



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

709/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 709/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Autorimessa** posta in SANT'ANTONINO DI SUSA (TO) via Moncenisio n.47, della superficie commerciale di circa 33 mq per la quota di:

1/2 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato senza ascensore a tre piani fuori terra, oltre a piano mansardato, entrostante a terreno della superficie catastale di mq.1.012 e precisamente

● **Autorimessa privata posta al piano terreno (1°ft)** nell'angolo sud-est del fabbricato, con accesso dalla via Moncenisio tramite cancello carraio, successivo terreno di pertinenza del fabbricato e porta basculante in ferro; coerente con: cortile comune a due lati, locale centrale termica, disimpegno comune e altra autorimessa.

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1 particella 62 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita €71,12 via Moncenisio piano T, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da costituzione del 20/01/1976, Pratica n.TO0034094 per abbinamento censuario planimetrico.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nelle Norme Disciplinanti la Gestione dello Stabile in Sant'Antonino di Susa via Moncenisio 47, allegate sotto la lettera B all'atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep.60114/29650; in assenza di Regolamento di Condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da cinque unità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€7.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€7.000,00
Data della valutazione:	05/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla creditrice procedente sig. [REDACTED], comproprietaria per la quota di 1/2, che ha dichiarato di abitarlo insieme alla figlia e ha consentito l'accesso.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Susa, non

risultano Contratti di locazione in capo all'esecutato.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Alfredo Annese del 23/10/1993 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto si trova in area aRc1 Residenziale Consolidata di nuova formazione, e il Comune di Sant'Antonino di Susa ricade in classe di rischio idrogeologico molto elevato R4 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ove sono 4 le principali tipologie di rischio dissesto: formazione di conoide, esondazione, frana e fluvio-torrentizia.

Tutto il territorio del Comune di Sant'Antonino di Susa ricade in zona **sismica 3S** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) secondo la deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019, ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre al pignoramento promosso dal creditore procedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio il medesimo non risulta essere stato né depositato né deliberato, essendo il fabbricato costituito da cinque unità e dato l'obbligo di costituzione per edifici con oltre 10 unità immobiliari.

Vi sono delle "Norme disciplinanti la Gestione dello Stabile in Sant'Antonino di Susa, via Moncenisio 47, intese ad integrare quelle dettate dal codice civile in materia di condominio degli edifici" allegate sotto la lettera "B" all'atto di provenienza al debitore, costituite da 4 articoli e dalle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, da cui non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e in particolare:

-l'art.2) proprietà collettive, riporta che:

A) sono proprietà comuni a tutti i condomini: l'area su cui sorge il fabbricato/ le fondazioni e le strutture portanti/ la scala, i ripiani e il portico di accesso/ il corridoio di disimpegno delle cantine e delle autorimesse/ il tetto (escluso il sottotetto) / le fognature bianche e nere/ tutti gli impianti e manufatti che servono all'uso comune/ le recinzioni esterne

B) sono proprietà comuni agli alloggi del primo e secondo piano, con esclusione delle autorimesse e dell'alloggio del piano mansardato: il locale adibito a centrale termica/ l'impianto di riscaldamento esistente compreso ogni accessorio pertinente al suo funzionamento.

-l'art.4) spese riporta che: le spese generali riguardanti le cose comuni saranno suddivise tra tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote di comproprietà calcolate secondo le tabelle millesimali allegate in colonna A / Le spese relative al riscaldamento saranno suddivise in proporzione alla cubatura riscaldata dei singoli alloggi secondo la tabella in colonna B / il condomino proprietario di un alloggio non utilizzato per l'intera stagione dovrà corrispondere una quota pari al 65% / Le spese relative all'acqua potabile verranno ripartite in base al consumo effettivo delle singole unità immobiliari, tutte dotate di appositi contatori.

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dall'analisi degli atti di provenienza, delle formalità e di tutta la documentazione acquisita e prodotta agli atti, la scrivente riferisce che trattasi di cespiti posti in fabbricato ove non ricorrono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. 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:

SENTENZA [REDACTED] razione di causa civile rgn [REDACTED] promossa da [REDACTED] (creditrice procedente) avente ad oggetto divorzio congiunto, con assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] maggiorenne ma non economicamente indipendente [REDACTED]

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S u s a in data 24/10/2024 al n. 9442 di R.G. e n. 7863 di R.P. emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 16/08/2024 rep. 1660, a favore di [REDACTED] [REDACTED] che colpisce la quota di 1/2 di proprietà del debitore di tutti i cespiti pignorati di cui ai lotti di vendita della perizia emarginata **da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto** individuato catastalmente al F.1 part.62 sub.1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 24/10/2024 al nn. 7863/9442

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	<u>€35,00</u>

TOTALE €294,00

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di provenienza al debitore a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep. n.60114/29650 trascritto il 09/11/1993 ai nn.5983/4619

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 23/10/1993 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con

atto a rogito notaio Aldo Annese in data 23/10/1993 rep. n.60114/29650, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 09/11/1993 ai nn.4619/5983 dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 23/10/1993 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Aldo Annese in data 23/10/1993 rep. n.60114/29650, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 09/11/1993 ai nn.4619/5983 dai sigg. [REDACTED]

Il titolo è riferito a tutti i beni dei lotti di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato di cui al lotto in oggetto così come individuato all'attuale identificativo catastale F.1 part.62 sub.1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 24/12/1972 al 23/10/1993) per atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese in data 24/12/1972 rep. n.20294/11711, reg.to a Susa il 12/01/1973 al n.290.

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 24/12/1972 al 23/10/1993) per atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese in data 24/12/1972 rep. n.20294/11711, reg.to a Susa il 12/01/1973 al n.290.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Antonino di Susa la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973 riguardante la nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione. (acquisita unitamente al disegno di progetto e quivi allegata)
- Abitabilità n.4073-893 rilasciata in data 21/10/1975, riguardante l'intero fabbricato (acquisita e quivi allegata)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.229/86 mod. A del 06/09/1991, riguardante la realizzazione di unità abitativa al piano mansardato in forza di domanda di condono prot.889/86.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in area aRc1 Residenziale Consolidata di nuova formazione, ove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti funzionali una tantum, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e sostituzione edilizia, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,13 mq/mq, massimo 3 piani f.t. abitabili, R.C 1/2 della superficie fondiaria.

La zona ricade in classe di rischio idrogeologico molto elevato R4 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ove quattro sono le principali tipologie di rischio dissesto: formazione di conoide, esondazione, frana e fluvio-torrentizia.

Tutto il territorio del Comune di Sant'Antonino di Susa ricade in zona **sismica 3S** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) secondo la deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019, ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.13-6 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

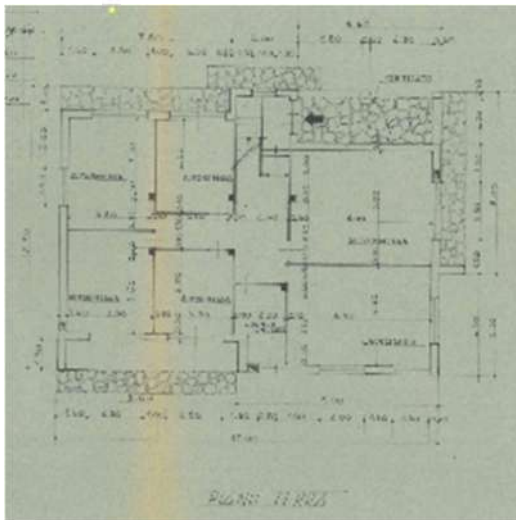
8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

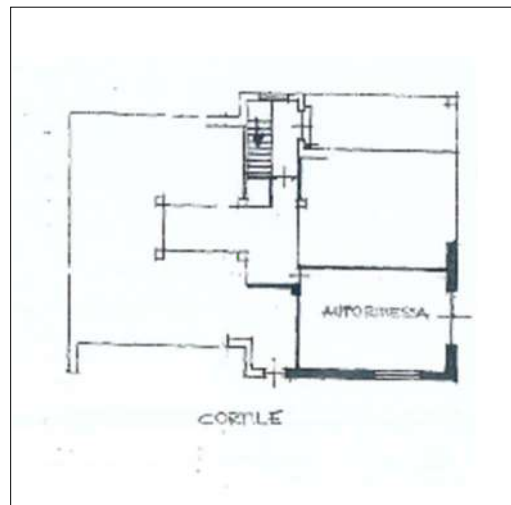
Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973 come nuova costruzione, con rilascio dell'Agibilità in data 21/10/1975, nel quale sono poi state apportate delle varianti consistenti in modifiche esterne di sagoma, di aperture e ai balconi, ai piani terreno primo e secondo, così come rappresentate nelle planimetrie catastali del gennaio 1976, oltre alla realizzazione di unità abitativa al piano mansardato sanata in forza di domanda di condono prot.889/86 e rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria nel 1991.

Quivi di seguito il raffronto del disegno progettuale della situazione di progetto della Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973 con la situazione riscontrata in sito, che pure corrisponde alla rappresentazione della planimetria catastale, relativamente al box auto di cui al lotto in oggetto

Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973



Situazione realizzata in sito



Rispetto alla situazione autorizzata, in sito risulta l'eliminazione di una finestra e lo spostamento e allargamento dell'altra, ovvero una modifica di apertura nella facciata esterna su cortile.

Trattasi di difformità che alla luce delle modifiche apportate al DPR 380 con l'art.34 bis, introdotto dalla Legge 120/2020, dovrebbe essere esclusa dai provvedimenti sanzionatori perché ricadente nella casistica di variante in corso d'opera diversa da quelle realizzate in totale difformità, in quanto realizzata entro il 28/01/1977, data di entrata in vigore della L.10/77, ovvero in periodo in cui le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzativi, ad eccezione di quelle che comportassero consistenti difformità in altezza o impianto. Casistica attestata dalla data di presentazione della planimetria catastale del 20/01/1976 che rappresenta già le modifiche al disegno di progetto

Alla luce di quanto sopra la difformità di facciata rilevata dovrebbe essere esclusa dai provvedimenti sanzionatori e dovrebbe essere regolarizzabile mediante presentazione da parte di tecnico Abilitato di Comunicazione di Presa d'atto con disegno dello stato di fatto, documentazione fotografica e Attestazione esplicitiva di Esclusione dai Procedimenti Sanzionatori, con allegazione della documentazione probante necessaria ai sensi dell'art.34 bis e 34 ter DPR 380 introdotti dalle L.120/2020 e L.105/2024; con l'esborso dell'onorario del professionista incaricato quantificabile approssimativamente in €1.500,00 oltre oneri di legge.

La scrivente fa presente che **le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva, poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità della tipologia e costo delle procedure e del relativo esito.**

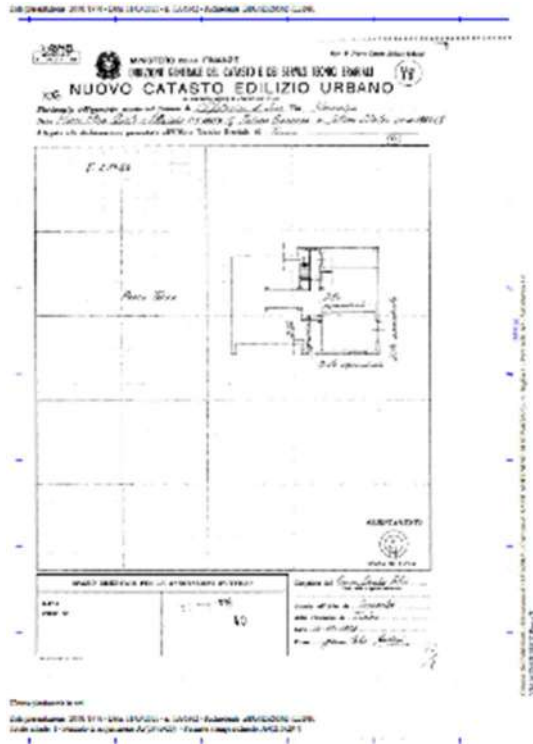
Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata del 20/01/1976 rappresenta la situazione riscontrata in sito

Trattasi quindi di situazione **conforme**.



8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Il debitore risulta essere l'intestatario catastale della quota di 1/2 del cespite pignorato per volta
eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep.
n.60114/29650 trascritto il 09/11/1993 ai nn.5983/4619

L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella attuale riportata anche nell'atto di pignoramento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'autorimessa privata è dotata di impianto elettrico.

BENI IN SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA MONCENISIO 47

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO 1.A

Autorimessa posta in SANT'ANTONINO DI SUSA (TO) via Moncenisio n.47, della superficie commerciale di circa 33 mq per la quota di:

1/2 intera proprietà

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra, oltre a piano mansardato, entrostante a terreno della superficie catastale di mq.1.012 senza ascensore e precisamente

● Autorimessa privata posta al piano terreno (1°ft) nell'angolo sud-est del fabbricato, con accesso dalla via Moncenisio tramite cancello carraio, successivo terreno di pertinenza del fabbricato e porta basculante in ferro; coerente con: cortile comune a due lati, locale centrale termica, disimpegno comune e altra autorimessa.

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1 particella 62 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita €71,12 via Moncenisio piano T, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da costituzione del 20/01/1976, Pratica n.TO0034094 per abbinamento censuario planimetrico.

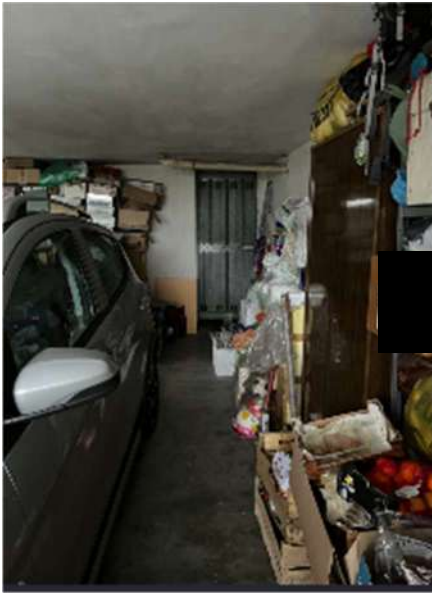
Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nelle Norme Disciplinanti la Gestione dello Stabile in Sant'Antonino di Susa via Moncenisio 47, allegate sotto la lettera B all'atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep.60114/29650; in assenza di Regolamento di Condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da cinque unità.



Fabbricato via Moncenisio 47



Autorimessa



Vedute interne

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semiperiferica, su strada interna della statale SS25 del Moncenisio. Il traffico nella zona è scarso, con possibilità di parcheggio. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadrimento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie

verde attrezzato

supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa in fabbricato realizzato intorno al 1970, posta al piano terra (1°f.t) del fabbricato a tre piani f.t., oltre a piano mansardato e terreno comune di pertinenza di via Moncenisio 47 in Sant'Antonino di Susa, comune della valle di Susa, avente accesso dall'area a cortile di pertinenza, praticabile da cancello carraio e pedonale del nc 47 della via Moncenisio.

Trattasi di univoco locale autorimessa accessibile tramite porta basculante dal cortile e tramite porta pedonale dal corridoio di disimpegno interno al fabbricato, adatto sia per ospitare un'automobile con apertura basculante della larghezza di m 2,35 e altezza di m. 2,06 che come spazio per deposito con altezza interna di m.2,13.

Trattandosi di autorimessa NON **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: miste in ca e laterizi

solai: in c.a e laterizi

vano scala: porticato esterno di accesso al vano scala del fabbricato pavimentato in lastre di pietra cementate, atrio e scala in c.a. pavimentata in lastre di marmo con ringhiera in ferro.

Quanto alle Componenti Edilizie:

facciata: rivestita in mattoni paramano con porzioni intonacate ai piani primo e secondo, intonacata e tinteggiata, con basamento e porzioni angolari rivestite in pietra al piano terreno

infissi esterni: finestre in ferro e vetro non apribili e porte basculanti in materiale metallico al piano terreno, serramenti in legno e vetro ai piani superiori

protezioni infissi esterni: nessuna protezione al piano terreno e con persiane avvolgibili ai piani superiori

pavimentazione interna: in battuto di cemento

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate

Quanto agli Impianti:

elettrico: sottotraccia con corpo illuminante centrale a soffitto.

termico: non è presente

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti.

Trattandosi di autorimessa privata autonoma si considera il 100% della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Autorimessa Piano Terra	33,00	x	100 %	=33,00
Totale:	33,00			33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Si rileva la presenza di univoco annuncio per Autorimesse simili nel Comune in oggetto.

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box in edificio costruito nel 1980, adatto per ospitare un veicolo o per essere utilizzato come spazio di stoccaggio.

Indirizzo: via Moncenisio angolo via Musinè

Superfici principali e secondarie: 31 mq

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a circa €/mq. 355,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 10.230,00 pari a circa €/mq.330,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2024 semicentrale/s. com. da Sant'Antonino a Vaie, s. com. di Borgata Codrei, (31/12/2024)

Box

Valore minimo: 390,00 €/mq

Valore massimo: 570,00 €/mq

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro/ s. com. da Sant'Antonino a Vaie, s. com. di Borgata Codrei (maggio 2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Box Auto & Autorimesse

Valore minimo: 298,00 €/mq

Valore massimo: 475,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, sulla base di univoco immobile comparabile posto nella medesima zona, dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 350,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00

- in base alla posizione dell'immobile (in zona semicentrale con ampia possibilità di parcheggi esterni).....coeff.0,80

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€/mq 350,00 x (1,00x0,80) = in arr. €/mq 280,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 280,00 = 9.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €9.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) €9.240,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalle quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati) in mancanza di immobili comparabili posti nella medesima zona.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale se esistenti.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Sant'Antonino di Susa, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Magazzino	33,00	0,00	9.240,00	9.240,00
				9.240,00€	9.240,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.740,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 387,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 294,00**
Riduzione per arrotondamento: **€ . 59,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 709/2024

LOTTO 2

10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento posto in SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) via Moncenisio n.47, della superficie commerciale di circa mq 86 per la quota di:
1/2 intera proprietà [REDACTED]

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra, oltre a piano mansardato, entrostante a terreno della superficie catastale di mq.1.012 senza ascensore, con accesso dalla via Moncenisio tramite cancello carraio e pedonale, successivo terreno di pertinenza del fabbricato, porticato e vano scala condominiale, pianerottolo e portoncino caposcala e precisamente

● Alloggio posto al piano secondo (3°ft) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno, ripostiglio e balcone; coerente con: cortile comune a tre lati, altro alloggio del piano, pianerottolo e vano scala.

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla

documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1 particella 62 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €290,51 via Moncenisio piano 2, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da costituzione del 20/01/1976, Pratica n.TO0034706 per abbinamento censuario planimetrico.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nelle Norme Disciplinanti la Gestione dello Stabile in Sant'Antonino di Susa via Moncenisio 47, allegate sotto la lettera B all'atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep.60114/29650; in assenza di Regolamento di Condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da cinque unità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	86,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.72.570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.68.600,00
Data della valutazione:	05/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla creditrice procedente sig. [REDACTED], comproprietaria per la quota di 1/2, che ha dichiarato di abitarlo. [REDACTED] ha consentito l'accesso.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Susa, non risultano Contratti di locazione in capo all'esecutato.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dall'atto di provenienza Not. Alfredo Annese del 23/10/1993 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto si trova in area aRc1 Residenziale Consolidata di nuova formazione, e il Comune di Sant'Antonino di Susa ricade in classe di rischio idrogeologico molto elevato R4 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ove quattro sono le principali tipologie di rischio dissesto: formazione di conoide, esondazione, frana e fluvio-torrentizia.

Tutto il territorio del Comune di Sant'Antonino di Susa ricade in zona **sismica 3S** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) come da deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019, ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali

censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre al pignoramento promosso dal creditore procedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio il medesimo non risulta essere stato né depositato né deliberato, essendo il fabbricato costituito da cinque unità e dato l'obbligo di costituzione per edifici con oltre 10 unità immobiliari.

Sono presenti delle "Norme disciplinanti la Gestione dello Stabile in Sant'Antonino di Susa, via Moncenisio 47, intese ad integrare quelle dettate dal codice civile in materia di condominio degli edifici" allegate sotto la lettera "B" all'atto di provenienza al debitore, costituite da 4 articoli e dalle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, da cui non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e in particolare:

-l'art.2) proprietà collettive, riporta che:

A) sono proprietà comuni a tutti i condomini: l'area su cui sorge il fabbricato/ le fondazioni e le strutture portanti/ la scala, i ripiani e il portico di accesso/ il corridoio di disimpegno delle cantine e delle autorimesse/ il tetto (escluso il sottotetto) / le fognature bianche e nere/ tutti gli impianti e manufatti che servono all'uso comune/ le recinzioni esterne

B) sono proprietà comuni agli alloggi del primo e secondo piano, con esclusione delle autorimesse e dell'alloggio del piano mansardato: il locale adibito a centrale termica/ l'impianto di riscaldamento esistente compreso ogni accessorio pertinente al suo funzionamento.

-l'art.4) spese riporta che: le spese generali riguardanti le cose comuni saranno suddivise tra tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote di comproprietà calcolate secondo le tabelle millesimali allegate-colonna A / Le spese relative al riscaldamento saranno suddivise in proporzione alla cubatura riscaldata dei singoli alloggi secondo le tabelle-colonna B / il condomino proprietario di un alloggio non utilizzato per l'intera stagione dovrà corrispondere una quota pari al 65% / Le spese relative all'acqua potabile verranno ripartite in base al consumo effettivo delle singole unità immobiliari, tutte dotate di appositi contatori.

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dall'analisi degli atti di provenienza, delle formalità e di tutta la documentazione acquisita e prodotta agli atti, la scrivente riferisce che trattasi di cespite posto in fabbricato ove non ricorrono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. 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:

[REDACTED] a seguito di instaurazione di causa civile [REDACTED] promossa da [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto divorzio congiunto, con assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] coabitante con la figlia [REDACTED] maggiorenne ma non economicamente indipendente

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S u s a in data 24/10/2024 al n. 9442 di R.G. e n. 7863 di R.P. emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 16/08/2024 rep. 1660, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce la quota di 1/2 di proprietà del

debitore di tutti i cespiti pignorati di cui ai lotti di vendita della perizia emarginata da cancellare limitatamente al cespite pignorato di cui al lotto in oggetto individuato catastalmente al F.1 part.62 sub.9

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese condominiali comunicate dalla creditrice procedente, sono le seguenti:

-riscaldamento Anno 2023: €1.331,91

-riscaldamento Anno 2024: €1.297,64

-spese Enel, Ass. Cond., acqua, ass. caldaia, giardiniere, pulizia scale Anno 2023: €593,50

-spese Enel, Ass. Cond., acqua, ass. caldaia, giardiniere, pulizia scale Anno 2024: €655,10

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 24/10/2024 al nn. 7863/9442

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	€35,00

TOTALE €294,00

La scrivente fa presente che l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di provenienza al debitore a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep. n.60114/29650 trascritto il 09/11/1993 ai nn.5983/4619

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 23/10/1993 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Aldo Annese in data 23/10/1993 rep. n.60114/29650, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 09/11/1993 ai nn.4619/5983 dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 23/10/1993 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Aldo Annese in data 23/10/1993 rep. n.60114/29650, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 09/11/1993 ai nn.4619/5983 dai sigg. [REDACTED]

Il titolo è riferito a tutti i beni dei lotti di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato di cui al lotto in oggetto così come individuato all'attuale identificativo catastale F.1 part.62 sub.9.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 24/12/1972 al 23/10/1993) per atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese in data 24/12/1972 rep. n.20294/11711, reg.to a Susa il 12/01/1973 al n.290.

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 24/12/1972 al 23/10/1993) per atto di compravendita a

rogito notaio Aldo Annese in data 24/12/1972 rep. n.20294/11711, reg.to a Susa il 12/01/1973 al n.290.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Antonino di Susa la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973 riguardante la nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione. (acquisita unitamente al disegno di progetto e quivi allegata)
- Abitabilità n.4073-893 rilasciata in data 21/10/1975, riguardante l'intero fabbricato (acquisita e quivi allegata)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.229/86 mod. A del 06/09/1991, riguardante la realizzazione di unità abitativa al piano mansardato in forza di domanda di condono prot.889/86.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in area aRc1 Residenziale Consolidata di nuova formazione, ove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti funzionali una tantum, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e sostituzione edilizia, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,13 mq/mq, massimo 3 piani f.t. abitabili, R.C 1/2 della superficie fondiaria.

La zona ricade in classe di rischio idrogeologico molto elevato R4 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ove quattro sono le principali tipologie di rischio dissesto: formazione di conoide, esondazione, frana e fluvio-torrentizia.

Tutto il territorio del Comune di Sant'Antonino di Susa ricade in zona **sismica 3S** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) come da deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019 ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.13-6 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

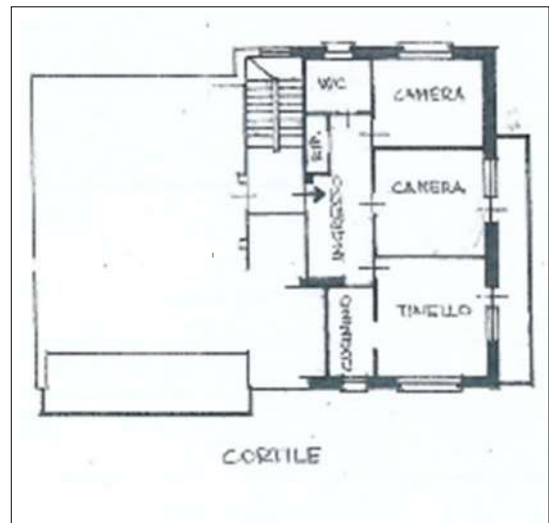
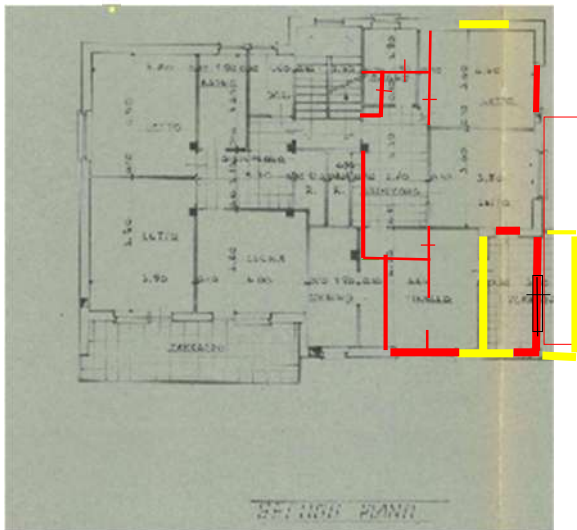
Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973 come nuova costruzione, con rilascio dell'Agibilità in data 21/10/1975, nel quale sono poi state apportate delle varianti consistenti in modifiche esterne di sagoma, di aperture e ai balconi, ai piani terreno primo e secondo così come rappresentate nelle planimetrie catastali del gennaio 1976, oltre alla realizzazione di unità abitativa al piano mansardato sanata in forza di domanda di condono prot.889/86 e rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria nel 1991.

Quivi di seguito il raffronto del disegno della situazione di progetto della Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973 con la situazione riscontrata in sito, relativamente all'alloggio di cui al lotto in oggetto.

Licenza Edilizia n.4073 del 10/12/1973

Situazione realizzata in sito



Rispetto alla situazione autorizzata, in sito risultano:

- modifiche esterne con eliminazioni di finestre e realizzazioni di altre finestre
- diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente variazione delle dimensioni dei due alloggi previsti da progetto, con lieve ampliamento planimetrico ove era prevista la veranda, con eliminazione della medesima e prolungamento del balcone per tutta la facciata est.

Trattasi di difformità che, alla luce delle modifiche apportate al DPR 380 con l'art.34 bis introdotto dalla Legge 120/2020, dovrebbe essere esclusa dai provvedimenti sanzionatori perché ricadente nella casistica di variante in corso d'opera diversa da quelle realizzate in totale/parziale difformità, in quanto realizzata entro il 28/01/1977, data di entrata in vigore della L.10/77, periodo in cui le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzativi, ad eccezione di quelle che comportavano consistenti difformità in altezza o impianto. Casistica attestata dalla data di presentazione della planimetria catastale del 20/01/1976 che rappresenta già le modifiche al disegno di progetto.

Alla luce di quanto sopra la difformità di facciata rilevata dovrebbe essere esclusa dai provvedimenti sanzionatori e dovrebbe essere regolarizzabile mediante presentazione da parte di tecnico Abilitato di Comunicazione di Presa d'atto con disegno dello stato di fatto, documentazione fotografica e Attestazione esplicativa di Esclusione dai Procedimenti Sanzionatori, con allegazione della documentazione probante necessaria ai sensi dell'art.34 bis e 34 ter DPR 380 introdotti dalle L.120/2020 e L.105/2024; con l'esborso dell'onorario del professionista incaricato quantificabile approssimativamente in €1.500,00 oltre oneri di legge.

La scrivente fa presente che le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva, poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità della tipologia e costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata del 20/01/1976 rappresenta la situazione riscontrata in sito, tranne che per la presenza della finestra del cucinino non rappresentata sulla planimetria catastale

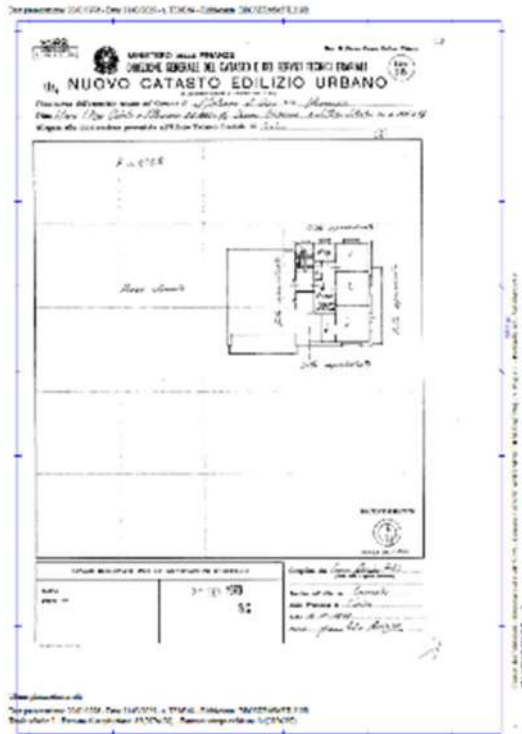
Trattasi di situazione **non conforme**, ma regolarizzabile, mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà rappresentare la finestra mancante e la situazione della pratica edilizia di presa d'atto sopra

prospettata.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50,00
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno della pratica municipale



8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Il debitore risulta essere l'intestatario catastale della quota di 1/2 del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep. n.60114/29650 trascritto il 09/11/1993 ai nn.5983/4619

L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella attuale riportata anche nell'atto di pignoramento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori muniti di valvole termoregolatrici.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA MONCENISIO 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10.A

Appartamento posto in SANT'ANTONINO DI SUSÀ (TO) via Moncenisio n.47, della superficie commerciale di circa 86 mq per la quota di:

1/2 intera proprietà [REDACTED]

Trattasi di ente immobiliare posto in fabbricato a tre piani fuori terra, oltre a piano mansardato, entrostante a terreno della superficie catastale di mq.1.012 senza ascensore, con accesso dalla via Moncenisio tramite cancello carraio e pedonale, successivo terreno di pertinenza del fabbricato, porticato e vano scala condominiale, pianerottolo e portoncino caposcala e precisamente

● Alloggio posto al piano secondo (3°ft) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno, ripostiglio e balcone; coerente con: cortile comune a tre lati, altro alloggio del piano, pianerottolo e vano scala.

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1 particella 62 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €290,51 via Moncenisio piano 2, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]:
[REDACTED] os [REDACTED] r
abbinamento censuario planimetrico.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti nelle Norme Disciplinanti la Gestione dello Stabile in Sant'Antonino di Susa via Moncenisio 47, allegate sotto la lettera B all'atto di compravendita a rogito notaio Aldo Annese del 23/10/1993 rep.60114/29650; in assenza di Regolamento di Condominio, obbligatorio per edifici con più di 10 unità ed essendo il fabbricato in oggetto costituito da cinque unità.



Fabbricato via Moncenisio 47



Porticato di accesso al vano scala



Pianerottolo vano scala



veduta ingresso



Veduta tinello



veduta camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semiperiferica, su strada interna della statale SS25 del Moncenisio. Il traffico nella zona è scarso, con possibilità di parcheggio. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadrimento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie



verde attrezzato



supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento in fabbricato realizzato intorno al 1970, posto al piano secondo (3° f.t.) del fabbricato a tre piani f.t. senza ascensore, oltre a piano mansardato e terreno comune di pertinenza di via Moncenisio 47 in Sant'Antonino di Susa, comune della valle di Susa, senza ascensore e avente accesso dall'area a cortile di pertinenza, praticabile da cancello carraio e pedonale del nc 47 della via Moncenisio.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, dal pianerottolo del vano scala si pratica l'ingresso che disimpegna il tinello da cui si accede al cucinino in soluzione di continuità, le due camere, il bagno e il ripostiglio.

Completa l'alloggio un balcone occupante tutta la facciata lato est, accessibile dalla camera e dal tinello.

Dalle verifiche effettuate non **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013.

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: miste in ca e laterizi

solai: in c.a e laterizi

vano scala: porticato esterno di accesso al vano scala del fabbricato pavimentato in lastre di pietra

cementate, atrio e scala in c.a. rivestita in lastre di marmo con ringhiera in ferro.

Quanto alle Componenti Edilizie:

facciata: rivestita in mattoni paramano con porzioni intonacate e porzioni rivestite in spezzoni di pietra ai piani primo e secondo, intonacata e tinteggiata con basamento al piano terreno e porzioni angolari rivestiti in spezzoni di pietra.

infissi esterni: finestre in ferro e vetro non apribili e porte basculanti in materiale metallico al piano terreno, serramenti in legno e vetro semplice ai piani superiori

protezioni infissi esterni: nessuna protezione al piano terreno e con persiane avvolgibili ai piani superiori

pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato nell'ingresso e nel tinello-cucinino, in piastrelle a colori e disegni nelle camere.

Il bagno, provvisto di tutti gli apparecchi idraulico-sanitari è pavimentato in piastrelle

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, tranne il bagno, ove le pareti sono rivestite in piastrelle

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler a gas.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: centralizzato, alimentato da caldaia condominiale a gas con radiatori in ghisa nei singoli locali.

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Alloggio Piano Secondo	83,25	x	100 %	=83,25
Balcone	11,32	x	25 %	2,83
Totale in arr:	94,60			86,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale posto al piano 3° di palazzina a 3 piani f.t. costruita negli anni Ottanta, senza ascensore, con ingresso nel disimpegno che divide i vari locali: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno finestrato, con riscaldamento autonomo a radiatori, balcone, cantina e un box auto, in buono stato abitabile

Indirizzo: via Torino 16

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a circa €/mq.1.053,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 73.470,00 pari a circa €/mq.980,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale, posto al piano 3° di palazzina a 3 piani f.t. risalente al 1980 senza ascensore, con ingresso nel disimpegno che divide i locali, ampio soggiorno su terrazzo verandato, tinello con angolo cottura, due camere e due bagni e riscaldamento autonomo a radiatori a metano.

Indirizzo: via Moncenisio 56

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a circa €/mq.908,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 101.370,00 pari a circa €/mq.845,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale posto al piano rialzato di fabbricato a tre piani f.t. senza ascensore, con ingresso su salotto, corridoio che disimpegna due camere da letto, cucina abitabile e bagno, balcone, cantina e box auto. Il riscaldamento è centralizzato a consumo a radiatori

Indirizzo: via Monginevro 2

Superfici principali e secondarie: 108 mq

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a circa €/mq.926,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 93.000,00 pari a circa €/mq.860,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2024 semicentrale/s. com. da Sant'Antonino a Vaie, s. com. di Borgata Codrei, (31/12/2024)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 640,00 €/mq

Valore massimo: 960,00 €/mq

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro/ s. com. da Sant'Antonino a Vaie, s. com. di Borgata Codrei (maggio 2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 586,00 €/mq

Valore massimo: 916,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 950,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (originario salvo ristrutturazioni parziali dei rivestimenti) ..coeff.0,98
- in base all'esposizione (a tre arie con balcone lungo tutta la facciata est).....coeff.1,05
- in base alla posizione, su via secondaria più silenziosa con giardino circostante.....coeff.1,05
- in base al piano (secondo senza ascensore).....coeff.0,85

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€/mq 950,00 x (0,98x 1,05x 1,05x 0,85) = in arr. €/mq 870,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,00	x	870,00	=	74.820,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€74.820,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€74.820,00
--	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalle quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati) in mancanza di immobili comparabili posti nella medesima zona.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale se esistenti.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della

vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Bussoleno, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	86,00	0,00	74.820,00	74.820,00
				74.820,00€	74.820,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.570,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.628,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 294,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ .47,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 907/2024

RIEPILOGO

Quivi di seguito si prospetta il riepilogo delle valutazioni dei 4 lotti di cui alla perizia in oggetto:

LOTTO	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
1	7.740,00	7.000,00
2	72.570,00	68.600,00
TOT	80.310,00	75.600,00

data 05/05/2025

il tecnico incaricato
DOTT. [REDACTED]