre il porticato*



*vista del porticato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro trasmittente di Torino Eremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: l'area in cui è situato l'immobile si trova a 3,2 km dalla Villa della Regina, a 5,7 km dal colle della Maddalena e a 7,5 km dalla località Madonna del Pilonc.





Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica qualitativamente l'area in cui risulta ubicato l'immobile di interesse



estratto da Google Earth: il contorno di colore rosso identifica l'immobile oggetto di interesse

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è distribuito su 3 piani fuori terra ed è così composto:

- **al piano terra:** ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno/salone, bagno, lavanderia, corridoio, 2 cantine, centrale termica e locale tecnico, è inoltre presente un'area esterna, simile ad un'intercapedine compresa tra la facciata est ed il muro controterra, che insiste (unitamente al locale tecnico ed alla parte terminale del salone) sull'adiacente mappale 208 di proprietà della società esecutata e non oggetto di pignoramento (cfr. all. 10.3 in cui è rappresentata la sovrapposizione dell'immobile all'estratto di mappa catastale). I pavimenti sono rivestiti rispettivamente in: materiale lapideo nei locali cucina, lavanderia, cantine e corridoi, piastrelle in cotto nel soggiorno/sala e piastrelle di materiale ceramico nel bagno, queste ultime rivestono anche la parete in cui sono presenti gli attacchi dei sanitari. Il bagno presenta lavello del tipo a colonna, vaso e bidet. Le altezze all'intradosso variano da un minimo di 2,45 m circa nei locali tecnici, parte di corridoio e cantina a 2,65 negli altri ambienti.

- **al piano primo:** 6 disimpegni a formazione di un unico corridoio, 6 camere, di cui una adibita a locale studio, 4 bagni di cui uno dotato di balcone posto sul lato ovest e terrazzo lato est sul quale è presente una scala in legno di accesso alla passaggio posto sul muro controterra del mappale adiacente, si precisa che detta scala andrà rimossa in quanto il mappale adiacente è di proprietà della società esecutata e non fa parte del lotto. L'accesso al piano primo avviene attraverso 2 corpi scala con gradini e pianerottoli rivestiti in pietra naturale, un corpo scala è posto centralmente in corrispondenza dell'ingresso mentre l'altro è posto in corrispondenza della parete terminale sud del salone. I pavimenti sono rivestiti rispettivamente in: piastrelle in cotto nel locale studio, piastrelle ceramiche nei bagni, moquette nelle 3 camere e relativi disimpegni nella porzione di piano che va dal corpo scala centrale verso sud, materiale lapideo in corrispondenza del disimpegno e pianerottolo di arrivo della scala centrale e parquet in legno nelle 2 camere e relativo disimpegno nella porzione di piano che va dal corpo scala centrale verso nord. Il bagno lato sud presenta lavello del tipo a colonna,



vaso, bidet, vasca da bagno e box doccia, il bagno lato est è dotato di balcone e presenta lavello ad incasso in mobile dedicato in muratura, vaso, bidet e vasca da bagno, i 2 bagni lato nord presentano rispettivamente lavello del tipo a colonna, vaso bidet e box doccia il primo e lavello ad incasso in mobile dedicato in muratura, vaso, bidet e vasca da bagno il secondo, le pareti di tutti i bagni sono rivestite in piastrelle di materiale ceramico fino a metà della loro altezza. Le altezze all'intradosso variano da un minimo di 2,80 m circa ad un massimo di 2,90 m circa.

**In entrambi i piani terra e primo:** i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, i sistemi di oscuramento sono in legno del tipo a persiana a doppia anta, i serramenti interni sono in legno verosimilmente dell'epoca, le pareti e di soffitti sono trattati ad idropittura ed il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

- **al piano sottotetto:** due ampi locali dotati di velux posti sulla falda lato est e di finestre sui lati nord e sud, l'accesso al piano avviene dalla scala centrale, i piani pavimento sono al grezzo e l'altezza al colmo è di 2,30 m circa.

Come indicato nel verbale di sopralluogo del 07/02/2024 relativamente agli impianti, il dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riferiva che sono presenti impianto elettrico, impianto di riscaldamento a gasolio, con stoccaggio in bombolone interrato situato nell'area esterna di pertinenza lato cucina e centrale termica dedicata posta all'interno del fabbricato, impianto a gas con bombola posizionata all'esterno della cucina; inoltre, riferiva che l'impianto di riscaldamento è suddiviso in 5 zone tra loro indipendenti al fine di consentire la gestione autonoma di ogni zona in base alle necessità di utilizzo, che tutti gli impianti sono funzionanti ed in buono stato di manutenzione, di non possedere le certificazioni degli impianti né di aver mai fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per il fabbricato.



*vista della cucina al piano terra*



*vista del salone al piano terra*



*vista di una camera al piano primo*



*vista del bagno lato sud al piano primo*





vista del bagno lato ovest al piano primo



vista del sottotetto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sup. vani principali + accessori a servizio diretto	407,02	x	100 %	=	407,02
sup. vani accessori a servizio indiretto comunicanti	156,18	x	50 %	=	78,09
balcone e terrazzo	22,77	x	30 %	=	6,83
area esterna	442,00	x	10 %	=	44,20
<b>Totale:</b>	<b>1.027,97</b>				<b>536,14</b>



planimetria stato di fatto PT



planimetria stato di fatto P1





planimetria stato di fatto sottotetto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare ad un piano, composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni e terreno di 1.100 mq circa. Da ristrutturare

Indirizzo: strada del Mainero 85

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.866,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: porzione di casale indipendente a due piani composto da cucina, sala, disimpegno, bagno, cantina al PT, soggiorno, cucina, 2 camere, disimpegno e bagno al piano primo. In Buono stato

Indirizzo: strada del Mainero 115



Superfici principali e secondarie: 240  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 420.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare FIMAA 2023  
Descrizione: immobili signorili: valore min. €/mq 2.900 - valore max. €/mq 4.100  
Indirizzo: zona collinare / Villa della Regina  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare FIMAA 2023  
Descrizione: immobili signorili: valore min. €/mq 1.800 - valore max. €/mq 2.900  
Indirizzo: zona collinare / Cavoretto  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 01/01/2024  
Fonte di informazione: borsino Furbatto 2024  
Descrizione: immobili signorili: valore min. €/mq 2.600 - valore max. €/mq 3.300  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023  
Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: ville e villini in stato conservativo normale: valore min. €/mq 1.500 - valore max. €/mq 2.250  
Indirizzo: zona suburbana/collinare Cavoretto  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023



Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: ville e villini in stato conservativo normale: valore min. €/mq 1.600 - valore max. €/mq 2.400  
 Indirizzo: zona suburbana/collinare Villa della Regina  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 16/06/2023  
 Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)  
 Descrizione: unità immobiliari indipendenti in buono stato: valore min. €/mq 1.850 - valore max. €/mq 2.300  
 Indirizzo: Cavoretto  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiale sulla scorta della planimetria reperita presso il NCEU, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di mq 536,14, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, categoria catastale, stato di manutenzione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 536,14 x 2.800,00 = **1.501.192,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.501.192,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.501.192,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, OICT - Osservatorio Immobiliare Città di Torino, ed inoltre: FIAIP, FIMAA, FURBATTO

## 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	villa singola	536,14	0,00	1.501.192,00	1.501.192,00
				<b>1.501.192,00 €</b>	<b>1.501.192,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.492.192,00**

**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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 149.219,20**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 365,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.342.607,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 435/2023

## LOTTO 2

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

**A** **autorimessa** a TORINO Strada del Mainero 126, della superficie commerciale di **80,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è situato sulla collina di Torino all'interno di un vasto parco in ottimo stato di manutenzione all'interno del quale sono presenti molte aree adibite a verde ed altri fabbricati di civile abitazione (alcune ville ed un condominio), l'ingresso all'area avviene attraverso cancello in ferro a doppio battente dotato di apertura elettrica posto in corrispondenza del civico n. 126 della Strada del Mainero; come indicato nel verbale di sopralluogo del 07/02/2024 (cfr. all. 02), il dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riferiva che l'autorimessa di cui al presente lotto 2 si trova lungo la strada comune di ingresso al compendio immobiliare e che anche l'ingresso è comune, mentre le altre aree all'interno della proprietà non sono mai state regolamentate dal punto di vista dell'uso comune e/o esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1365 particella 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 280,33 Euro, indirizzo catastale: Strada del Mainero n. 126, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 partita 146013 e successiva VARIAZIONE di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 15/01/2015 Pratica n. TO0023040 (n. 15468.1/2015)  
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 225, 226, 227, 207, 208, 46 (cfr. all. 03.9).  
L'immobile risulta dichiarato per la prima volta presso il Catasto Urbano con destinazione "rimessa auto privata" in data 24/05/1968 con scheda registrata al numero 16140 , successivamente con la scheda di accertamento e classamento dello stesso anno vengono attribuiti all'immobile gli identificativi (foglio 138 numero 236) ed i dati di classamento così come risultano all'impianto meccanografico del 30/06/1987 partita 146013 indicato nella visura storica (cfr. all. ti 03.7 e 03.10), la planimetria agli atti del NCEU è quella dell'epoca e reca il numero di protocollo 16140 della citata scheda di registrazione. Segue la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 Pratica n. TO0561861 (n. 411842.1/2014) con la quale viene sostituito il precedente indirizzo (Strada del Mainero n. 28 bis) con l'attuale indirizzo in Strada del Mainero n. 126. Infine con la VARIAZIONE di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 15/01/2015 Pratica n. TO0023040 (n. 15468.1/2015) l'immobile assume gli odierni identificativi catastali.
- foglio 1365 particella 48 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 0,62, derivante da impianto meccanografico del 26/08/1988 e successivi frazionamento e relativo tipo mappale del 29/09/2020 Pratica n. TO0153300 (n. 153300.1/2020) (cfr. all. 03.8)  
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 225, 226, 227, 207, 208, 46 (cfr. all. 03.9).



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Data della valutazione:	10/04/2024

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

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

Alla data del sopralluogo del 07/02/2024 l'immobile risulta occupato dalla società esecutata e, in particolare, utilizzato principalmente dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sorella del socio amministratore della società sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento (cfr. all. 06.2).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 18/03/2024 (cfr. all. 04.9), l'unità immobiliare risulta gravata unicamente dalla trascrizione del pignoramento di cui al presente procedimento.

**PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalle verifiche esperite non emegevano ulteriori procedimenti giudiziari al di fuori di quelli agli atti del presente procedimento.

**USI CIVICI:** l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 07).

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** l'esperto ritiene che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 11793/2023 di repertorio, trascritta il 13/06/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 25345/19607 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili identificati al foglio 1365 particella 49 e foglio 1365 particella 48, costituenti rispettivamente i Lotti 1 e 2 oggetto del presente procedimento (cfr. all. 04.5), pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita di entrambi i lotti. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00 così costituiti: - taxa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla pagina 2 del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c. 2 c.p.c. agli atti del procedimento relativamente alla provenienza in capo all'esecutato, vengono indicati i seguenti atti notarili del Notaio Franco LOBETTI BODONI riferiti ad un vasto numero di terreni situati nell'area in cui risulta ubicato l'immobile oggetto di pignoramento:

- 1) atto del 09/11/1961 repertorio 17.027 (cfr. all. 05.2);
- 2) atto del 09/11/1961 repertorio 17.028 ;
- 3) e 3 bis) atto del 09/11/1961 repertorio 17.029 ;
- 4) atto del 28/09/1963 repertorio 21.114/7047.

Premesso che l'identificazione catastale dei mappali è variata numerose volte dall'epoca in cui sono stati stipulati gli atti (1961 e 1963) allo stato attuale a seguito dei frazionamenti che hanno interessato i terreni nel corso del tempo e che pertanto non è possibile determinare la corrispondenza tra un mappale dell'epoca e l'odierno mappale 48 (sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento) consultando unicamente le mappe attualmente agli atti del Catasto Terreni, l'esperto ha reperito copia del foglio di mappa di impianto dell'area di interesse (Foglio 138, cfr. all. 03.1), risalente a fine 1800, nel quale gran parte dei terreni presentano la stessa identificazione catastale degli anni in cui sono stati stipulati i citati atti di compravendita e, dal raffronto tra gli identificativi catastali riportati nella



[REDACTED]

---

citata mappa di impianto e quelli riportati nell'odierno foglio di mappa catastale (cfr. all. 03.2) nonché dalle infomaizioni desunte dalla planimetria di impianto datata 1968 presente agli atti del NCEU in cui risulta indicato il mappale con l'identificativo 132/a, si può confermare che l'atto di provenienza dell'odierno mappale 48 su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è quello indicato con il numero 3) bis nel citato certificato notarile.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione società (dal 30/09/2016), con atto stipulato il 30/09/2016 a firma di Notaio Maria Teresa PELLE in Leinì (TO) ai nn. 5509/4052 di repertorio, registrato il 14/10/2016 a Torino ai nn. 23520, trascritto il 17/10/2016 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 39058/27745 di registro generale/particolare.

La formalità si riferisce ad un'unità negoziale costituita da n. 17 immobili di cui unicamente gli immobili 6 e 7 risultano di interesse nell'ambito del presente procedimento (cfr. all 04.2).

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società ( fino al 30/09/2016), con atto stipulato il 22/03/1977 a firma di Notaio Franco LOBETTI BODONI in Torino ai nn. 49601 di repertorio, registrato il 25/03/1977 a Torino ai nn. 12022, trascritto il 20/04/1977 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 7730/6416 di registro generale/particolare

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area in cui ricade il mappale 48 sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento è rappresentata al foglio 13B delle tavole del P.R.G.C., l'area ricade in:

- area normativa definita "*Zona a verde privato con preesistenze edilizie*" (art. 17 NUEA): il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione. I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti, la destinazione d'uso è residenziale;
- dalla lettura della tavola 7 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Fasce di rispetto", risulta essere presente una fascia di rispetto stradale lungo la strada del Mainero (art. 30 NUEA);
- dalla lettura della tavola 15 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Aree di interesse archeologico e paleontologico", risulta essere compreso nel vincolo paleontologico (art. 5 NUEA);
- dalla lettura della tavola 14 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. ", risulta essere compreso nell'area degli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale. Nella tavola viene specificato che "Il vincolo riportato sulla tavola ha valore indicativo e dovrà essere verificato presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali e la Regione Piemonte";
- dalla lettura della tavola 6 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "boschi e vincolo idrogeologico", risulta essere compreso nel vincolo idrogeologico (art. 5 NUEA);
- dalla lettura della tavola 3 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta essere compreso nella classe III sottoclasse B3 (all. B NUEA).



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 48 N. **1986-11-56160**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica facciate e aumento superficie box, presentata il 27/10/1986.

Secondo quanto indicato nella copertina del fascicolo, la pratica risulta "incompleta" per mancanza del parere della Regione relativamente alla Legge 1497/39 (cfr. all. 08.10). Relativamente al contenuto del fascicolo si segnala inoltre che: - la pratica si riferisce principalmente ad altro immobile non oggetto di interesse ai fini del presente procedimento e solo in parte all'autorimessa oggetto di pignoramento; - sulla planimetria catastale datata 1968, viene indicato con il colore rosso l'ampliamento per il quale si presenta il condono, tuttavia non si comprende per quale motivo viene indicato tale ampliamento se già nel 1968 l'immobile risulta rappresentato come si presenta allo stato attuale.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995, l'immobile ricade in zona Zona a verde privato con preesistenze edilizie. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda alla lettura integrale delle NUEA

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la regolarizzazione delle opere (se ritenute sanabili dal competente UTC) comprensivi di onorario del professionista incaricato, iva, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente non inferiore a: €4.000,00

Non è possibile dare una conformità edilizia in quanto l'unica pratica presente agli atti del Comune è una pratica di condono dichiarata incompleta e che all'interno del fascicolo presenta unicamente la planimetria catastale risalente al 1968. In ogni caso, tenuto conto di tutto quanto indicato nella presente relazione anche relativamente alle difformità riscontrate rispetto alla mappa catastale, si ritiene opportuna la presentazione di idonea pratica in sanatoria, con la precisazione che l'esperto non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizio urbanistica e che pertanto l'UTC darà il proprio assenso/dissenso solo a seguito di formale apertura di pratica in sanatoria e previo il pagamento dei relativi oneri.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Relativamente alla planimetria agli atti del NCEU: non



risultano indicati i setti interni in corrispondenza dei pilastri di ingresso e nella parete di fronte; l'altezza netta è superiore a quella indicata nella planimetria (cfr .all. 03.7). 2) Relativamente alla visura del Catasto Terreni: la superficie indicata in visura (62 ca, corrispondenti a 62 mq) risulta inferiore alla superficie dell'immobile rilevata nel corso del sopralluogo (80,5 mq). 3) Relativamente all'estratto di mappa: non risulta indicato l'ingombro della copertura su parte dell'adiacente mappale 46 di proprietà della società esecutata e costituente il viale comune di ingresso (cfr. all. 03.9).

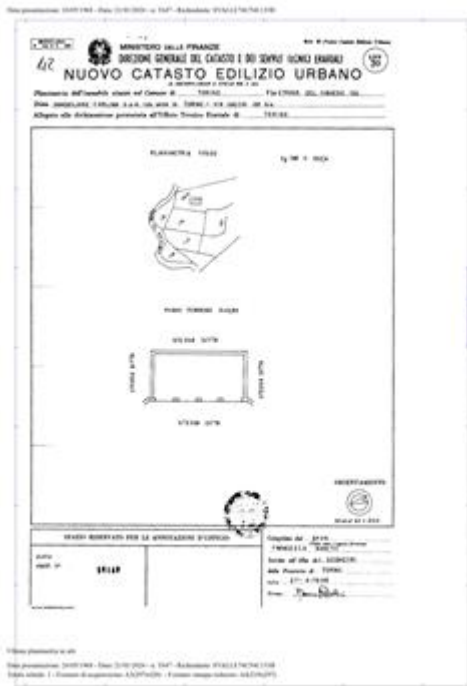
Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Relativamente alle difformità planimetriche: presentazione di denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica a cura di tecnico abilitato. 2) Relativamente alla dimensione del mappale: occorre verificare la sua superficie attraverso l'effettuazione di opportuno riconfinamento, da eseguirsi con idonea strumentazione GPS (o analoga); successivamente, nel caso sia confermato l'errore di dimensione del mappale, occorre presentare opportuna pratica di aggiornamento della mappa catastale. 3) Relativamente alla sporgenza della copertura su parte dell'adiacente mappale 46: una volta determinata la dimensione esatta del mappale e regolarizzato lo stato di fatto dell'immobile sia attraverso presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria che attraverso l'eventuale regolamentazione della sporgenza sul mappale 46 (di proprietà della società esecutata e costituente parte del viale comune di ingresso), è possibile eseguire una pratica di frazionamento con costituzione di nuovo mappale che contenga al suo interno l'immobile oggetto di pignoramento. Alla luce di quanto indicato, risulta evidente che prima di effettuare un aggiornamento della mappa catastale occorre risolvere quanto esposto al punto 3), a tal proposito si precisa che i procedimenti per regolarizzare la situazione catastale forniti nell'ambito della presente relazione non possono che essere indicativi e suscettibili di eventuali modifiche derivanti da eventuali necessità/criticità allo stato non prevedibili né determinabili.

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

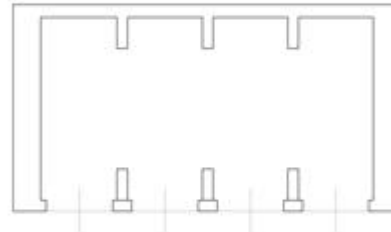
Costi di regolarizzazione:

- relativamente alle difformità planimetriche di cui al punto 1): denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente: € 600,00
- relativamente al riconfinamento del mappale di cui al punto 2), si stimano costi per oneri del professionista oltre iva e cassa indicativamente non inferiori a: € 1.500,00
- relativamente al frazionamento ed aggiornamento della mappa catastale di cui al punto 3), si stimano costi per oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria indicativamente non inferiori a: € 2.500,00





planimetria agli atti del NCEU



planimetria stato di fatto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995)

L'immobile risulta **conforme**.

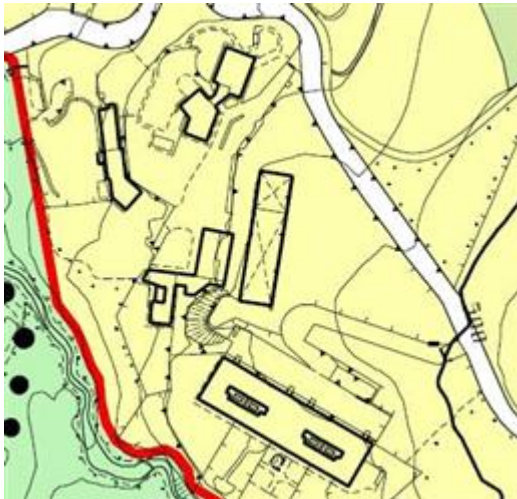


Tavola n. 1 Foglio n. 13B - Azzonamento - Aree Normative e destinazioni d'uso



Tavola n. 3 Foglio n. 13B - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica





Tavola n. 6 Foglio n. 13B - Boschi e vincolo idrogeologico



Tavola n. 7 Foglio n. 13B - Fasce di rispetto



Tavola n. 15 Foglio unico - Aree di interesse archeologico e paleontologico

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella visura catastale, la società esecutata risulta essere intestataria dell'immobile in virtù di atto di trasformazione della società a rogito Notaio Maria Teresa PELLE in Leini (TO) del 30/09/2016 rep. 5509

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 07/02/2024, l'amministratore della società esecutata riferiva di non essere in possesso delle certificazioni di conformità degli impianti ma che gli stessi sono funzionanti ed in buono stato di manutenzione (cfr. all. 02).

BENI IN TORINO STRADA DEL MAINERO 126



## AUTORIMESSA

### DI CUI AL PUNTO A

**autorimessa** a TORINO Strada del Mainero 126, della superficie commerciale di **80,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è situato sulla collina di Torino all'interno di un vasto parco in ottimo stato di manutenzione all'interno del quale sono presenti molte aree adibite a verde ed altri fabbricati di civile abitazione (alcune ville ed un condominio), l'ingresso all'area avviene attraverso cancello in ferro a doppio battente dotato di apertura elettrica posto in corrispondenza del civico n. 126 della Strada del Mainero; come indicato nel verbale di sopralluogo del 07/02/2024 (cfr. all. 02), il dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riferiva che l'autorimessa di cui al presente lotto 2 si trova lungo la strada comune di ingresso al compendio immobiliare e che anche l'ingresso è comune, mentre le altre aree all'interno della proprietà non sono mai state regolamentate dal punto di vista dell'uso comune e/o esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1365 particella 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 280,33 Euro, indirizzo catastale: Strada del Mainero n. 126, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 partita 146013 e successiva VARIAZIONE di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 15/01/2015 Pratica n. TO0023040 (n. 15468.1/2015)  
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 225, 226, 227, 207, 208, 46 (cfr. all. 03.9).  
L'immobile risulta dichiarato per la prima volta presso il Catasto Urbano con destinazione "rimessa auto privata" in data 24/05/1968 con scheda registrata al numero 16140 , successivamente con la scheda di accertamento e classamento dello stesso anno vengono attribuiti all'immobile gli identificativi (foglio 138 numero 236) ed i dati di classamento così come risultano all'impianto meccanografico del 30/06/1987 partita 146013 indicato nella visura storica (cfr. all. ti 03.7 e 03.10), la planimetria agli atti del NCEU è quella dell'epoca e reca il numero di protocollo 16140 della citata scheda di registrazione. Segue la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 Pratica n. TO0561861 (n. 411842.1/2014) con la quale viene sostituito il precedente indirizzo (Strada del Mainero n. 28 bis) con l'attuale indirizzo in Strada del Mainero n. 126. Infine con la VARIAZIONE di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 15/01/2015 Pratica n. TO0023040 (n. 15468.1/2015) l'immobile assume gli odierni identificativi catastali.
- foglio 1365 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 0,62, derivante da impianto meccanografico del 26/08/1988 e successivi frazionamento e relativo tipo mappale del 29/09/2020 Pratica n. TO0153300 (n. 153300.1/2020) (cfr. all. 03.8)  
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 225, 226, 227, 207, 208, 46 (cfr. all. 03.9).





*vista del viale che dal cancello di ingresso conduce all'immobile posto sulla destra*



*vista esterna dell'immobile*



*vista frontale dell'immobile*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro trasmittente di Torino Eremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: l'area in cui è situato l'immobile si trova a 3,2 km dalla Villa della Regina, a 5,7 km dal colle della Maddalena e a 7,5 km dalla località Madonna del Pilone.



*Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica qualitativamente l'area in cui risulta ubicato l'immobile di interesse*





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è costituito esternamente da una copertura piana ricoperta da una folta vegetazione ornamentale e da n. 3 pilastri di facciata in muratura laterizia a vista che scandiscono lo spazio interno in 4 campate, ciascuna dotata di porta metallica basculante ad apertura manuale. Si segnala che la copertura sporge di 1,5 m circa su parte dell'adiacente mappale 46, di proprietà della società eseguita e costituente il viale di ingresso al compendio immobiliare, e che detta sporgenza non risulta indicata nella mappa catastale (in cui la superficie del fabbricato corrisponde a quella del mappale).

Internamente sono presenti n. 6 setti verosimilmente in cls armato, di lunghezza pari ad 1 m circa e larghezza di 35 cm circa, 3 dei quali posti in corrispondenza dei pilastri in muratura e 3 posti sulla parete di fronte, collegati tra loro in senso trasversale da travi ribassate. L'altezza sottotrave è di 3 m circa mentre quella all'intradosso della soletta è di 3,4 m circa. Le larghezze all'ingresso e tra i setti di ogni campata sono rispettivamente di 2,2 e 2,45 m circa e la profondità interna è di 6 m circa. Durante il sopralluogo preliminare del 07/02/2024 era presente il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che riferiva che l'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico e di riscaldamento, quest'ultimo con tubazioni collegate all'immobile adiacente di altra proprietà e non oggetto del presente procedimento, il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. all. 02), inoltre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si precisa che all'interno dell'immobile non è presente il relativo corpo scaldante. Il pavimento è rivestito da piastrelline in materiale ceramico e le pareti ed il soffitto sono intonacati e trattati ad idropittura, il tutto in discreto stato di manutenzione. Si segnala la presenza in alcuni punti della muratura di fenomeni di esfoliazione dell'intonaco e di macchie di umidità concentrate soprattutto nelle porzioni superiori, verosimilmente riconducibili alla presenza dell'area verde presente sulla copertura.

Trattandosi di autorimessa non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.



vista dell'interno dell'immobile verso la parete nord



vista dell'interno dell'immobile verso la parete sud





altra vista dell'immobile verso la parete sud



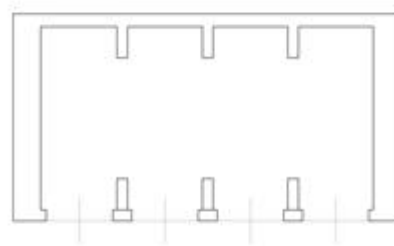
particolare di entrata ad una delle campate

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	80,50	x	100 %	=	80,50
<b>Totale:</b>	<b>80,50</b>				<b>80,50</b>



planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box valore min. €/mq 870 - valore max. €/mq 1.300

Indirizzo: zona suburbana/collinare Cavoretto

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box valore min. €/mq 900 - valore max. €/mq 1.350

Indirizzo: zona suburbana/collinare Villa della Regina

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/06/2023

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)

Descrizione: box singoli valore min. € 15.500 - valore max. € 19.500

Indirizzo: Cavoretto

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/06/2023

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)

Descrizione: box singoli valore min. € 16.000 - valore max. € 20.000

Indirizzo: Madonna del Pilone

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla



determinazione grafica della consistenza superficiera sulla scorta della planimetria reperita presso il NCEU, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 80,5 mq, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, categoria catastale, stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,50 x 1.250,00 = **100.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.625,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.625,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudentiale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP

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	autorimessa	80,50	0,00	100.625,00	100.625,00
				<b>100.625,00 €</b>	<b>100.625,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.025,00**





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

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 4.601,25</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 294,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 129,75</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.000,00</b>

data 10/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Leila SAVIO

