

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olmo Paola Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

****omissis****

non in proprio ma quale mandataria di

****OMISSIS****

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****

RELAZIONE DI STIMA DI ALLOGGIO MANSARDATO E AUTORIMESSA IN LANZO TORINESE (TO) REGIONE
MOMELLO n° 3/BIS

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
 LOTTO UNICO FORMATO DA ALLOGGIO E LOCALE AUTORIMESSA

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del:	16/09/2024
Numeri:	gen. 37898/part. 28656

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Alloggio residenziale e autorimessa siti in Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n° 3/bis					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n° 1	2	125	7	A/3	2	187,22
Bene n° 2	2	125	1	C/6	1	471,27
VALORE DI MERCATO	€ 81.500,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 66.500,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non esistono comproprietari non eseguiti
Documentaz. ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono (*servitù pag.11 e oneri condominiali pag. 17)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Alloggio occupato dal debitore, autorimessa occupata da vari arredi, oggetti, suppellettili, ecc..., di proprietà di terzi

NOTE:

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	10

Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , p. 2° ...	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.500,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , p. 2° ...	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	24

All'udienza del 25/11/2024, il sottoscritto Geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@gmail.com; PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis, piano 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis, piano S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, PIANO 2°

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B - già Regione Praile), e precisamente: al piano secondo (3 p.f.t.) alloggio mansardato composto da ingresso, cucina, camera e bagno. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Porzione immobiliare facente parte anch'essa del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B - già Regione Praile), e precisamente: al piano seminterrato ampio locale ad uso autorimessa. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis, piano 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis, piano S1

Coordinate Geografiche della posizione dei beni: **45.27850711588133,7.464379033392913**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****
- ****omissis****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****

Alla data del 11/03/2020 di acquisto dei beni, il debitore dichiarava di essere di stato civile libero.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****
- ****omissis****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****

Alla data del 11/03/2020 di acquisto dei beni, il debitore dichiarava di essere di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Confini alloggio: altro alloggio del piano (sub. 6), pianerottolo e altro alloggio del piano (sub. 8), salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Confini autorimessa: corridoio comune, vano scala e porzione di altra unità immobiliare (sub. 5), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,05 m	2°
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le superfici sono state desunte dalla documentazione comunale e catastale reperita e da misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	125,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				164,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le superfici sono state desunte dalla documentazione comunale e catastale reperita e da misurazioni effettuate in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P.2°

Il bene è stato accatastato con pratica di COSTITUZIONE in atti dal 06/09/1990 (n. 2718/1988) con la quale, a seguito di classamento automatico risultava censito nel Comune di Lanzo Torinese, al F. 2 n. 125 sub. 7, cat. A/3, classe 2, Rendita € 0,42, Regione Praiale, Piano 2. Seguivano le consuete variazioni in visura per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e Variazione del 09/11/2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie che hanno portato ai dati odierni.

All'attualità il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato: **"Foglio 2, particella n. 125 sub. 7 - Cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, Sup. catastale Totale 42 m², Totale escluse aree scoperte 42 m², rendita catastale Euro 187,22, Piano 2, Regione Praiale"** correttamente intestato a: **"**omissis** - Proprietà per 1/1".**

1)	**omissis**	-	Proprieta'	500/1000;
2)	**omissis**	-	Proprieta'	250/1000;
3)	**omissis**	-	Proprieta'	250/1000;
Situazione	degli intestati	dal	10/11/1992	fino al 03/02/2007
1)	**omissis**	-	Proprieta'	10/40;
2)	**omissis**	-	Proprieta'	20/40;
3)	**omissis**	-	Proprieta'	10/40;
Situazione	degli intestati	dal	03/02/2007	fino al 11/03/2020
1)	**omissis**	-	Proprieta'	1/1;
Situazione	degli intestati	dal	11/03/2020	
1)	**omissis**	-	Proprieta'	1/1.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Il bene è stato accatastato con pratica di COSTITUZIONE in atti dal 06/09/1990 (n. 2718/1988) con la quale, a seguito di classamento automatico del 19/03/1988 risultava censito nel Comune di Lanzo Torinese, al F. 2 n. 125 sub. 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 125 m², rendita catastale Euro 0,61, Regione Praiale, Piano S1.

Seguivano le consuete variazioni in visura per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e Variazione del 09/11/2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie che hanno portato ai dati odierni.

All'attualità il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato: **"Foglio 2, particella n. 125 sub. 1 -cat. C/6, cl. 1, consistenza 125 m², Sup. catastale Totale 164 m², rendita catastale Euro 471,27, Piano S1, Regione Praiale"** correttamente intestato a: **"**omissis**"- Proprietà 1/1".**

Situazione degli intestati	dal	06/09/1990	fino	al	10/11/1992
1)	**omissis**	-	Proprieta'		500/1000;
2)	**omissis**	-	Proprieta'		250/1000;
3)	**omissis**	-	Proprieta'		250/1000;
Situazione degli intestati	dal	10/11/1992	fino	al	03/02/2007
1)	**omissis**	-	Proprieta'		10/40;
2)	**omissis**	-	Proprieta'		20/40;
3)	**omissis**	-	Proprieta'		10/40;
Situazione degli intestati	dal	03/02/2007	fino	al	11/03/2020
1)	**omissis**	-	Proprieta'		1/1;
Situazione degli intestati	dal	11/03/2020			
1)	**omissis**	-	Proprieta'		1/1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	125	7		A3	2	2,5	Totale 42 mq- Totale escluse aree scoperte 42 mq	187,22 €	2	

Corrispondenza catastale

Come già riferito il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato: **"Foglio 2, particella n. 125 sub. 7 -Cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, Sup. catastale Totale 42 m², Totale escluse aree scoperte 42 m², rendita catastale Euro 187,22, Piano 2, Regione Praiale"** correttamente intestato a: **"**omissis**"- Proprietà 1/1".**

I dati catastali sopra citati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento, ma si precisa che l'indirizzo è variato da Regione Praile a Regione Momello n. 3/bis (o 3/B) Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, delle quali si riferirà meglio nel prosieguo, alla voce "Regolarità edilizia". Detta planimetria ad es. indica una altezza interna errata pari a mt 2,70, mentre nella realtà la media è di circa mt 2,05.

Occorrerà dunque procedere al suo aggiornamento.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	125	1		C6	1	125	Totale 164 mq	471,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

Come già riferito il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato: **"Foglio 2, particella n. 125 sub. 1 -Cat. C/6, cl. 1, consistenza 125 m², Sup. catastale Totale 164 m², rendita catastale Euro 471,27, Piano S1, Regione Praiale"** correttamente intestato a: **"**omissis** - Proprietà per 1/1"**. I dati catastali sopra citati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento, ma si precisa che l'indirizzo è variato da Regione Praile a Regione Momello n. 3/bis (o 3/B). Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, delle quali si riferirà meglio nel prosieguo, alla voce "Regolarità edilizia". Occorrerà dunque procedere al suo aggiornamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Lo stato conservativo del bene appare modesto, con riferimento all'epoca di costruzione (anni '70) ed alla tipologia di tipo economico dello stabile.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Lo stato conservativo del bene appare modesto, con riferimento all'epoca di costruzione (anni '70) ed alla tipologia di tipo economico dello stabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, P. 2°

Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge. L'elaborato planimetrico reperito indica quale bene comune non censibile (b.c.n.c.) la corte, individuandola con il sub. 9.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Il trasferimento avverrà con tutti gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù particolarmente condominiali, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto si trova. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°**

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Lanzo Torinese (TO), comune piemontese di circa 4.979 abitanti facente parte della città metropolitana di Torino e confinante con i comuni di Balangero, Cafasse, Coassolo Torinese, Germagnano, Monastero di Lanzo, Pessinetto. Si trova all'imbocco delle Valli di Viù, di Ala e Grande, che prendono collettivamente il nome di Valli di Lanzo e fa parte dell'Unione dei comuni montani delle Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone. Il comune è dotato di vari servizi e infrastrutture tra cui trasporti pubblici anche ferroviari, scuole, negozi, impianti sportivi, ecc... Il bene è collocato in zona panoramica ma periferica rispetto al concentrico del comune. Le U.I. in oggetto sono parte dell'edificio di tipo condominiale sito in Regione Momello n. 3/bis (o 3/B - già Regione Praile), elevato a tre piani fuori terra ove trovano collocazione sette unità abitative, oltre a piano seminterrato composto da cantine, autorimessa e parti comuni. Il fabbricato ha accesso diretto dalla via la quale è collegata con il cortile posto in declivio; quest'ultimo non è delimitato da recinzione e solo in parte è pavimentato, con bitume, mentre per la maggior parte è lasciato a verde (prato). La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in c.a.; i muri esterni di tamponamento sono in muratura costituita verso l'esterno da mattoni paramano "faccia a vista" con fasce marcapiano, tipici dell'epoca della realizzazione; la porzione seminterrata presenta una minima porzione con rivestimento esterno in pietra, le restanti parti hanno finitura in cemento con lavorazione "finta pietra". Il tetto è realizzato con struttura in c.a., manto di copertura in tegole cementizie di colore scuro, gronda in lamiera tintecciata.

Il bene in oggetto si raggiunge accedendo nell'ingresso/vano scala, posto nel lato nord del fabbricato, che collega tutti i piani. La scala presenta rivestimento in marmo chiaro "Botticino" con ringhiera metallica e mancorrente in legno e con tinteggiatura alle pareti; le finestre del vano scala hanno struttura metallica e vetri singoli. L'edificio non è dotato di ascensore. Si procede con la descrizione dell'alloggio in trattazione.

ALLOGGIO AL SECONDO PIANO (3° p.ft.)

All'alloggio mansardato si accede tramite portoncino di tipo blindato che immette nell'ingresso. L'abitazione è di piccole dimensioni, e come già riferito è costituita da ingresso, cucina, camera e bagno. Le altezze degli ambienti sono indicativamente pari a mt 1,11-115 le minime e mt 2,96-2,97 le massime, quella minima del servizio igienico è di circa mt 0,67. Le pareti ed il solaio inclinato sono intonacate e tintecciato; le pavimentazioni si presentano in graniglia

di marmo, identiche in tutti i locali ad eccezione del servizio igienico che ha piastrelle in ceramica sia per il pavimento che per il rivestimento delle pareti. Il bagno ha sanitari in ceramica di tipo corrente ed è dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca a sedile. Le porte interne sono quelle originarie in legno e vetri, con sopraluce. Il bene è privo di finestre e/o balconi e l'unica fonte di luce e di aria che riceve è data dalla presenza di n. 3 lucernari in legno con doppi vetri, apribili, posizionati uno in ogni locale. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa ed è alimentato a gasolio, con impianto centralizzato; è inoltre dotato di impianto elettrico ed idro-sanitario. Il debitore a tale proposito ha riferito che al momento attuale il bene non ha fornitura elettrica né di riscaldamento in quanto non potendo provvedere al pagamento di tali servizi, gli vengono momentaneamente negati. Il bene è inoltre regolarmente allacciato all'acquedotto comunale, ma secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico non è invece allacciato alla rete fognaria comunale, ma solo a fossa settica collocata in lontananza e che non risulta adeguata. Non si può garantire il regolare funzionamento degli impianti né la loro conformità alle norme di legge.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Per le premesse generali riguardanti l'intero fabbricato si domanda a quanto sopra indicato per il Bene n. 1.

AUTORIMESSA AL SEMINTERRATO (S1)

All'ampio locale autorimessa si accede dal portone metallico con vetri collocato sul fronte sud, oppure transitando dalla rampa di scale interna e dal corridoio comuni, tramite porta. Il solaio del locale non è intonacato ma solo tinteggiato; la pavimentazione è in battuto di cemento; i piccoli finestrotti hanno struttura metallica con vetri, alcuni presentano inferriate. Il locale è dotato di illuminazione tramite plafoniere al neon. Il debitore a tale proposito ha riferito che al momento attuale il bene non ha fornitura elettrica, in quanto non potendo provvedere al pagamento di tale servizio, gli viene momentaneamente negato. Non si può garantire il regolare funzionamento dell'impianto né la conformità alle norme di legge. Non è stato possibile accedere al locale in quanto l'esecutato ha riferito di essere provvisoriamente sprovvisto di chiavi poiché tale locale è occupato da vari arredi, oggetti, suppellettili, ecc... di proprietà di una terza persona, E' stato comunque possibile effettuare alcune riprese fotografiche dell'interno, tramite le parti vetrate del portone.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

L'immobile risulta occupato dall'esecutato stesso.

Il debitore al momento del sopralluogo risultava irreperibile in quanto non aveva ancora provveduto a richiedere la residenza in tale immobile.

La custode nominata ha relazionato che l'Agenzia delle Entrate ha risposto che non risultano registrati atti privati di locazione o comodato a nome dell'esecutato, in qualità di dante causa.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

L'esecutato ha riferito di essere momentaneamente sprovvisto di chiavi poiché tale locale è occupato da vari arredi, oggetti, suppellettili, ecc..., di proprietà di una terza persona, della quale peraltro al momento non dispone di contatti.

La custode nominata ha relazionato che l'Agenzia delle Entrate ha risposto che non risultano registrati atti privati di locazione o comodato a nome dell'esecutato, in qualità di dante causa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

1) Atto nel ventennio di provenienza all'esecutato: pervenne all'esecutato ****omissis**** per la quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita a rogito del notaio DE LUCA Leonardo di Torino (TO) in data 11/03/2020 n. rep. 26315/19850 e trascritto il 18/03/2020 ai n.ri 10548/7515 da ****omissis****;

2) Atto nel ventennio: pervenne alla signora ****omissis**** per quota di 1/1 della piena proprietà in virtù di atto giudiziario - ordinanza divisionale ai rogiti del Tribunale di Torino, in data 03/02/2007 n. rep. 284 e trascritto il 02/04/2015 ai n.ri 10642/7590 da ****omissis****, e ****omissis****;
(Relativamente all'immobile oggetto di procedura precedentemente identificato al Catasto Terreni Foglio 2 Particella 125)

3) Atto anteriore al ventennio: pervenne alla signora ****omissis**** per la quota di 1/2 della piena proprietà in virtù di atto tra vivi compravendita a rogito del notaio Mario MAZZOLA di Torino in data 20/06/1974 n. rep. 26565 e trascritto il 23/07/1974 ai n.ri 19852/17314 da ****OMISSIS**** con sede in Lanzo Torinese;

4) Atto anteriore al ventennio: pervenne alla signora ****omissis**** per la quota di 1/4 della piena proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Chieri (TO) in data 07/05/1993 n. 1/473 e trascritto il 17/09/1993 ai n.ri 23306/16456 in morte di ****omissis**** e deceduto il 10/11/1992;

5) Atto anteriore al ventennio: pervenne ai signori ****omissis**** e ****omissis**** ciascuno per quota di 1/4 della piena proprietà in virtù di atto per causa morte certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Torino 2 n. 5047/42 e trascritto il 03/07/1982 ai n.ri 15417/12438 in morte di ****omissis**** e deceduto il 23/10/1978

6) Atto anteriore al ventennio: pervenne a ****omissis**** per quota pari ad 1/2 della piena proprietà in virtù di atto tra vivi compravendita a rogito del notaio Mario MAZZOLA da Torino in data 20/06/1974 n. rep. 26565 e trascritto il 23/07/1974 ai n.ri 19852/17314 da ****OMISSIS**** con sede Lanzo Torinese.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 18/03/2020
Reg. gen. 10561 - Reg. part. 1741
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: DE LUCA Leonardo
Data: 11/03/2020
N° repertorio: 26316
N° raccolta: 19851
Note: L'ipoteca della durata di 17 anni grava su entrambi i beni oggetto della presente procedura: F. 2 n. 125 sub. 7 (abitazione) e F. 2 n. 125 sub. 1 (autorimessa).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 03/11/2022
Reg. gen. 48125 - Reg. part. 9233
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 16/10/2020
N° repertorio: 7115/2020
Note: L'ipoteca grava su entrambi i beni oggetto della presente procedura: F. 2 n. 125 sub. 7 (abitazione) e F. 2 n. 125 sub. 1 (autorimessa).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 16/09/2024
Reg. gen. 37898 - Reg. part. 28656
Quota: Proprietà 1/1
****omissis****
****omissis****
Note: L'esecuzione grava su entrambi i beni oggetto della presente procedura: F. 2 n. 125 sub. 7 (abitazione) e F. 2 n. 125 sub. 1 (autorimessa).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad €. 35,00, quello relativo all'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore con un minimo di 200,00 €, oltre a 35,00 € e 59,00 € per bollo), mentre la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di 294,00 €, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e della presentazione all'Agenzia delle Entrate. Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 05.12.2024 non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

NORMATIVA URBANISTICABENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

La particella catastale F. 2 n. 125 su cui sorge l'edificio comprendente le U.I. in trattazione, secondo quanto indicato nel P.R.G. comunale (Variante Parziale n.7), ricade principalmente in area normativa "RBM - RBM 6 - Area residenziale consolidata a media densità - Art.22, Tab.Rbm", oltre che in "A - Area agricola" e "ARA - aree di rispetto ambientale - Art.12, Tab.ARA". Tale zona è soggetta ai seguenti vincoli:- AREE_BOScate - aree boscate e fasce di rispetto ai corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004) - Art.13; INEDIF - limite di inedificabilità - Art.12; Rischio idrogeologico Classi IIB - Classe IIB e III ND - Classe III non differenziata. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, al P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Lanzo Torinese.

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIABENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS , P. 2°

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione rilasciata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lanzo Torinese si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Licenza Edilizia n. 228/73 del 01/10/73** rilasciata con parere condizionato dal Comune di Lanzo Torinese al sig. **omissis** per "**Nuova costruzione di edificio urbano uso civile abitazione**";
- 2) **Nulla osta n. 125/75 del 14/02/76** rilasciato con parere condizionato dal Comune di Lanzo Torinese ai sigg. **omissis** e **omissis** per "**Variante Licenza Edilizia n. 228/73 del 01/10/73**" relativa alla modifica alla copertura del fabbricato; Con inizio lavori del 21/07/74, Fine lavori datato 30/08/1980, Certificato di collaudo del 22/12/1979 e con attestazione del Genio Civile n. 23779 del 28/12/1979. In data 31/08/1980 è stato rilasciato il certificato di agibilità.
- 3) **Nulla osta n. 70/1976 del 17/04/76** rilasciato dal Comune di Lanzo Torinese ai sigg. **omissis** e **omissis** per "**Costruzione muro di sostegno in pietra contro terra**". Con inizio lavori del 01/10/76.
- 4) **Concessione Edilizia in sanatoria n. 128/92 B del 24/07/1992 (Legge n° 47/85 e s.m.i.)** rilasciata al sig. **omissis** propr. 1/4, **omissis** propr. 1/4 e **omissis** propr 2/4 per "**Modifica alla sagoma ed alla distribuzione interna del piano terreno e primo piano; utilizzo del piano mansardato a fini residenziali**".
- 5) **Concessione Edilizia n. 18/2000 del 20/06/2000** rilasciata a a **omissis**, **omissis**, **omissis** per "**Sistemazione igienico-funzionale con adeguamento norme di sicurezza centrale termica**".

Il sopralluogo negli immobili ha evidenziato alcune opere realizzate in difformità rispetto alla documentazione comunale agli atti. In particolare si evidenziano di seguito le difformità riscontrate rispetto all'ultima pratica edilizia reperita inerente all'intero edificio, precisamente il condono edilizio, che ha anche riguardato la trasformazione del sottotetto in abitazioni e la modifica al piano

seminterrato.

Vi sono in via generale, ed in riferimento ad ogni pratica sopra citata, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, nelle aperture, nelle altezze, ecc... Va però detto che il bene, come sopra documentato, è stato edificato negli anni '70 e da allora non ha subito opere di ristrutturazione per cui molte di tali differenze, se non la totalità, si presume siano semplicemente dovute al diverso metodo di rilevamento metrico, di strumentazioni utilizzate e al grado di precisione che veniva un tempo richiesto per la redazione di elaborati grafici, molto inferiore rispetto ad oggi.

Diverso lieve posizionamento delle tramezzature interne dei vani; differenze riscontrate nelle misurazioni interne dei locali per diverso posizionamento del muro divisorio tra le U.I. abitative presenti, con riduzione della superficie interna del bene in trattazione e conseguente ampliamento delle altre proprietà e del vano scala; creazione varco nella muratura con piccola porta per ispezione sottotetto diverso posizionamento e dimensione dei lucernari; altezze interne leggermente diverse con una media di circa 2,05 anziché 2,00 in progetto.

P	S1	-	autorimessa
---	----	---	-------------

Sono state erroneamente raffigurate le aperture esterne poste sul prospetto sud in quanto nel progetto comunale vengono indicati quattro portoni carrai, mentre nella realtà vi è un unico grande portone carraio e tre piccole finestre; si evidenzia però che la documentazione fotografica fornita a corredo del condono edilizio raffigura il bene come allo stato attuale e parrebbe dunque trattarsi di mero errore grossolano, si presume dovuto al fatto che vi sono nella stessa zona altri edifici analoghi che invece presentano la situazione raffigurata negli elaborati comunali; l'altezza interna della autorimessa è pari a mt 3,00 circa ed è maggiore di quella concessa di mt 2,80. Le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36 o 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica edilizia in sanatoria da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, comportanti sanatorie riguardanti l'intero fabbricato trattandosi di edificio condominiale, e/o la valutazione circa la possibilità di adeguamenti alle varie normative di legge, anche dal momento che ci si è limitati alla rilevazione/verifica delle sole U.I. interessate, come stabilito dalla norma.

ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile, compiendo tutte le verifiche, sovrapposizione tra i vari elaborati redatti in epoche diverse, computi, valutazioni, indagini, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico e di eventuali altri enti preposti. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ipotizza una riduzione pari al 7,5% circa del valore dei beni stimati comprendente le oblazioni per la sanatoria e la redazione della pratica edilizia comunale, oltre ad IVA e oneri di legge.

Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali, pressoché simile a quella del condono, non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento delle stesse con un costo che si ipotizza di € 500,00 ciascuna (per pratica di variazione, compresi i diritti catastali oltre a eventuale IVA e oneri di legge). Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando tali importi dal valore stesso attribuito al bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto è dotato di Attestato di prestazione energetica n. 2019 209349 0016 predisposto dal geom. Vassalli Andrea in data 06/12/2019. E' risultato ricadere in classe energetica meno efficiente individuata con la lettera "G".

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- La tipologia di bene non richiede l'Attestato di prestazione energetica / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS, P. 2°

Vi sono vincoli ed oneri condominiali dal momento che l'unità immobiliare fa parte di un condominio. Il debitore ha riferito che al momento attuale il bene non ha fornitura elettrica né di riscaldamento (gasolio) in quanto non potendo provvedere al pagamento di tali servizi, gli vengono momentaneamente negati.

Condominio.

informazioni al riguardo, fatto salvo quelli rilasciati dal fornitore del gasolio di cui si riporta uno stralcio: *"...relativamente alla sua richiesta, la ****omissis**** ha fornito per alcune stagioni e fino al mese di Ottobre 2023, gasolio da riscaldamento presso il condominio di Via Momello n.3 bis a Lanzo Torinese. Per tali forniture veniva emessa regolare fattura che i condomini si ripartivano pro-quota in base ai metri cubi dei singoli alloggi. Per quanto riguarda l'alloggio di proprietà del ****omissis****, non è stata pagata una parte della quota relativa alla fattura n° 2357 del 19/10/2023 per un importo residuo pari ad Euro 244,66".*

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un alloggio mansardato al P.2° e ampia autorimessa al P.S1.

Il Lotto verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive come sino ad oggi praticate. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici ed edilizi, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di

tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°
Porzione immobiliare facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B - già Regione Praile), e precisamente: al piano secondo (3 p.f.t.) alloggio mansardato composto da ingresso, cucina, camera e bagno. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.500,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1
Porzione immobiliare facente parte anch'essa del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B già Regione Praile), e precisamente: al piano seminterrato ampio locale ad uso autorimessa. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.000,00

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili anche tramite il servizio Geoweb - Comparabilità, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti e consultando i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE

I valori OMI, riferiti al secondo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni in Lanzo Torinese di tipo economico (A/3) con stato conservativo normale, un valore oscillante tra €/mq 540,00 e 810,00 e ai box un valore compreso tra €/mq 520,00 e 780,00, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 573,00 e 918,00 e ai box tra 450,00 e 559,00. Si specifica con riguardo all'autorimessa in oggetto, che trattandosi di un unico locale con ampia superficie (circa 125 mq utili), non si possono applicare i valori unitari sopra indicati senza i necessari adeguamenti, dal momento che nella normalità sono da riferirsi a box di superfici anche molto inferiori e inoltre per il fatto che il bene in trattazione sconta anche un accesso non troppo comodo, con la parte antistante solo inerbita e priva di adeguata pavimentazione (ad es. in battuto in cemento); inoltre data

la sua conformazione, l'esistenza di un unico portone e le posizioni dei diversi pilastri presenti, non risultano neppure troppo agevoli le manovre nel caso di ricovero di più automezzi e si presta dunque in parte ad essere adibito piuttosto a deposito.

RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari anno 2018, Cap. 2, par. 2.2.9). Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Lanzo Torinese (TO), REGIONE PRAILE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 2 mapp. 125 sub. 2 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Lanzo Torinese (TO), REGIONE PRAILE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 2 mapp. 125 sub. 3 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 112,31 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2019 al prezzo di 71.500,00 €, ubicato nel comune di Lanzo Torinese (TO), REGIONE MOMELLO 000001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 2 mapp. 173 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,89 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 62.000,00 €, ubicato nel comune di Lanzo Torinese (TO), VIA SANT'IGNAZIO 41BIS, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 11 mapp. 816 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 85,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Lanzo Torinese (TO), VIA SANT'IGNAZIO 00059, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 3 mapp. 543 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DAT	01/2020	06/2020	10/2019	05/2021	05/2023
Prezzo PRZ (€)	90.000,00	100.000,00	71.500,00	62.000,00	65.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	102,10	112,31	91,89	85,00	118,00

pMED (€/mq)	881,49	890,39	778,10	729,41	550,85
-------------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 762,81$$

Arrotondabile

a

€/mq

770,00

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti

la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà e lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte e delle parti comuni e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire ai beni in esame il **valore di €/mq 770,00 per l'abitazione e di €/mq 300,00 all'autorimessa** per quanto sopra meglio esplicitato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUADRO

RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis, piano 2°	42,00 mq	770,00 €/mq	€ 32.340,00	100,00%	€ 32.500,00
Bene N° 2 - Garage Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1	164,00 mq	300,00 €/mq	€ 49.200,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 81.500,00

Valore di stima: € 81.500,00

Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,50	%
Oneri per regolarizzazioni catastali	1000,00	€
Abbattimento forfettario come da incarico ricevuto dal G.E.	10,00	%

€ 81.500,00 - (6.112,50 + 1000,00 + 8.150,00) = € 66.237,50 che si arrotonda a € 66.500,00

Valore finale di stima: € 66.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Settimo

Rottaro,

li

22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olmo Paola Franca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Elenco allegati:

All. 01 - Estratto di mappa C.T. Lanzo Torinese F. 2 n. 125

All. 02 - Visure catastali C.F.

All. 03 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

All. 04 - Planimetria catastale appartamento

All. 05 - Planimetria catastale autorimessa

All. 06 - Documentazione fotografica

All. 07 - Atto di provenienza all'esecutato

All. 08 - Documentazione rilasciata dal fornitore di gasolio

All. 09 - Elenco formalità in capo all'esecutato

All. 10 - Copia ricevute di invio alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2° Porzione immobiliare facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B già Regione Praile), e precisamente: al piano secondo (3 p.f.t.) alloggio mansardato composto da ingresso, cucina, camera e bagno. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella catastale F. 2 n. 125 su cui sorge l'edificio comprendente le U.I. in trattazione, secondo quanto indicato nel P.R.G. comunale (Variante Parziale n.7), ricade principalmente in area normativa "RBM - RBM 6 - Area residenziale consolidata a media densità - Art.22, Tab.Rbm", oltre che in "A - Area agricola" e "ARA - aree di rispetto ambientale - Art.12, Tab.ARA". Tale zona è soggetta ai seguenti vincoli:- AREE_BOScate - aree boscate e fasce di rispetto ai corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004) - Art.13; INEDIF - limite di inedificabilità - Art.12; Rischio idrogeologico Classi IIB - Classe IIB e III ND - Classe III non differenziata. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, al P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Lanzo Torinese.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1 Porzione immobiliare facente parte anch'essa del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B già Regione Praile), e precisamente: al piano seminterrato ampio locale ad uso autorimessa. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

Prezzo base d'asta: € 66.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n. 3/bis , piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene appare modesto, con riferimento all'epoca di costruzione (primi anni '70) ed alla tipologia di tipo economico dello stabile.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B già Regione Praile), e precisamente: al piano secondo (3 p.f.t.) alloggio mansardato composto da ingresso, cucina, camera e bagno. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello n.3/bis, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	164,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene appare modesto, con riferimento all'epoca di costruzione (primi anni '70) ed alla tipologia di tipo economico dello stabile.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte anch'essa del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Lanzo Torinese (TO), Regione Momello n. 3/bis (o 3/B già Regione Praile), e precisamente: al piano seminterrato ampio locale ad uso autorimessa. Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N. 3/BIS ,
PIANO 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 18/03/2020
Reg. gen. 10561 - Reg. part. 1741
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: DE LUCA Leonardo
Data: 11/03/2020
N° repertorio: 26316
N° raccolta: 19851
Note: L'ipoteca della durata di 17 anni grava su entrambi i beni oggetto della presente procedura: F. 2 n. 125 sub. 7 (abitazione) e F. 2 n. 125 sub. 1 (autorimessa).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 03/11/2022
Reg. gen. 48125 - Reg. part. 9233
Quota: Proprietà 1/1
Importo: ****omissis****
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 16/10/2020
N° repertorio: 7115/2020
Note: L'ipoteca grava su entrambi i beni oggetto della presente procedura: F. 2 n. 125 sub. 7 (abitazione) e F. 2 n. 125 sub. 1 (autorimessa).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 16/09/2024
Reg. gen. 37898 - Reg. part. 28656
Quota: Proprietà 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Note: L'esecuzione grava su entrambi i beni oggetto della presente procedura: F. 2 n. 125 sub. 7 (abitazione) e F. 2 n. 125 sub. 1 (autorimessa).

BENE N° 2 - GARAGE A LANZO TORINESE (TO) - REGIONE MOMELLO N.3/BIS, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.