ARCHITETTO
SILVIA SIMONELLI
Via Ludovico Antonio Muratori 4 - 10126 T O R I N O
Tel. 347.81.67.304 - CF: SMN SLV 77H47 E379G
email: silvia.simonelli@yahoo.it
PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE II CIVILE

- O -

Procedimento causa n.:	R.G. **6050/2024**
Giudice:	**Dott.ssa Paola DEMARIA**
Parte attrice:	**AAA AAA AAAAAA**
	BBBBBB BBBBB BBBBBB
Procuratore parte attrice:	Avv.
	alberto.leone@ordineavvocaticuneo.eu
Parte convenuta:	**DDDDD DDDDDDDDDD**
	FFFFFF FFFFFFFFFF
	EEEEEEEEEE EEEEEE EE EEEEEEEEEE EEEEE E E EEEEEEEEEE
Procuratore parte convenuta:	Avv. '
	milenamossotto@pec.ordineavvocatitorino.it
Parte Convenuta:	**CCCCCCC CCCCC**
Procuratore parte convenuta:	-
Giuramento:	29.08.2024
Esperto Estimatore:	Arch. Silvia SIMONELLI

- O -

PREMESSE E QUESITO

Il Giudice, dott.ssa Paola Demaria, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 23.07.2024 nella causa di divisione endoesecutiva degli immobili in comproprietà tra e FFFFFF FFFFFFFFFF e CCCCCCC CCCCC, ritenuto necessario aggiornare ed integrare la relazione di stima del 29.09.2022, redatta dallo scrivente nell'ambito della procedura fallimentare R.G. n.76/22 (Fallimento: EEEEEEEEEE S.n.c. Di DDDDDDDDDD DDDDD& C. , nonché in proprio di DDDDDDDDDD DDDDD e FFFFFF FFFFFFFFFF – Giudice Dott.ssa Vittoria NOSENGO - Curatore Dott.), in data 08.08.2024 ha nominato lo scrivente quale CTU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della presente causa, formulando il quesito più oltre riportato e disponendo i seguenti termini per la consegna dell'elaborato peritale di stima:

- 15.11.2024: termine assegnato al CTU per trasmettere alle parti costituite la propria relazione;
- 20.12.2024: termine assegnato alle parti per trasmettere al CTU le proprie osservazioni sulla relazione;
- 20.01.2025: termine assegnato al CTU per il deposito in Cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse.

Con lo stesso decreto del 08.08.2024 ha fissato l'udienza con le parti per il giorno 18.02.2024 ore 10.30 (aula 65) ed ha assegnato il seguente quesito:

QUESITO

(a) *"aggiornare la relazione 29.9.2022 in ordine agli immobili in comproprietà tra Dario e FFFFFF FFFFFFFFFF e CCCCCCC CCCCC;*

(b) integrare, la stessa, ove occorra, con la valutazione e i controlli relativi agli immobili subb.6-7 (che risultano censiti come "ente comune");

(c) rideterminare il valore dell'intero compendio oggetto di divisione e delle singole quote dei comproprietari;

(d) *accertare, con particolare riferimento alla situazione degli impianti di riscaldamento e fotovoltaico, se il compendio sia comodamente divisibile o meno provvedendo:*

** in caso di esito positivo accertamento, a predisporre il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;*

*** in caso di esito negativo, previa informativa alla quotista di maggioranza della possibilità di formulare istanza di attribuzione al prezzo di CTU ai sensi dell'art.720 c.c., a predisporre invece il piano di vendita con redazione delle relative volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati acquisibili."*

- O -

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In occasione del giuramento telematico, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dallo scrivente per il giorno 23.09.2024, da remoto. In tale data alla presenza del solo avv. .. , per parte convenuta EEEEEEEEEE, lo scrivente ha redatto il verbale che si allega al n. 18 e ha fissato il prosieguo delle OO.PP. presso la località per il giorno 09.10.2024.

Alla data sopraindicata, lo scrivente CTU si è recato presso gli immobili oggetto di causa siti in Pinasca (TO), via Podio 27/A, ed alla presenza del sig. FFFFFF FFFFFFFFFF, ha provveduto a visitare il compendio esternamente ed internamente, a scattare alcune fotografie ed a rilevare a campione alcune misure che potevano essere utili ad integrare quelle già rilevate nel corso della precedente Procedura fallimentare del 2022. Il verbale delle OO.PP. viene allegato al n. 18.

Dal rilievo eseguito è emerso che la situazione è invariata rispetto al settembre 2022. In particolare, non è stato eseguito alcun intervento che ha modificato i luoghi, ne presentata alcuna pratica edilizia, così come confermato dall'Ufficio Tecnico in data 08.11.2024 e dal sig. FFFFFF FFFFFFFFFF nel corso del sopralluogo. Anche gli impianti non sono stati oggetto di variazione, secondo quanto dichiarato allo scrivente.

Al fine di integrare la relazione del settembre 2022, si è provveduto a richiedere all'ENEL il dettaglio dei consumi storici dell'impianto fotovoltaico presente in copertura, sia per il POD IT001E01400462 di proprietà del sig. FFFFFF FFFFFFFFFF, sia per il POD IT001E01400463 di proprietà del sig. DDDDD DDDDDDDDDD. Sulla base dei dati forniti dal Gestore E-distribuzione S.p.A., si confermano le riflessioni svolte nel 2022 circa l'incidenza della presenza dell'impianto fotovoltaico sulla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio.

L'elaborato peritale che segue aggiorna la relazione al 2024, rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Si ritiene infine utile precisare che, in base allo stato di occupazione come rilevato nel corso dei primi sopralluoghi effettuati nel 2022, nella trattazione della relazione del 29.09.2022, il compendio era stato descritto come suddiviso in tre lotti. Ora, per una corretta trattazione del quesito vengono illustrate le cinque U.I. come unità distinte, premettendo alcuni paragrafi comuni a tutte le U.I., relativi alla titolarità ed alle verifiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipocatastali, e rimandando alla lettura delle conclusioni a pag. 47 circa la divisibilità del compendio.

- O -

Letti gli atti di causa, eseguiti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto CTU espone la presente relazione di consulenza tecnica che, al fine di una più agevole lettura viene così suddivisa:

- O -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE 5
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 5
GENERALITA' ATTUALI PROPRIETARI 8
TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO 8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 9
DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI 11
REGOLAMENTO CONDOMINIALE 12
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL COMPENDIO 12
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 13
LOTTO I (alloggio PT sub. 8) 15
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE 17
SUPERFICI 18
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA 18
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 18
REGOLARITÀ EDILIZIA 19
VALORE ATTUALE 22
LOTTO II (alloggio P1 sub. 9) 25
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 25
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE 26
SUPERFICI 28
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA 28
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 28
REGOLARITÀ EDILIZIA 29
VALORE ATTUALE 29
LOTTO III (alloggio P2 sub. 10 + autorimessa sub. 3) 30
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 30
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE 32
SUPERFICI 33
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA 34
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 34
REGOLARITÀ EDILIZIA 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE ATTUALE 35
LOTTO IV (autorimessa sub. 11) 37
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 37
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE 38
SUPERFICI 39
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA 39
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 39
REGOLARITÀ EDILIZIA 40
VALORE ATTUALE 41
LOTTO V (autorimessa sub. 3) 42
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 42
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE 43
SUPERFICI 44
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA 44
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 44
REGOLARITÀ EDILIZIA 45
VALORE ATTUALE 46
VALORE DEL COMPENDIO 47
GIUDIZIO DIVISIBILITA' 48
PIANO DI VENDITA 50
PRECISAZIONI CIRCA LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI 54
ALLEGATI 55

- O -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

- O –

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi della piena proprietà di compendio immobiliare sito in Comune di PINASCA, provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 27/A di via Podio, costituito da appezzamento di terreno della superficie catastale, quindi non misurata in loco, complessiva di 928 mq, identificato nella mappa Catasto Terreni al Fg. 40 mapp. 27 (allegato n. 1), con entrostante fabbricato, elevantesi a tre piani f.t., compreso piano sottotetto, composto dalle seguenti unità immobiliari:

Rif. Lotto	Fg.	n.	sub.	consistenza	Descrizione
1	40	27	8	4 vani	alloggio al piano terreno
2	40	27	9	6 vani	alloggio al piano primo
3	40	27	10	4,5 vani	alloggio al piano sottotetto
4	40	27	11	71 mq	autorimessa al piano terreno
5	40	27	3	15 mq	autorimessa al piano terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con riferimento all'estratto di mappa del Catasto terreni, il compendio è posto, in senso orario, alle seguenti coerenze:

- via Podio, mappali nn. 148, 729, 725, 693, 696, 28 tutti del Fg. 40 ed ancora via Podio.

Si allegano

- al n. 1 estratto di mappa del catasto terreni, dove il compendio è campito in colore rosso e visura del C.T.;
- al n. 2 elaborato planimetrico ed elenco subalterni del catasto fabbricati, redatto il 31.12.2008;
- al n. 7 planimetria e visura catasto fabbricati lotto I – Sub. 8;
- al n. 9 planimetria e visura catasto fabbricati lotto II – Sub. 9;
- al n. 11 planimetria e visura catasto fabbricati lotto III – Sub. 10;
- al n. 13 planimetria e visura catasto fabbricati lotto IV – Sub. 11;
- al n. 15 planimetria e visura catasto fabbricati lotto V – Sub. 3.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI – fuori scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO AEREA COMPENDIO IMMOBILIARE - fonte Google Maps

PRECISAZIONI IN MERITO ALLE PARTI COMUNI

Risposta al quesito:

(b) integrare, la stessa, ove occorra, con la valutazione e i controlli relativi agli immobili subb.6-7 (che risultano censiti come "ente comune");

Il compendio immobiliare è formato, oltre che dalle unità immobiliari sopradescritte, anche da altre porzioni identificate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni come "parti comuni". Tali porzioni sembrerebbero catastalmente individuate come segue:

Fg.	n.	sub.	consistenza	Descrizione
40	27	6	-	B.C.N.C. - VANO SCALA E C.T.
40	27	7	-	B.C.N.C - CORTILE

Sebbene le due porzioni siano indicate letteralmente nell'elenco subalterni e graficamente nell'elaborato planimetrico come "sub. 6" e "sub. 7", ed ancora nella scheda catastale del sub. 11 come "B.C.N.C. SUB. 6" e nelle schede dei subb. 8, 9 e 10 come "B.C.N.C. (VANO SCALA) COMUNE AI SUB.8-9-10", da verifiche condotte presso l'A.d.E., gli immobili non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risultano registrati in banca dati (allegato n. 6).

Si ritiene credibile che nel momento in cui è stata presentata denuncia di variazione catastale DOCFA Pratica n. TO0874294 in atti dal 31/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 75422.1/2008), per soppressione dei precedenti subb. 1, 2, 4, 5 e costituzione degli attuali subb. 8, 9, 10 il tecnico redattore abbia omesso di costituire i due subalterni 6 e 7, cosicché allo stato attuale, tali porzioni del compendio devono ritenersi NON REGISTRATE al Catasto fabbricati, ovvero unità sfuggite ad accertamento.

Dovrà essere presentata denuncia di nuovo accatastamento per le due U.I., da indicarsi come beni comuni non censibili, senza rendita e senza intestati.

- O –

GENERALITA' ATTUALI PROPRIETARI

Con riguardo alle indagini effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, si è potuto accertare che tutte le U.I. costituenti il compendio immobiliare risultano attualmente di proprietà di:

- DDDDDDDDDD DDDDD, a Ddddddddd (dd) il dd.dd.dddd, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per la quota pari a 1/6 del diritto di piena proprietà proindivisa - socio illimitatamente responsabile della EEEEEEEE EEE EE EEEEEEEEE EEEEE, dichiarata fallita;
- FFFFFF FFFFFFFFF, a fffffffff (ff) il fffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per la quota pari a 1/6 del diritto di piena proprietà proindivisa - socio illimitatamente responsabile della EEEEEEEE EEE EE EEEEEEEEE EEEEE, dichiarata fallita;
- CCCCC CCCCCCC, a ccccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per la quota pari a 4/6 del diritto di piena proprietà proindivisa - debitrice esecutata nella procedura R.G.E. n. 353/2023.

- O -

TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO

Con riguardo alle indagini effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 07.11.2024, si è potuto accertare che il diritto di piena proprietà di tutti gli immobili costituenti il compendio immobiliare è pervenuto ai sig.ri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FFFFFF FFFFFFFFFF, DDDDDDDDDD DDDDDe CCCCC CCCCCCC, in virtù dei seguenti titoli:

- **27.01.2018:** apertura di successione in morte del sig. GGGGGGGGGG GGGGGG, nato a gggggg gggggggg (gg) il ggggggggg, c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG, che lascia a succedergli per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà i figli DDDDDDDDDD DDDDD e FFFFFF FFFFFFFFF e la moglie CCCCC CCCCCCC. Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'A.d.E. di Pinerolo ai nn. rp./rg. 1216/1519 del 26.02.2024, nascente da atto di "presa atto decesso socio e trasformazione in società in nome collettivo" del 31.05.2021 rep. 4207/3232 notaio Enrico ORTALI di Pinerolo, non ancora trascritto;
- **12.07.1986:** atto di compravendita a rogito Notaio INGARAMO Angelo di Torino rep. 25503/11325 (allegato n. 4), registrato a Torino Ufficio delle Entrate a luglio 1986 al n. 040858, trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo in data 22.07.1986 ai nn. Rg./Rp. 4152/3487, con il quale il sig. HHHH HHHHHH HHHHHH, nato a HHHHHHH (HH) il HHHHHHHHHH, e la sig.ra IIII IIIIIIIII IIIIIIIII, nata a IIIIII (II) il II.II.IIII, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendettero ai coniugi GGGGGGGGGG GGGGGG e CCCCC CCCCCCC, che in regime di comunione legale dei beni, accettarono ed acquistarono la piena proprietà del terreno su cui venne edificato il compendio immobiliare oggetto della presente relazione. Tale atto è da considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

- O -

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'A.d.E. - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 07.11.2024, tutti gli immobili costituenti il compendio immobiliare risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

- O -

A. <u>Iscrizione rp./rg. 1014/6638 del 03.08.2011</u>

TITOLO: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Chiara ROSBOCH Rep. n. 277802/10278 del 29.07.2011;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FAVORE: ., con sede in

CONTRO: TERZO DATORE DI IPOTECA:

- GGGGGGGGGG GGGGGG, nato il GGGGGGGGGG a GGGGGG GGGGGGGGG (GG), c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con CCCCC CCCCCCC;
- CCCCC CCCCCCC, nata il CCCCCCCCC a CCCCC (CC), c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con GGGGGGGGGG GGGGGG;

Debitori non datori di ipoteca:

- EEEEEEEEE EEEEEE EE EEEEEEEEE EEEEEE E., con sede in Pinasca (TO), c.f. EEEEEEEEEE

CAPITALE: € 200.000,00

ISCRIZIONE: € 400.000,00

DURATA: 20 anni

OGGETTO: La formalità è riferita a TUTTI gli immobili oggetto della presente relazione. Il sig. GGGGGGGGGG GGGGGG è deceduto in data 27.01.2018.

- O -

B. trascrizione rp./rg. 3466/4246 del 19.05.2023

TITOLO: verbale di pignoramento immobiliare – atto giudiziario del UNEP CORTE D'APPELLO DI TORINO rep. 8941 del 27.04.2023;

FAVORE: AAA AAA AAAAAA, con sede in I

la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà proindivisa;

CONTRO: CCCCC CCCCCCC, nata il CCCCCCCCC a CCCCC (CC), c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà proindivisa

OGGETTO: La formalità colpisce tutte le U.I. costituenti il complesso immobiliare con accesso da via Podio 27/A (fg. 40 n. 27 subb. 3, 11, 8, 9, 10, 6 e 7). Si rimanda alla lettura di quanto precisato in premessa circa i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subalterni 6 e 7 (indicati nell'elaborato planimetrico del Catasto fabbricati ma di fatto non censiti al Catasto Fabbricati).

- O -

C. Trascrizione rp./rg. 3188/3884 del 13.05.2024

TITOLO: domanda giudiziale di divisione atto del Tribunale di Torino rep. 353/2023 del 29.03.2024;

FAVORE: - CCCCC CCCCCCC, [illegible] il CCCCCCCCC a CCCCC (CC), c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà;

- FFFFFF FFFFFFFFF, [illegible] a ffffffff (ff) il ffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il diritto di proprietà;

- DDDDDDDDD DDDDD, [illegible] a ddddddd (dd) il dd.dd.dddd, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà;

CONTRO: - CCCCC CCCCCCC, [illegible] il CCCCCCCCC a CCCCC (CC), c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà;

- FFFFFF FFFFFFFFF, [illegible] a ffffffff (ff) il ffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il diritto di proprietà;

- DDDDDDDDD DDDDD, [illegible] a ddddddd (dd) il dd.dd.dddd, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà;

OGGETTO: La formalità colpisce tutte le U.I. costituenti il complesso immobiliare con accesso da via Podio 27/A (fg. 40 n. 27 subb. 3, 11, 8, 9, 10, 6 e 7). Si rimanda alla lettura di quanto precisato in premessa circa i subalterni 6 e 7 (indicati nell'elaborato planimetrico del Catasto fabbricati ma di fatto non censiti al Catasto Fabbricati).

- O -

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, l'edificio di cui fanno parte le U.I. oggetto di stima risulta gravato da servitù di passaggio a favore del lotto adiacente, oggetto della prima vendita nell'atto a rogito Notaio INGARAMO Angelo rep. 25503/11325 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.07.1986 (allegato n. 4), ovvero diritto di passaggio per una larghezza utile di metri 4 (quattro) da praticarsi sul confine sud del mappale numero 407 (ex 407/a, ora mapp. 27) per accedere alla strada comunale del Podio.

Si precisa ancora che all'interno del fascicolo della pratica edilizia Permesso di Costruire n. 46 del 2005 (allegato n. 5) è stata reperita scrittura privata sottoscritta in data 03.11.2005, con cui i sig.ri LLLLLLLLL LLLLL, MMMMMM MMMMMMMM e NNNNNN NNNNNNN, concedettero ai sig.ri CCCCC CCCCCCC, GGGGGGGGGG GGGGGG ed ai rispettivi successori od aventi titolo il diritto di realizzare a confine un basso fabbricato (ora sub.11) e che i sig.ri CCCCC CCCCCCC e GGGGGGGGGG GGGGGG, a loro volta, concedettero ai sig.ri LLLLLLLLL LLLLL, MMMMMM MMMMMMMM e NNNNNN NNNNNNN ed ai rispettivi successori od aventi titolo, il diritto di poter costruire sullo stesso confine un basso fabbricato ad uso autorimessa.

- O -

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Per il compendio immobiliare non risultano trascritti Regolamenti di Condominio e/o di Comprensorio.

- O -

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL COMPENDIO

Il fabbricato, la cui costruzione è iniziata intorno alla metà degli anni '80, ha struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura e solai in laterocemento.

La copertura è a falde ed i prospetti sono finiti in parte in intonaco civile tinteggiato ed in parte in lastre di pietra (piano terreno).

In generale, il compendio immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sebbene l'edificazione risalga a circa 40 anni fa. Al n. 3 vengono allegate le fotografie relative alle parti esterne del compendio e ad alcune porzioni comuni, individuate nell'elaborato planimetrico del C.F. come "subalterno 6" e "subalterno 7". Si segnalano distacchi della pittura muraria dei frontalini e dell'intradosso dei balconi ed alcune lievi macchie nelle pareti e nei soffitti, dovute alla presenza di muffe batteriche, cosi come testimoniate dalle foto allegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inizialmente il fabbricato era composto da due unità immobiliari ad uso residenziale, una al piano primo (identificata al sub. 1, ora soppresso) ed una al piano secondo-sottotetto (identificata al sub. 2, ora soppresso), con al piano terreno un locale tecnico C.T., un bagno ed altri locali di servizio, oltre a tre autorimesse (sub. 3 ancora esistente e subb. 4 e 5 ora soppressi per costituire il sub. 8). L'edificazione dell'autorimessa al sub. 11 risale al 2005 con lavori ultimati nel 2008 (Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005).

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 07.11.2024, tutte le U.I. del compendio immobiliare risultano prive di Attestato di Prestazione Energetica.

- O –

PRECISAZIONI IN MERITO ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA

Sulla copertura del fabbricato sono stati installati n. 2 impianti costituiti da pannelli fotovoltaici posizionati in aderenza alla copertura per autoconsumo di 3 e 4,5 KWP ciascuno, a servizio delle unità abitative. In particolare sono presenti i seguenti due diversi impianti (allegato n. 17):

- POD IT001E01400462 di proprietà del sig. FFFFFF FFFFFFFFFF, a servizio del lotto I (alloggio al piano terreno) e del lotto II (alloggio al piano primo), con potenza 4,5 kW;
- POD IT001E01400463 di proprietà del sig. DDDDD DDDDDDDDDD, a servizio del lotto III (alloggio al piano secondo-sottotetto),con potenza 3,0 kW.

I quadri elettrici sono stati installati all'interno dell'autorimessa al sub. 11 (LOTTO IV).

Per l'impianto venne sottoscritto nel 2014 un contratto di "scambio sul posto", tale da garantire che l'energia immessa in rete venisse valorizzata economicamente tramite un rimborso compensativo. I contratti sopracitati, ancora in essere, prevedono quindi che, qualora l'energia immessa superi quella prelevata nel corso di un anno, sia possibile portare tale eccedenza a credito per l'anno successivo, oppure optare per la liquidazione dell'eccedenza.

Sulla base dello storico della produzione annua dell'impianto, come fornito dal GSE (Gestore Servizi Elettrici) ed allegato al n. 17, si è potuto accertare che la produzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

annua dell'impianto è stata correttamente stimata nella relazione redatta in sede fallimentare, dove il corrispettivo unitario di scambio corrisposto dal GSE veniva assunto in via indicativa pari a 0,16 €/kwh per il 2024.

Per l'impianto fotovoltaico da 4,5 KW POD IT001E01400462 di proprietà del sig. FFFFFF FFFFFFFFFF, si è stimata una produzione annua in via teorica pari a 4.950 kWh/anno.

0,16 €/Kwh x 4.950 kWh/anno = € 792,00 da arrotondarsi a € 790,00

Considerando un ciclo di vita utile dell'impianto pari a 20 anni, restano da percepire gli importi di 10 anni corrispondenti in circa € 7.900,00, che attualizzati ad un tasso medio atteso pari al 6% corrispondono a circa € 4.400,00

Per l'impianto fotovoltaico da 3,0 KW POD IT001E01400463 di proprietà del sig. DDDDD DDDDDDDDDD, si è stimata una produzione annua in via teorica pari a 3.300 kWh/anno.

0,16 €/Kwh x 3.300 kWh/anno = € 528,00 da arrotondarsi a € 530,00.

Considerando un ciclo di vita utile dell'impianto pari a 20 anni, restano da percepire gli importi di 10 anni corrispondenti in circa € 5.300,00, che attualizzati ad un tasso medio atteso pari al 6% corrispondono a circa € 3.000,00.

Le cifre sopra determinate sono da ritenersi puramente indicative, poiché per una corretta valutazione economica dell'impianto occorre tenere debito conto oltre che di dati precisi relativi a produzione annua, consumo annuo effettivo, tariffa praticata da GSE su base annua, anche di elementi di deprezzamento quali:

- costi una tantum di natura tecnologica per la manutenzione straordinaria e per la revisione dell'impianto elettrico, nonché per la sostituzione della componentistica tra cui l'inverter che ha durata media di 10 anni ed un costo di circa € 1.000,00 - € 1.400,00;
- costi periodici di manutenzione ordinaria (pulizia annuale dei pannelli in copertura) per un corretto esercizio dell'impianto ed una massimizzazione del rendimento;
- perdita annua di efficienza dell'impianto, all'avvicinarsi della fine del ciclo utile di vita;
- aliquota IRPEF e tassi di inflazione;
- costi di smaltimento allo scadere dei 20 anni (2032).

Si ritiene quindi che la presenza dell'impianto fotovoltaico, per la modesta potenza, non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incida nella determinazione del valore delle unità immobiliari più oltre descritte e quindi sul valore complessivo del compendio, tuttavia nel trasferimento del complesso edilizio sarà da comprendersi anche la vendita dell'impianto in copertura, la cui intestazione dovrà essere volturata all'eventuale aggiudicatario che ne acquisirà la proprietà.

- O –

LOTTO I (alloggio PT sub. 8)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione, facente parte di edificio sito in Comune di PINASCA, provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 27/A di via Podio, insistente nella mappa Catasto Terreni al Fg. 40 mapp. 27 (vedasi allegato n. 1 in cui il mappale è evidenziato con contorno di colore rosso).

Precisamente forma oggetto del presente lotto, con riferimento a quanto rappresentato nella scheda catastale ed evidenziato in colore giallo nell'elaborato planimetrico allegato al n. 2:

- al piano terreno (I f.t.): alloggio identificato al sub. 8, composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, camera (autorizzata in Comune con destinazione "autorimessa"), disimpegno, bagno, secondo disimpegno e cantina;
  posto alle coerenze: vano scala comune a due lati sub. 6 del Fg. 40 mapp. 27, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati, altra U.I. al sub. 3 del Fg. 40 mapp. 27 a due lati.

La rappresentazione riportata nella scheda catastale non corrisponde a quanto autorizzato in Comune con i titoli edilizi rilasciati e la destinazione del locale adiacente alla zona giorno è "autorimessa" e non già "camera da letto", come meglio verrà descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

- O -

All'alloggio, posto al piano terreno, si accede dal vano scala comune "sub. 6" con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n. 2). Dalla cantina del sub. 8 è possibile accedere all'autorimessa al sub. 11 (foto n. 10 allegato n. 8).

Si allegano al n. 3 alcune fotografie delle parti esterne e delle porzioni comuni ai vari lotti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che compongono il presente elaborato peritale di stima.

- O -

In base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 ed in data 09.10.2024, lo scrivente può riferire, in merito a finiture ed impianti quanto appresso:

- pavimenti: piastrelle di materiale ceramico per zona giorno, disimpegno e bagno, parquet per la camera da letto; battuto di cemento per la cantina;
- rivestimenti: servizio igienico ed angolo cottura in piastrelle di ceramica, altri locali finiti ad intonaco civile tinteggiato; presenza di macchie da infiltrazione di umidità nel bagno (foto n. 9 dell'allegato n. 8);
- serramenti esterni: telaio effetto legno e vetrocamera, con scuri esterni, porta in metallo per ingresso dal sub. 11 (foto n. 10);
- serramenti interni: in legno laminato di tipo economico in parte con specchiature in vetro;
- impianto idrico-sanitario: servizio igienico dotato di tazza wc, bidet, doccia, lavabo da appoggio ed attacco lavatrice (foto nn. 7-8 dell'allegato n. 8);
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso, privo di certificato di conformità, dotato di differenziale magnetotermico (salvavita); si segnala la presenza di pannelli fotovoltaici in copertura con quadro elettrico installato all'interno dell'autorimessa al sub. 11 (lotto IV);
- impianto di riscaldamento: caldaia murale, collegata a radiatori a colonna ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; la caldaia è stata installata all'interno di locale identificato nell'elaborato planimetrico C.F. come "sub. 6" (foto nn. 15, 16 e 17 dell'allegato n. 3) ed è utilizzata anche per il riscaldamento e la produzione di acqua calda dell'alloggio posto al piano primo (lotto II del presente elaborato peritale di stima).

Per le unità immobiliari, in sede di sopralluogo, non sono state reperite dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, per cui si ritiene ne siano prive.

In merito all'impianto fotovoltaico, si rimanda alla lettura di quanto riportato in premessa.

- O -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Attualmente l'unità immobiliare risulta individua e censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di PINASCA (Codice G672), come segue:

- fg. 40 n. 27 sub. 8 via Podio n. 27/A, piano T, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 95 mq (Totale escluse aree scoperte 95 mq), r.c. € 309,87 – abitazione con cantina (allegato n. 7);

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE

In base alle visure del Catasto fabbricati (allegato n. 7) l'U.I. risulta intestata in capo ai soggetti:

- CCCCC CCCCCCC, nat a ccccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- GGGGGGGGGG GGGGGG, nato a GGGGGG GGGGGGGGG (GG) il GGGGGGGGGG, c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG, per il diritto di proprietà pari a 1/2 - deceduto il 21.01.2018.

L'intestazione catastale NON E' CONFORME alle risultanze delle verifiche effettuate presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedasi paragrafo GENERALITA' ATTUALI PROPRIETARI), per cui dovrà essere presentata voltura catastale affinché venga modificata l'intestazione come segue:

- CCCCC CCCCCCC,
  il diritto di proprietà pari a 4/6 pro-indiviso;
- DDDDDDDDDD DDDDD, nat a DDDDDDDD DDDD DDDDDDDDDDD, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso;
- FFFFFF FFFFFFFFF, nat a Ffffffff (ff) il fffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso.

- O -

COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico C.F. (allegato n. 2), l'unità immobiliare sopra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

descritta risulta posta alle seguenti coerenze:

– per alloggio e la cantina al sub. 8: vano scale comune a due lati sub. 6 del Fg. 40 mapp. 27, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati, altra U.I. al sub. 3 del Fg. 40 mapp. 27 a due lati.

- O -

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio, attualmente in atti, corrisponde a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, seppur risulti difforme da quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pinasca, come di seguito meglio precisato.

- O -

SUPERFICI

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata secondo i rapporti ex allegato "C" del D.P.R. n. 138/98 e rilevata dalla visura, allegata al n. 7, è pari a:

- alloggio e pertinenze (sub. 8) mq. 95,00

Un eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, essere inteso a corpo e non a misura e pertanto le superfici sopra indicate devono ritenersi puramente indicative.

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, gli immobili risultavano occupati dal sig. FFFFFF FFFFFFFFF, in qualità di comproprietario, e dalla sua compagna.

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di PINASCA (TO) ed in base alla documentazione prodotta dallo stesso ufficio si è in grado di affermare che la costruzione del fabbricato venne iniziata in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

a) concessione edilizia n. 14/85 del 20.06.1985 e concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986 (rinnovo) presentata in data 20.03.1985 dal sig. GGGGGGGGGG GGGGGG e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla sig.ra CCCCC CCCCCCC per costruzione di un fabbricato di civile abitazione, con inizio lavori in data 06.10.1986;

b) Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 in seguito a domanda presentata il 11.11.1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986, con ultimazione lavori in data 04.03.1989;

c) Autorizzazione all'abitabilità n. 14/85/89 del 27.07.1989;

d) Concessione edilizia gratuita n. 63/89 del 04.01.1990 per rifacimento di muro di sostegno, con inizio lavori in data 29.01.1990 ed ultimazione lavori in data 29.06.1991;

e) Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005 - Pratica edilizia n. 87/2005 protocollo 6600 per cambio di destinazione d'uso con creazione di una nuova unità abitativa al piano terra, costruzione di un basso fabbricato uso autorimessa e fabbricato interrato, con inizio lavori in data 28.12.2005 ed ultimazione lavori in data 27.12.2008;

f) Pratica edilizia n. 2014/29 protocollo 5048/2014 per posa di pannelli fotovoltaici.

Si allega al n. 5 estratto della documentazione resa consultabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di PINASCA.

- O -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, rilevato in base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o tale difformità) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, siano da ritenersi ostative al trasferimento.

Durante il sopralluogo sono state rilevate modifiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato – Permesso di Costruire n. 46 del 2005 riguardanti sia i prospetti esterni che una diversa disposizione planimetrica dei tramezzi interni (realizzati di fatto come rappresentati nella scheda catastale). Tra gli interventi realizzati senza titolo si evidenziano i seguenti aspetti:

a. la cantina con accesso all'autorimessa risulta più ampia rispetto a quanto assentito, così come il bagno;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. in luogo dell'unico disimpegno autorizzato sono stati realizzati due disimpegni, di cui il primo, antistante l'ingresso al bagno, risulta privo del serramento di chiusura e quindi direttamente comunicante con il vano scala;

c. il tramezzo tra la camera e la cucina è stato demolito con conseguente creazione di un unico locale soggiorno con angolo cottura;

d. il locale autorizzato come autorimessa con accesso dal corridoio ed altezza netta autorizzata in 2,40 m risulta attualmente utilizzato come camera da letto con altezza interna netta di 2,55 m ed accesso diretto dalla zona giorno;

e. nel locale bagno è stata realizzata un'unica apertura sul fronte Nord in luogo delle due raffigurate a progetto;

f. sullo stesso fronte Nord le aperture realizzate al piano primo e sottotetto sono diverse da quanto invece rappresentato ed autorizzato con P.d.C. n. 46 del 2005.

Tali difformità, esterne ed interne, a parere dello scrivente, possono essere mantenute con la presentazione di una pratica edilizia – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

Ai sensi delle vigenti leggi statali (D.M. 5 luglio 1975 e art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457), trattandosi di comune montano l'altezza interna del locale descritto al punto "d)", misurata in 2,55 m, è sufficiente per poter richiedere il mantenimento dell'attuale destinazione (camera da letto).

Le modifiche al prospetto Nord descritte al punto "e)" ed "f)" ad avviso dello scrivente possono essere ritenuti errori di rappresentazione, in quanto la pratica edilizia - Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 rappresenta correttamente le aperture sul prospetto Nord. Dovrà in ogni caso essere oggetto di sanatoria la trasformazione del portone dell'autorimessa in finestra.

In via puramente indicativa vengono così stimati i costi che saranno a carico dell'aggiudicatario:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- situazione autorizzata:
  - superficie netta autorizzata come autorimessa (oggi utilizzata come camera da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

letto): 5,60 m x 4,35 m = 24,36 mq

- volume netto autorizzato come autorimessa

  24,34 mq x 2,40 m = 58,46 mc

- Oneri di urbanizzazione Primaria (OO.UU.PP.)

  58,46 mc x 7,91 €/mc = € 462,42

- situazione attuale per cui si richiede mantenimento:
  - superficie netta come camera da letto:

    5,60 m x 4,35 m = 24,36 mq
  - volume netto camera da letto

    24,34 mq x 2,55 m = 62,07 mc
  - Oneri di urbanizzazione Primaria (OO.UU.PP.)

    62,07 mc x 7,91 €/mc = € 490,09
  - Oneri di urbanizzazione Secondaria (OO.UU.SS.)

    62,07 mc x 9,14 €/mc = € 567,32
  - Totale Oneri di urbanizzazione (OO.UU.PP. + OO.UU.SS.)

    € 490,09 + € 567,32 = € 1058,22

- Oneri da corrispondere al Comune:

  (€ 1058,22 - € 462,42) x 2 [trattandosi di sanatoria] =

  € 595,80 x 2 = € 1.191,60 da arrotondarsi ad **€ 1.192,00**

COSTI DI COSTRUZIONE

(come desunti dalle tabelle fornite dall'ufficio tecnico, in sede di colloquio in data 05.08.2022)

- totale costo di costruzione per autorimessa: € 277,31
- totale costo di costruzione per abitazione: € 462,18

- costo di costruzione da corrispondere al Comune:

  (€ 462,18 - € 277,31) x 2 [trattandosi di sanatoria] =

  € 184,87 x 2 = € 369,74 da arrotondarsi ad **€ 370,00**

COSTI DI PRESENTAZIONE PRATICA

- Oneri professionista per SCIA circa **€ 1.650,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Diritti di segreteria per presentazione pratica comunale SCIA € 55,00

COSTO TOTALE MANTENIMENTO ABUSI

€ 1.192,00 + € 370 + € 1.650,00 + € 55,00 =

€ 3.267,00 da approssimarsi ad € 3.300,00

Tale importo, basato sulle indicazioni ricevute dal Comune nel corso del colloquio sopra citato, deve ritenersi indicativo e dovrà essere verificato in ogni caso con l'Ufficio Tecnico in occasione della presentazione effettiva della pratica edilizia, anche per un eventuale aggiornamento degli importi degli oneri e dei tributi da parte del Comune di Pinasca.

- O -

In alternativa, l'aggiudicatario potrà a propria cura e spese, ripristinare lo stato autorizzato, compreso il portone carraio di accesso all'autorimessa, ad oggi trasformato in finestra.

Di tali aspetti si è tenuto debito conto nel determinare il valore di stima.

- O -

VALORE ATTUALE (LOTTO 1 - SUB. 8)

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, nonché alla sua ubicazione ed esposizione. Visionate le unità immobiliari al loro interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione, ed in particolare della situazione edilizia amministrativa.

Si sono quindi svolte preventivamente alcune indagini e sono stati consultati:

- l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per la zona "B1/Centrale/STRADA PER SESTRIERE" in cui sono ubicate le U.I., per il primo semestre del 2024 indica per abitazioni di tipo civile in stato normale come valori minimo e massimo rispettivamente 530,00 €/mq e 800,00 €/mq e per abitazioni di tipo ville e villini in stato normale come valori minimo e massimo rispettivamente 600,00 €/mq e 900,00 €/mq;
- le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediando i risultati con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle unità immobiliari in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente ha ritenuto corretto determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie. Il valore di vendita del lotto, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova, dell'assenza di garanzie sui beni venduti, dello stato degli impianti ed ancora della situazione edilizia amministrativa, viene determinato come segue:

per l'alloggio e la cantina:

- valore di riferimento: 870,00 €/mq [valore preso a riferimento nell'elaborato di stima del 2022]
- superficie catastale: 95 mq
- valore di mercato senza decurtazioni:

  870 €/mq x 95 mq = 82.650,00 da approssimarsi ad € 82.000,00
- decurtazione per assenza di garanzie sui beni venduti e per lo stato di manutenzione – 10%

  82.000,00 € x 0,10 = € 8.200,00
- decurtazione per presentazione di pratica comunale in sanatoria compresi oneri di urbanizzazione, costi di costruzione, onorario professionista e diritti di segreteria per pratica comunale € 3.300,00
- valore decurtazioni:

  8.200,00 + 3.300,00 = € 12.500,00 arrotondato a € 12.000,00
- valore di mercato dell'alloggio con cantina nel 2022:

  82.000,00 - 12.000,00 = € 70.000,00

- O –

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRENO (LOTTO I- sub. 8)

Dalle indagini condotte presso l'OMI è stato possibile verificare che il mercato immobiliare per la zona in cui sono ubicati gli immobili, tra il 2 semestre 2022 e il 1 semestre 2024, ha subito un deprezzamento per cui si ritiene prudente apportare una decurtazione al valore stimato contenuta nel limite del 5% circa, da cui si ricava:

70.000,00 – 70.000,00 x 0,05 = 70.000,00 – 3.500,00 =

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI MERCATO LOTTO I – abitazione al PT sub. 8 € 66.500,00

- o -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO II (alloggio P1 sub. 9)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione, facente parte di edificio sito in Comune di PINASCA, provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 27/A di via Podio, insistente nella mappa Catasto Terreni al Fg. 40 mapp. 27 (vedasi allegato n. 1 in cui il mappale è evidenziato con contorno di colore rosso).

Precisamente forma oggetto del presente lotto, con riferimento a quanto rappresentato nella scheda catastale (allegato n. 9) ed evidenziato in colore viola nell'elaborato planimetrico allegato al n. 2:

a) al piano primo (II f.t.): alloggio identificato al sub.9, composto da ingresso living su soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere, oltre a terrazzo e balcone;

   posto alle coerenze: vano scale comune a due lati sub. 6 del Fg. 40 mapp. 27, aria su area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati, altra unità immobiliare al Fg. 40 nn. 963-697, altra U.I. al Fg. 40 mapp. 28, ancora aria su area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati.

All'alloggio, posto al piano primo, si accede da pianerottolo della scala comune, indicato come "sub. 6" nell'elaborato planimetrico.

Si allegano al n. 3 alcune fotografie delle parti esterne e delle porzioni comuni ai vari lotti che compongono il presente elaborato peritale di stima.

- O -

In base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, lo scrivente può riferire, in merito a finiture ed impianti quanto appresso:

- pavimenti: piastrelle di materiale ceramico per zona giorno, disimpegno e bagno, parquet per la camera da letto;
- rivestimenti: servizio igienico in piastrelle di ceramica, altri locali finiti ad intonaco civile tinteggiato;
- serramenti esterni: telaio effetto legno e vetrocamera;
- serramenti interni: in legno laminato di tipo economico in parte con specchiature in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vetro;

- impianto idrico-sanitario: primo servizio igienico dotato di tazza wc, bidet, doccia, lavabo; secondo servizio igienico dotato di tazza wc, bidet, vasca, lavabo;
- Impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso, privo di certificato di conformità, dotato di differenziale magnetotermico (salvavita); si precisa che in copertura è presente impianto fotovoltaico POD IT001E01400462 con potenza di 4,5 KW di proprietà del sig. FFFFFF FFFFFFFFFF, a servizio oltre che dell'U.I. al sub. 8 anche del presente alloggio al piano primo;
- impianto di riscaldamento: caldaia murale, collegata a radiatori a colonna ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; la caldaia è stata installata all'interno di locale identificato nell'elaborato planimetrico C.F. come "sub. 6" (foto nn. 15, 16 e 17 dell'allegato n. 3) ed è utilizzata anche per il riscaldamento e la produzione di acqua calda dell'alloggio posto al piano terreno, identificato al C.F. al sub. 8 (lotto 1 del presente elaborato peritale di stima).

Per le unità immobiliari, in sede di sopralluogo, non sono state reperite dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, per cui si ritiene ne siano prive.

Si allegano al n. 3 alcune fotografie delle parti esterne e comuni delle unità immobiliari sopra descritte ed al n. 10 alcune foto relative all'U.I. in oggetto, precisando che in base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024 ed a ciò di cui si è presa visione, si può ragionevolmente affermare che l'abitazione sia in buone condizioni di manutenzione.

- O -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Attualmente l'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di PINASCA (Codice G672), come segue:

a) fg. 40 n. 27 sub. 9 via Podio n. 27/A, piano 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 138 mq (Totale escluse aree scoperte 122 mq), r.c. € 464,81.

- O -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTESTAZIONE CATASTALE

In base alle visure del Catasto fabbricati l'U.I. risulta intestata in capo ai soggetti:

- CCCCC CCCCCCC, nat a ccccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- GGGGGGGGG GGGGGG, nat a GGGGGG GGGGGGGGG (GG) il GGGGGGGGG, c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG, per il diritto di proprietà pari a 1/2 - deceduto il 21.01.2018.

L'intestazione catastale NON E' CONFORME alle risultanze delle verifiche effettuate presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedasi paragrafo GENERALITA' ATTUALI PROPRIETARI), per cui dovrà essere presentata voltura catastale affinché venga modificata l'intestazione come segue:

- CCCCC CCCCCCC, nat a ccccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 4/6 pro-indiviso;
- DDDDDDDDD DDDDD, nat. a DDDDDDDD DDDD DDDDDDDDDD, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso;
- FFFFFF FFFFFFFFF, nat a Fffffffff (ff) il fffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso.

- O -

COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico C.F. (allegato n. 2), l'unità immobiliare sopra descritta risulta posta alle seguenti coerenze:

- vano scale comune a due lati sub. 6 del Fg. 40 mapp. 27, aria su area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati, altra unità immobiliare al Fg. 40 nn. 963-697, altra U.I. al Fg. 40 mapp. 28, ancora aria su area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati.

- O -

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio (allegato n. 9) risulta conforme allo stato attuale.

- O -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata secondo i rapporti ex allegato "C" del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura, allegata al n. 9, risulta pari a:

- alloggio (sub. 9) mq. 138,00

Un eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, essere inteso a corpo e non a misura e pertanto le superfici sopra indicate devono ritenersi puramente indicative.

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato l'alloggio risulta occupato dalla sig.ra CCCCC CCCCCCC, in qualità di comproprietaria.

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di PINASCA (TO) ed in base alla documentazione prodotta dallo stesso ufficio si è in grado di affermare che la costruzione del fabbricato venne iniziata in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

a) concessione edilizia n. 14/85 del 20.06.1985 e concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986 (rinnovo) presentata in data 20.03.1985 dal sig. GGGGGGGGGG GGGGGG e dalla sig.ra CCCCC CCCCCCC per costruzione di un fabbricato di civile abitazione, con inizio lavori in data 06.10.1986;
b) Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 in seguito a domanda presentata il 11.11.1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986, con ultimazione lavori in data 04.03.1989;
c) Autorizzazione all'abitabilità n. 14/85/89 del 27.07.1989;
d) Concessione edilizia gratuita n. 63/89 del 04.01.1990 per rifacimento di muro di sostegno, con inizio lavori in data 29.01.1990 ed ultimazione lavori in data 29.06.1991;
e) Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005 - Pratica edilizia n. 87/2005 protocollo 6600 per cambio di destinazione d'uso con creazione di una nuova unità abitativa al piano terra, costruzione di un basso fabbricato uso autorimessa e fabbricato interrato,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con inizio lavori in data 28.12.2005 ed ultimazione lavori in data 27.12.2008;

f) Pratica edilizia n. 2014/29 protocollo 5048/2014 per posa di pannelli fotovoltaici;

Si allega al n. 5 estratto della documentazione resa consultabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di PINASCA.

- O -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o tale difformità) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001 siano da ritenersi ostative al trasferimento.

Lo stato attuale risulta conforme a quanto autorizzato con i titoli edilizi sopracitati, fatta eccezione per la mancanza della porta tra il disimpegno ed il bagno (foto n. 17 dell'allegato n. 10). Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà installare il serramento mancante al fine di ripristinare la funzione di antibagno del disimpegno.

- O -

VALORE ATTUALE

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, nonché alla sua ubicazione ed esposizione. Visionata l'unità immobiliare all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione, oltre che della situazione edilizia amministrativa.

Si sono quindi svolte preventivamente alcune indagini e sono stati consultati:

- l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per la zona "B1/Centrale/STRADA PER SESTRIERE" in cui sono ubicate le U.I., per il primo semestre del 2024 indica per abitazioni di tipo civile in stato normale come valori minimo e massimo rispettivamente 530,00 €/mq e 800,00 €/mq e per abitazioni di tipo ville e villini in stato normale come valori minimo e massimo rispettivamente 600,00 €/mq e 900,00 €/mq;
- le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediando i risultati con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari in oggetto.

Lo scrivente ha ritenuto corretto determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'abitazione, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie. Il valore di vendita del lotto, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova, dell'assenza di garanzie sui beni venduti, dello stato degli impianti ed ancora della situazione edilizia amministrativa, viene determinato come segue:

per l'alloggio:

- valore di riferimento: 870,00 €/mq
- superficie catastale: 138 mq
- valore di mercato senza decurtazioni:

  870 €/mq x 138 mq = 120.060,00 da approssimarsi ad € 120.000,00
- decurtazione per assenza di garanzie sui beni venduti e per lo stato di manutenzione – 10%

  120.000,00 € x 0,10 = € 12.000,00
- valore di mercato senza decurtazioni:

  120.000,00 - 12.000,00 = € 108.000,00

- O –

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRENO (LOTTO II - sub. 10)

Dalle indagini condotte presso l'OMI è stato possibile verificare che il mercato immobiliare per la zona in cui sono ubicati gli immobili, tra il 2 semestre 2022 e il 1 semestre 2024, ha subito un deprezzamento per cui si ritiene prudente apportare una decurtazione al valore stimato nella relazione del 2022, contenuta nel limite del 5% circa, da cui si ricava:

108.000,00 – 108.000,00 x 0,05 = 108.000,00 – 5.400,00 =

VALORE DI MERCATO LOTTO II – abitazione al P1 sub. 9 € 102.600,00

- O –

LOTTO III (alloggio P2 sub. 10 + autorimessa sub. 3)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

facente parte di edificio sito in Comune di PINASCA, provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 27/A di via Podio, insistente nella mappa Catasto Terreni al Fg. 40 mapp. 27 (vedasi allegato n. 1 in cui il mappale è evidenziato con contorno di colore rosso).

Precisamente forma oggetto del presente lotto, con riferimento a quanto rappresentato nella scheda catastale (allegato n. 11) ed evidenziato in colore arancione nell'elaborato planimetrico allegato al n. 2:

- al piano secondo (III f.t.): alloggio identificato al sub. 10, composto da ingresso living su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, due locali sottotetto non abitabili, oltre a balcone.

  posto alle coerenze: vano scale comune a due lati sub. 6 del Fg. 40 mapp. 27, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati;

La rappresentazione riportata nella scheda catastale non corrisponde allo stato attuale, per modifiche meglio descritte nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

All'alloggio, posto al piano secondo, si accede dal pianerottolo della scala comune sub. 6.

Si allegano al n. 3 alcune fotografie delle parti esterne e delle porzioni comuni ai vari lotti che compongono il presente elaborato peritale di stima.

- O -

In base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, lo scrivente può riferire, in merito a finiture ed impianti quanto appresso:

- pavimenti: piastrelle di materiale ceramico; parquet prefinito per un locale utilizzato come camera (foto n. 10 dell'allegato n. 12);
- rivestimenti: servizio igienico in piastrelle di ceramica, altri locali finiti in maggior parte ad intonaco civile tinteggiato;
- serramenti esterni: con telaio effetto legno e vetrocamera;
- serramenti interni: in legno laminato di tipo economico in parte con specchiature in vetro;
- impianto idrico-sanitario: servizio igienico dotato di tazza wc, bidet, doccia, vasca da bagno, doppio lavabo da appoggio ed attacco lavatrice (foto n. 8 allegato n. 12);
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso, privo di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

certificato di conformità, dotato di differenziale magnetotermico (salvavita); si segnala la presenza di pannelli fotovoltaici in copertura con quadro elettrico installato all'interno dell'autorimessa al sub. 11;

- impianto di riscaldamento: caldaia murale, collegata a radiatori a colonna ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; la caldaia è stata installata all'interno di locale identificato al sub. 6 nell'elaborato planimetrico (allegato n. 2).

Per l'unità immobiliare, in sede di sopralluogo, non sono state reperite dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, per cui si ritiene ne sia priva.

In merito all'impianto fotovoltaico, si rimanda alla lettura di quanto indicato in premessa.

Si allegano al n. 3 alcune fotografie delle parti esterne e comuni delle unità immobiliari sopra descritte ed al n. 12 alcune foto relativa al presente lotto, precisando che in base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024 ed a ciò di cui si è presa visione, si può ragionevolmente affermare che l'U.I. sia in discrete condizioni di manutenzione. Si segnalano tracce di muffe batteriche nel locale cucina (foto n. 4) e lievi distacchi della pittura muraria nel locale bagno (foto n. 9).

- O -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Attualmente l'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di PINASCA (Codice G672), come segue:

- fg. 40 n. 27 sub. 10 via Podio n. 27/A, piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 105 mq (Totale escluse aree scoperte 103 mq), r.c. € 348,61 – abitazione (allegato n. 11);

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE

In base alle visure del Catasto fabbricati l'U.I. risulta intestata in capo ai soggetti:

- CCCCC CCCCCCC, nat a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- GGGGGGGGGG GGGGGG, nat a GGGGGG GGGGGGGGG (GG) il GGGGGGGGGG,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG, per il diritto di proprietà pari a 1/2 - deceduto il 21.01.2018.

L'intestazione catastale NON E' CONFORME alle risultanze delle verifiche effettuate presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedasi paragrafo GENERALITA' ATTUALI PROPRIETARI), per cui dovrà essere presentata voltura catastale affinché venga modificata l'intestazione come segue:

- CCCCC CCCCCCC, a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 4/6 pro-indiviso;
- DDDDDDDDDD DDDDD, a DDDDDDDD DDDD DDDDDDDDDDD, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso;
- FFFFFF FFFFFFFFF, a Fffffffff (ff) il fffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso.

- O -

COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico C.F. (allegato n. 2), l'unità immobiliare sopra descritta risulta posta alle seguenti coerenze:

- vano scale comune a due lati sub. 6 del Fg. 40 mapp. 27, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati;

- O -

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio non corrisponde a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, in quanto i due locali sottotetto non abitabili sono stati trasformati in superficie abitabile. In particolare è stata ampliata la superficie del soggiorno demolendo il tramezzo di separazione con il locale sottotetto ed è stato utilizzato il locale ad Ovest come camera. Tali modifiche non sono mantenibili ed andrà pertanto ripristinato lo stato raffigurato nella planimetria catastale.

- O -

SUPERFICI

Le superfici delle unità immobiliari, calcolate secondo i rapporti ex allegato "C" del D.P.R.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 138/98 e rilevate dalle visure, allegate al n. 11, risultano le seguenti:

- alloggio e pertinenze (sub. 10) mq. 105,00

Un eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, essere inteso a corpo e non a misura e pertanto le superfici sopra indicate devono ritenersi puramente indicative.

- O –

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, gli immobili risultavano occupati dal sig. DDDDDDDDDD DDDDD, in qualità di comproprietario, dalla sua compagna e dal figlio della compagna.

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di PINASCA (TO) ed in base alla documentazione prodotta dallo stesso ufficio si è in grado di affermare che la costruzione del fabbricato venne iniziata in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

a) concessione edilizia n. 14/85 del 20.06.1985 e concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986 (rinnovo) presentata in data 20.03.1985 dal sig. GGGGGGGGGG GGGGGG e dalla sig.ra CCCCC CCCCCCC per costruzione di un fabbricato di civile abitazione, con inizio lavori in data 06.10.1986;
b) Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 in seguito a domanda presentata il 11.11.1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986, con ultimazione lavori in data 04.03.1989;
c) Autorizzazione all'abitabilità n. 14/85/89 del 27.07.1989;
d) Concessione edilizia gratuita n. 63/89 del 04.01.1990 per rifacimento di muro di sostegno, con inizio lavori in data 29.01.1990 ed ultimazione lavori in data 29.06.1991;
e) Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005 - Pratica edilizia n. 87/2005 protocollo 6600 per cambio di destinazione d'uso con creazione di una nuova unità abitativa al piano terra, costruzione di un basso fabbricato uso autorimessa e fabbricato interrato, con inizio lavori in data 28.12.2005 ed ultimazione lavori in data 27.12.2008;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f) Pratica edilizia n. 2014/29 protocollo 5048/2014 per posa di pannelli fotovoltaici;

Si allega al n. 5 estratto della documentazione resa consultabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di PINASCA.

- O -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, rilevato in base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o tale difformità) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001 siano da ritenersi ostative al trasferimento.

Durante il sopralluogo sono state rilevate modifiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato – Concessione Edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 consistenti in:

- demolizione del tramezzo di separazione tra il soggiorno ed il locale sottotetto non abitabile, con conseguente ampliamento della zona giorno;
- trasformazione del locale "solaio non abitabile" posto ad Ovest in "camera da letto".

Tali difformità non possono essere mantenute in quanto i locali trasformati abusivamente in superficie abitabile non hanno i requisiti di altezza minima prevista dalla vigente normativa edilizia. Per tali motivi, l'aggiudicatario dovrà impegnarsi a ripristinare lo stato autorizzato. Si precisa infine che il locale sottotetto posto ad Est risulta, secondo il progetto assentito, accessibile unicamente dal vano scala comune.

Di tali aspetti si è tenuto debito conto nel determinare il valore di stima.

- O -

VALORE ATTUALE

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, nonché alla sua ubicazione ed esposizione. Visionate le unità immobiliari al loro interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione, ed in particolare della situazione edilizia amministrativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si sono quindi svolte preventivamente alcune indagini e sono stati consultati:

- l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per la zona "B1/Centrale/STRADA PER SESTRIERE" in cui sono ubicate le U.I., per il primo semestre del 2024 indica per abitazioni di tipo civile in stato normale come valori minimo e massimo rispettivamente 530,00 €/mq e 800,00 €/mq e per abitazioni di tipo ville e villini in stato normale come valori minimo e massimo rispettivamente 600,00 €/mq e 900,00 €/mq;
- le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediando i risultati con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle unità immobiliari in oggetto.

Lo scrivente ha ritenuto corretto determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie. Il valore di vendita del lotto, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova, dell'assenza di garanzie sui beni venduti, dello stato degli impianti ed ancora della situazione edilizia amministrativa, viene determinato come segue:

<u>per l'alloggio:</u>

- valore di riferimento: 870,00 €/mq
- superficie catastale: 105 mq
- valore di mercato senza decurtazioni:

  870 €/mq x 105 mq = 91.350,00 da approssimarsi ad € 91.000,00
- decurtazione per assenza di garanzie sui beni venduti e per lo stato di manutenzione – 10%

  91.000,00 € x 0,10 = 9.100,00 da approssimarsi ad € 9.000,00
- decurtazione per ripristino dello stato autorizzato (erezione tramezzo oggi demolito ed apertura vano porta oggi tamponata) € 3.250,00
- valore decurtazioni:

  9.000,00 + 3.250,00 = € 12.250,00
- valore di mercato dell'alloggio:

  91.000,00 - 12.250,00 = € 78.750,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- O –

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRENO (LOTTO III- sub. 11)

Dalle indagini condotte presso l'OMI è stato possibile verificare che il mercato immobiliare per la zona in cui sono ubicati gli immobili, tra il 2 semestre 2022 e il 1 semestre 2024, ha subito un deprezzamento per cui si ritiene prudente apportare una decurtazione al valore stimato contenuta nel limite del 5% circa, da cui si ricava:

€ 78.750,00 – € 78.750,00 x 0,05 =

€ 78.750,00 – € 3.937,50 = € 74.812,50 da approssimarsi a

VALORE DI MERCATO LOTTO III – abitazione al P2 sub. 10 € 74.800,00

- O -

LOTTO IV (autorimessa sub. 11)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, facente parte di edificio sito in Comune di PINASCA, provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 27/A di via Podio, insistente nella mappa Catasto Terreni al Fg. 40 mapp. 27 (vedasi allegato n. 1 in cui il mappale è evidenziato con contorno di colore rosso).

Precisamente forma oggetto del presente lotto, con riferimento a quanto rappresentato nella scheda catastale (allegato n. 13) ed evidenziato in colore rosso nell'elaborato planimetrico allegato al n. 2:

- al piano terreno (I f.t.): un locale ad uso autorimessa identificato al sub. 11;
  posto alle coerenze: altra unità immobiliare al Fg. 40 nn. 963-697, altra U.I. al Fg. 40 mapp. 28, altra U.I. al sub. 8 del Fg. 40 mapp. 27, altra U.I. al sub. 3 del Fg. 40 mapp. 27 a due lati, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27.

L'autorimessa è accessibile da rampa e portone carrabile con apertura a libro. E' presente una porta di comunicazione con il sub. 8.

Non sono state reperite dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, per cui si ritiene che il locale ne sia privo.

Nel locale sono stati installati quadri elettrici dell'impianto fotovoltaico a servizio delle abitazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- O -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Attualmente l'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di PINASCA (Codice G672), come segue:

- fg. 40 n. 27 sub. 11, via Podio 27/A, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 71 mq, superficie catastale 83 mq, r.c. € 143,01 – autorimessa

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE

In base alle visure del Catasto fabbricati l'U.I. risulta intestata in capo ai soggetti:

- CCCCC CCCCCCC, a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- GGGGGGGGGG GGGGGG, a GGGGGG GGGGGGGGG (GG) il GGGGGGGGGG, c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG, per il diritto di proprietà pari a 1/2 - deceduto il 21.01.2018.

L'intestazione catastale NON E' CONFORME alle risultanze delle verifiche effettuate presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedasi paragrafo GENERALITA' ATTUALI PROPRIETARI), per cui dovrà essere presentata voltura catastale affinché venga modificata l'intestazione come segue:

- CCCCC CCCCCCC, a a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 4/6 pro-indiviso;
- DDDDDDDDDD DDDDD, a a DDDDDDDD DDDD DDDDDDDDDD, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso;
- FFFFFF FFFFFFFFF, a a Fffffffff (ff) il fffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso.

- O -

COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico C.F. (allegato n. 2), l'unità immobiliare sopra descritta risulta posta alle seguenti coerenze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- altra unità immobiliare al Fg. 40 nn. 963-697, altra U.I. al Fg. 40 mapp. 28, altra U.I. al sub. 8 del Fg. 40 mapp. 27, altra U.I. al sub. 3 del Fg. 40 mapp. 27 a due lati, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27.

- O -

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Si rimanda alla lettura del paragrafo successivo relativamente alla superficie legittimamente destinata ad autorimessa.

- O -

SUPERFICI

Le superfici dell'unità immobiliare, calcolate secondo i rapporti ex allegato "C" del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura risultano le seguenti:

- autorimessa (sub. 11) mq. 83,00

Un eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, essere inteso a corpo e non a misura e pertanto le superfici sopra indicate devono ritenersi puramente indicative.

Si precisa che a fronte della superficie indicata in 83 mq nella visura catastale allegata al n. 13, solo una porzione risulta destinata ad autorimessa (45 mq), la restante, secondo le indicazioni riportate nel Permesso di Costruire n. 46 del 2005 (allegato n. 5 pag. 47) è da destinarsi a deposito con una superficie di 26,5 mq.

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, il locale risultava occupato dal sig. FFFFFF FFFFFFFFF, in qualità di comproprietario, e dalla sua compagna.

Nell'autorimessa sono stati installati quadri elettrici a servizio dei lotti a destinazione abitativa.

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PINASCA (TO) ed in base alla documentazione prodotta dallo stesso ufficio si è in grado di affermare che la costruzione del fabbricato venne iniziata in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

a) concessione edilizia n. 14/85 del 20.06.1985 e concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986 (rinnovo) presentata in data 20.03.1985 dal sig. GGGGGGGGGG GGGGGG e dalla sig.ra CCCCC CCCCCCC per costruzione di un fabbricato di civile abitazione, con inizio lavori in data 06.10.1986;
b) Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 in seguito a domanda presentata il 11.11.1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986, con ultimazione lavori in data 04.03.1989;
c) Autorizzazione all'abitabilità n. 14/85/89 del 27.07.1989;
d) Concessione edilizia gratuita n. 63/89 del 04.01.1990 per rifacimento di muro di sostegno, con inizio lavori in data 29.01.1990 ed ultimazione lavori in data 29.06.1991;
e) Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005 - Pratica edilizia n. 87/2005 protocollo 6600 per cambio di destinazione d'uso con creazione di una nuova unità abitativa al piano terra, costruzione di un basso fabbricato uso autorimessa e fabbricato interrato, con inizio lavori in data 28.12.2005 ed ultimazione lavori in data 27.12.2008;
f) Pratica edilizia n. 2014/29 protocollo 5048/2014 per posa di pannelli fotovoltaici.

Si allega al n. 5 estratto della documentazione resa consultabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di PINASCA.

- O -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, rilevato in base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, le unità immobiliari non presentano difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o tale difformità) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, siano da ritenersi ostative al trasferimento.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate modifiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato – Permesso di Costruire n. 46 del 2005. Si precisa tuttavia che, a fronte della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 27/12/2008, in base alla documentazione resa consultabile dall'ufficio tecnico del comune di Pinasca ed allegata al n. 5, l'U.I. realizzata in ampliamento rispetto all'originaria costruzione è da ritenersi priva dell'agibilità, cosi come le altre porzioni del fabbricato modificate con il Permesso del 2005.

- O -

VALORE ATTUALE

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del compendio immobiliare sopra descritto, al suo stato di manutenzione, nonché alla sua ubicazione ed esposizione. Visionata l'unità immobiliare al suo interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione, nonché alla situazione edilizia amministrativa.

Svolte alcune indagini presso l'OMI, che per la zona "B1/Centrale/STRADA PER SESTRIERE" in cui è ubicata l'U.I., non fornisce valori per i box, ma solo per immobili a destinazione residenziale, e considerate le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, si sono mediati i risultati con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in oggetto.

Si è quindi ritenuto corretto determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie. Il valore di vendita del lotto, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova, dell'assenza di garanzie sui beni venduti, dello stato degli impianti ed ancora della situazione edilizia amministrativa, viene determinato come segue:

per l'autorimessa:

- valore di riferimento: 435,00 €/mq
- superficie catastale: 83 mq
- valore di mercato senza decurtazioni:

435 €/mq x 83 mq = 36.105,00 € da approssimarsi ad € 36.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- decurtazione per assenza di garanzie sui beni venduti – 10%

  36.000,00 € x 0,10 = € 3.600,00 da approssimarsi a € 3.500,00

- valore di mercato dell'autorimessa

  36.000,00 – 3.500,00 = **€ 32.500,00**

VALORE DI MERCATO DELL'AUTORIMESSA (LOTTO IV - sub. 11)

Dalle indagini condotte presso l'OMI è stato possibile verificare che il valore del mercato immobiliare per la zona in cui sono ubicati gli immobili, tra il 2 semestre 2022 e il 1 semestre 2024, per le abitazioni è diminuito per cui si ritiene prudente, in analogia con i lotti I, II e III a destinazione residenziale, apportare al valore stimato in precedenza una decurtazione contenuta nel limite del 5% circa, da cui si ricava:

€ 32.500,00 – € 32.500,00 x 0,05 =

€ 32.500,00 – € 1.625,00 = € 30.875,00 da arrotondarsi a

VALORE DI MERCATO LOTTO IV – autorimessa sub. 11 € 30.870,00

- O –

LOTTO V (autorimessa sub. 3)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, facente parte di edificio sito in Comune di PINASCA, provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 27/A di via Podio, insistente nella mappa Catasto Terreni al Fg. 40 mapp. 27. Precisamente forma oggetto del presente lotto, con riferimento a quanto rappresentato nella scheda catastale (allegato n. 15):

- al piano terreno (I f.t.): un locale ad uso autorimessa identificato al sub. 3;

  posto alle coerenze: altra U.I. al sub. 11 del Fg. 40 mapp. 27 a due lati, altra U.I. al sub. 8 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27.

All'autorimessa al sub. 3 si accede direttamente dall'area di corte comune "sub. 7" (foto n. 1 allegato n. 16).

- O -

In base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, lo scrivente può riferire, in merito a finiture ed impianti quanto appresso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- pavimenti: battuto di cemento
- rivestimenti: intonaco civile
- serramenti esterni: portone a due ante in metallo con specchiature in vetro.

In sede di sopralluogo, non sono state reperite dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, per cui si ritiene che l'U.I. ne sia priva.

- O -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Attualmente l'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di PINASCA (Codice G672), come segue:

- fg. 40 n. 27 sub. 3, via Podio 27/A, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, r.c. € 30,21.

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE

In base alle visure del Catasto fabbricati l'U.I. risulta intestata in capo ai soggetti:

- CCCCC CCCCCCC, a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- GGGGGGGGGG GGGGGG, to a GGGGGG GGGGGGGGG (GG) il GGGGGGGGGG, c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG, per il diritto di proprietà pari a 1/2 - deceduto il 21.01.2018.

L'intestazione catastale NON E' CONFORME alle risultanze delle verifiche effettuate presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedasi paragrafo GENERALITA' ATTUALI PROPRIETARI), per cui dovrà essere presentata voltura catastale affinché venga modificata l'intestazione come segue:

- CCCCC CCCCCCC, a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 4/6 pro-indiviso;
- DDDDDDDDDD DDDDD, a DDDDDDDD DDDD DDDDDDDDDDD, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso;
- FFFFF FFFFFFFFF, a Ffffffff (ff) il fffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso.

- O -

COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico C.F. (allegato n. 2), l'unità immobiliare sopra descritta risulta posta alle seguenti coerenze:

- altra U.I. al sub. 11 del Fg. 40 mapp. 27 a due lati, altra U.I. al sub. 8 del Fg. 40 mapp. 27 a più lati, area di corte comune sub. 7 del Fg. 40 mapp. 27.

- O -

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale (allegato n. 15) è conforme allo stato rilevato fatta eccezione per la rappresentazione di un vano porta ad oggi tamponato. Non si ritiene che tale modifica possa influire sul calcolo della rendita catastale, secondo le vigenti normative, per cui non vi è l'obbligo di presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa.

- O -

SUPERFICI

Le superfici dell'unità immobiliare, calcolate secondo i rapporti ex allegato "C" del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura, allegata al n. 15, risultano le seguenti:

- autorimessa (sub. 3) mq. 15,00

Un eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, essere inteso a corpo e non a misura e pertanto le superfici sopra indicate devono ritenersi puramente indicative.

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In seguito ai sopralluogo effettuato in data 06.06.2022, il il locale risultavano occupato dal sig. DDDDDDDDDD DDDDD, tuttavia nell'accesso del 09.10.2024, si è potuto constatare che il locale è utilizzato come deposito di vario mobilio, dichiarato di proprietà del padre della compagna del sig. FFFFFF FFFFFFFFF.

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PINASCA (TO) ed in base alla documentazione prodotta dallo stesso ufficio si è in grado di affermare che la costruzione del fabbricato venne iniziata in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

a) concessione edilizia n. 14/85 del 20.06.1985 e concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986 (rinnovo) presentata in data 20.03.1985 dal sig. GGGGGGGGGG GGGGGG e dalla sig.ra CCCCC CCCCCCC per costruzione di un fabbricato di civile abitazione, con inizio lavori in data 06.10.1986;
b) Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 in seguito a domanda presentata il 11.11.1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986, con ultimazione lavori in data 04.03.1989;
c) Autorizzazione all'abitabilità n. 14/85/89 del 27.07.1989;
d) Concessione edilizia gratuita n. 63/89 del 04.01.1990 per rifacimento di muro di sostegno, con inizio lavori in data 29.01.1990 ed ultimazione lavori in data 29.06.1991;
e) Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005 - Pratica edilizia n. 87/2005 protocollo 6600 per cambio di destinazione d'uso con creazione di una nuova unità abitativa al piano terra, costruzione di un basso fabbricato uso autorimessa e fabbricato interrato, con inizio lavori in data 28.12.2005 ed ultimazione lavori in data 27.12.2008;
f) Pratica edilizia n. 2014/29 protocollo 5048/2014 per posa di pannelli fotovoltaici.

Si allega al n. 5 estratto della documentazione resa consultabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di PINASCA.

- O -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, rilevato in base ai sopralluoghi effettuati in data 06.06.2022 e in data 09.10.2024, le unità immobiliari non presentano difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o tale difformità) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001 siano da ritenersi ostative al trasferimento.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate modifiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- O -

VALORE ATTUALE

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del compendio immobiliare sopra descritto, al suo stato di manutenzione, nonché alla sua ubicazione ed esposizione. Visionata l'unità immobiliare al suo interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione, ed in particolare della situazione edilizia amministrativa.

Svolte alcune indagini presso l'OMI, che per la zona "B1/Centrale/STRADA PER SESTRIERE" in cui è ubicata l'U.I., non fornisce valori per i box, ma solo per immobili a destinazione residenziale, e considerate le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, si sono mediati i risultati con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in oggetto.

Si è quindi ritenuto corretto determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie. Il valore di vendita del lotto, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova, dell'assenza di garanzie sui beni venduti, dello stato degli impianti ed ancora della situazione edilizia amministrativa, viene determinato come segue:

per l'autorimessa:

- valore di riferimento: 435,00 €/mq
- superficie catastale: 15 mq
- valore di mercato senza decurtazioni:

  435 €/mq per 15 mq = 6.525,00 € da approssimarsi ad € 6.500,00
- decurtazione per assenza di garanzie sui beni venduti – 10%

  6.500,00 € x 0,10 = € 650,00
- valore di mercato dell'autorimessa

  6.500,00 – 650,00 = € 5.850,00

VALORE DI MERCATO DELL'AUTORIMESSA (LOTTO V - sub. 3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle indagini condotte presso l'OMI è stato possibile verificare che il valore del mercato immobiliare per la zona in cui sono ubicati gli immobili, tra il 2 semestre 2022 e il 1 semestre 2024, per le abitazioni è diminuito per cui si ritiene prudente, in analogia con i lotti I, II e III a destinazione residenziale, apportare al valore stimato in precedenza una decurtazione contenuta nel limite del 5% circa, da cui si ricava:

€ 5.850,00 – € 5.850,00 x 0,05 =

€ 5.850,00 – 292,50 = € 5.557,50 da arrotondarsi a

VALORE DI MERCATO LOTTO V – autorimessa sub. 3 € 5.550,00

- O –

VALORE DEL COMPENDIO

Risposta al quesito:

(c) rideterminare il valore dell'intero compendio oggetto di divisione e delle singole quote dei comproprietari;

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO

Sulla base della descrizione e delle riflessioni estimative riportate nei paragrafi precedenti, il complesso immobiliare può essere così stimato:

Rif. Lotto	Fg.	n.	sub.	Descrizione	VALORE STIMATO
1	40	27	8	alloggio al piano terreno	€ 66.500,00
2	40	27	9	alloggio al piano primo	€ 102.600,00
3	40	27	10	alloggio al piano sottotetto	€ 74.800,00
4	40	27	3	autorimessa al piano terreno	€ 30.870,00
5	40	27	11	autorimessa al piano terreno	€ 5.550,00

Il valore complessivo del compendio immobiliare sito in Pinasca (TO), via Podio 27/A, come sopra descritto, ammonta a complessivi **€ 280.320,00** (dicesi **euro duecentoottantamilatrecentoventi virgola zero zero**), in cui è da ritenersi compresa l'incidenza del valore del terreno e delle altre porzioni comuni, che secondo quanto riportato nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico sono indicate come segue

Fg.	n.	sub.	consistenza	Descrizione
40	27	6	-	B.C.N.C. - VANO SCALA E C.T.
40	27	7	-	B.C.N.C - CORTILE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ma che di fatto non sono, allo stato attuale, registrate presso l'A.d.E. – Servizi catastali come unità immobiliari, beni comuni non censibili.

- O -

VALORE DELLE SINGOLE QUOTE

Con riferimento alle quote di pertinenza di ciascun proprietario, si è accertato che ad ognuno di essi competerebbe una quota indivisa del compendio per un valore pari a:

- **VALORE QUOTA 1/6 PR - DDDDDDDDDD DDDDD** **€ 46.720,00**
  della EEEEEEEE EEE EE EEEEEEEEEE EEEEE,
  dichiarata fallita;
- **VALORE QUOTA 1/6 PR - FFFFFF FFFFFFFFFF** **€ 46.720,00**
  della EEEEEEEE EEE EE EEEEEEEEEE EEEEE,
  dichiarata fallita;
- **VALORE QUOTA 4/6 PR - CCCCC CCCCCCC** **€ 186.880,00**
  debitrice esecutata nella procedura R.G.E. n. 353/2023.

- O -

GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Risposta al quesito:

(d) *accertare, con particolare riferimento alla situazione degli impianti di riscaldamento e fotovoltaico, se il compendio sia comodamente divisibile o meno provvedendo:*

** in caso di esito positivo accertamento, a predisporre il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;*

*** in caso di esito negativo, previa informativa alla quotista di maggioranza della possibilità di formulare istanza di attribuzione al prezzo di CTU ai sensi dell'art.720 c.c., a predisporre invece il piano di vendita con redazione delle relative volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati acquisibili."*

Pur essendo costituito da unità immobiliari catastalmente distinte, la divisibilità del compendio immobiliare, a parere dello scrivente, non è perseguibile, in quanto allo stato attuale i lotti non hanno una divisione materiale tale da garantire la loro autonomia, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le unità immobiliari, non sono stati effettuati neanche nel momento della costruzione. Si pensi ad esempio alle porte di accesso agli alloggi del piano primo e secondo.

Ora, il frazionamento del compendio in lotti distinti risulterebbe perseguibile solo se si attuassero interventi che rendano indipendenti a tutti gli effetti le unità immobiliari, interventi da intendersi sia come opere murarie (tamponamento porta cantina, sostituzione porte ingresso alloggi) sia come modifiche degli impianti (riscaldamento, elettrico, fotovoltaico). La divisione del compendio risulta antieconomica e perseguibile solo a pena di un notevole deprezzamento del valore.

Si procede pertanto alla redazione del piano di vendita per il complesso immobiliare nella sua interezza:

PIANO DI VENDITA

In Comune di Pinasca, provincia di Torino ed ivi con accesso dal civico n. 27/A della Via Podio, piena proprietà di appezzamento di terreno con entrostante fabbricato ad uso residenziale ed autorimessa, edificato a tre piani f.t., compreso piano sottotetto, insistente su appezzamento di terreno individuato nella mappa C.T. al Fg. 40 mapp. 27, della superficie catastale, quindi non misurata in loco, di 928 mq.

Precisamente forma oggetto del presente trasferimento:

a) al piano terreno (I f.t.): alloggio identificato al sub. 8, composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, camera (autorizzata in Comune con destinazione "autorimessa"), disimpegno, bagno, secondo disimpegno e cantina;
b) al piano primo (II f.t.): alloggio identificato al sub.9, composto da ingresso living su soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e due camere, oltre a terrazzo e balcone;
c) al piano secondo (III f.t.): alloggio identificato al sub. 10, composto da ingresso living su soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, due locali sottotetto non abitabili, oltre a balcone.
d) al piano terreno (I f.t.): un locale ad uso autorimessa identificato al sub. 11;
e) al piano terreno (I f.t.): un locale ad uso autorimessa identificato al sub. 3.

Attualmente le U.I. si trovano individuate e censite presso l'Agenzia delle Entrate -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Torino Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, nel distretto censuario del Comune di Pinasca, come segue:

a) fg. 40 n. 27 sub. 8 via Podio n. 27/A, piano T, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 95 mq (Totale escluse aree scoperte 95 mq), r.c. € 309,87;
b) fg. 40 n. 27 sub. 9 via Podio n. 27/A, piano 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 138 mq (Totale escluse aree scoperte 122 mq), r.c. € 464,81;
c) fg. 40 n. 27 sub. 10 via Podio n. 27/A, piano 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 105 mq (Totale escluse aree scoperte 103 mq), r.c. € 348,61;
d) fg. 40 n. 27 sub. 11, via Podio 27/A, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 71 mq, superficie catastale 83 mq, r.c. € 143,01;
e) fg. 40 n. 27 sub. 3, via Podio 27/A, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, r.c. € 30,21.

Con riferimento all'estratto di mappa del Catasto terreni, il lotto è posto, in corpo unico, in senso orario, alle seguenti coerenze:

- via Podio, mappali nn. 148, 729, 725, 693, 696, 28 tutti del Fg. 40, ancora via Podio.

La planimetria catastale dell'alloggio al sub. 8 corrisponde allo stato attuale, ma è difforme da quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pinasca. Parte aggiudicataria dovrà prendere atto che la destinazione legittima del locale adiacente alla zona giorno è "autorimessa" e non già "camera da letto".

La planimetria catastale dell'alloggio al sub. 9 è conforme allo stato attuale.

La planimetria catastale dell'alloggio al sub. 10 non è conforme allo stato attuale, in quanto i due locali sottotetto non abitabili sono stati trasformati abusivamente in superficie abitabile, è stato demolito un tramezzo e tamponato un vano porta.

Le planimetrie catastali delle due autorimesse al sub. 11 ed al sub. 3 sono conformi allo stato attuale, fatta eccezione per la raffigurazione di una porta nella scheda del sub. 3 non esistente. Tale modifica non è rilevante ai fini del calcolo della rendita catastale per cui non risulta obbligatoria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa per tale U.I..

Per il complesso immobiliare dovrà essere presentata denuncia catastale per inserimento nel registro del catasto fabbricati delle porzioni comuni, ora indicate come "subalterno n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6" e "subalterno n. 7" nell'elaborato planimetrico.

L'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di trasferimento, è avvenuta in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- concessione edilizia n. 14/85 del 20.06.1985 e concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986 (rinnovo) presentata in data 20.03.1985 per costruzione di un fabbricato di civile abitazione, con inizio lavori in data 06.10.1986;
- Concessione edilizia n. 14/85/86/89 del 02.02.1989 in seguito a domanda presentata il 11.11.1988 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/85/86 del 02.08.1986, con ultimazione lavori in data 04.03.1989;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 14/85/89 del 27.07.1989;
- Concessione edilizia gratuita n. 63/89 del 04.01.1990 per rifacimento di muro di sostegno, con inizio lavori in data 29.01.1990 ed ultimazione lavori in data 29.06.1991;
- Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005 - Pratica edilizia n. 87/2005 protocollo 6600 per cambio di destinazione d'uso con creazione di una nuova unità abitativa al piano terra, costruzione di un basso fabbricato uso autorimessa e fabbricato interrato, con inizio lavori in data 28.12.2005 ed ultimazione lavori in data 27.12.2008;
- Pratica edilizia n. 2014/29 protocollo 5048/2014 per posa di pannelli fotovoltaici.

Con riferimento allo stato attuale, le unità immobiliari non presentano difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o tale difformità) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001 siano da ritenersi ostative al trasferimento.

Durante il sopralluogo sono state rilevate modifiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato, solo in parte mantenibili, e meglio descritte nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Torino.

Per la conservazione di quelle opere descritte come mantenibili, l'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere ad incaricare un tecnico abilitato affinché si interfacci con il comune di Pinasca per definire l'iter amministrativo più corretto per la pratica in sanatoria, che sarà soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa, oltre che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oneri professionali e diritti di segreteria. Per le opere non mantenibili, parte aggiudicataria dovrà impegnarsi a ripristinare lo stato autorizzato, in conformità agli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati.

Per le porzioni di fabbricato realizzate in ampliamento e/o modificate con il Permesso di costruire n. 46/2005 del 26.09.2005 non è stato reperito il certificato di agibilità, per cui si ritiene ne siano prive. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella quantificazione del valore posto a base d'asta.

La titolarità degli immobili pervenne all'attuale proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio INGARAMO Angelo di Torino rep. 25503/11325 del 12.07.1986, registrato a Torino Ufficio delle Entrate a luglio 1986 al n. 040858, trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo in data 22.07.1986 ai nn. Rg./Rp. 4152/3487 e quindi devoluta per legge in seguito ad apertura di successione in morte del sig. GGGGGGGGGG GGGGGG apertasi in data 27.01.2018, con trascritta presso l'A.d.E. di Pinerolo ai nn. rp./rg. 1216/1519 del 26.02.2024, nascente da atto di "presa atto decesso socio e trasformazione in società in nome collettivo" del 31.05.2021 rep. 4207/3232 notaio Enrico ORTALI di Pinerolo, non ancora trascritto.

Parte acquirente si obbliga, sia in proprio che per i propri eredi od aventi causa, ad osservare disposizioni, atti unilaterali o contrattuali, provvedimenti edilizi di qualsiasi specie, incluse convenzioni, concessioni o varianti riguardanti l'immobile oggetto di trasferimento, ed in particolare l'atto di compravendita sopracitato a rogito Notaio INGARAMO Angelo rep. 25503/11325 del 12.07.1986 circa il diritto di passaggio per una larghezza utile di metri 4 (quattro) da praticarsi sul confine sud del mappale numero 407 (ex 407/a, ora mapp. 27) per accedere alla strada comunale del Podio, ed ancora la reperita scrittura privata sottoscritta in data 03.11.2005 con cui si è convenuto che i sig.ri CCCCC CCCCCCC, GGGGGGGGGG GGGGGG ed i rispettivi successori od aventi titolo potessero realizzare a confine un basso fabbricato (ora sub.11) e che i sig.ri LLLLLLLLL LLLLL, MMMMMM MMMMMMMM e NNNNNN NNNNNNN ed i rispettivi successori od aventi titolo potessero costruire sullo stesso confine un basso fabbricato ad uso autorimessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parte aggiudicataria è edotta del fatto che per il compendio oggetto di trasferimento, non vi è Regolamento di Condominio trascritto e che le unità immobiliari sono prive delle dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, nonché di Attestato di Prestazione Energetica.

Nel trasferimento sarà compresa la vendita dell'impianto fotovoltaico in copertura, composta da due impianti uno da 3 kW a servizio dell'alloggio al piano secondo ed uno da 4,5 KW a servizio degli alloggi al piano terreno e primo, le cui intestazioni dovranno essere volturate a parte aggiudicataria.

Il tutto è da intendersi trasferito e corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Torino in merito alla situazione amministrativa edilizia dell'immobile ed alla conformità catastale, aspetti di cui parte aggiudicataria dichiara di esserne a conoscenza per averne presa compiuta visione.

Prezzo da porsi a base d'asta **€ 280.320,00**

- O -

PRECISAZIONI CIRCA LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Come precisato nel corso della trattazione, le unità immobiliari che compongono il complesso edilizio sono erroneamente intestate in capo ai soggetti:

- CCCCC CCCCCCC, a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il diritto di proprietà pari a 1/2;
- GGGGGGGGGG GGGGGG, a GGGGGG GGGGGGGGG (GG) il GGGGGGGGGG, c.f. GGG GGG GGGGG GGGGG, per il diritto di proprietà pari a 1/2 - deceduto il 21.01.2018.

Dovrà essere presentata, prima del trasferimento, voltura catastale affinché venga modificata l'intestazione come segue:

- CCCCC CCCCCCC, a cccc (cc) il ccccccccc, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diritto di proprietà pari a 4/6 pro-indiviso;

- DDDDDDDDDD DDDDD, a DDDDDDDD DDDD DDDDDDDDDDD, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso;
- FFFFFF FFFFFFFFF, a Fffffffff (ff) il fffffffff, c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF, per il diritto di proprietà pari a 1/6 pro-indiviso.

Allo stato attuale la maggior parte delle volture vengono compilate con apposito software "Voltura 2.0 – Telematica" e quindi con sistema informatizzato di compilazione che produce il cosiddetto "modello unico informatico", trasmesso in via telematica agli uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia attraverso la piattaforma Sister.

Lo scrivente CTU resta a disposizione della Procedura qualora l'Ill.mo Giudice ritenesse opportuno che il CTU presenti le necessarie variazioni catastali, ovvero VOLTURE dell'intestazione e DOCFA per parti comuni.

- O -

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Nessuna delle parti ha trasmesso allo scrivente osservazioni in merito all'elaborato peritale trasmesso dallo scrivente.

- O -

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo Sig. G.D. ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Torino, 17 gennaio 2025

Il perito estimatore

(arch. Silvia SIMONELLI)

ALLEGATI

1) estratto di mappa e visura Catasto Terreni;
2) elaborato planimetrico Catasto Fabbricati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) documentazione fotografica esterni e parti comuni;
4) Titolo di provenienza;
5) Documentazione edilizia amministrativa;
6) ricerche catastali SUBALTERNI 6 e 7;
7) Planimetrie e visure C.F. lotto I;
8) Documentazione fotografica lotto I;
9) Planimetrie e visure C.F. lotto II;
10) Documentazione fotografica lotto II;
11) Planimetrie e visure C.F. lotto III;
12) Documentazione fotografica lotto III;
13) Planimetrie e visure C.F. lotto IV;
14) Documentazione fotografica lotto IV;
15) Planimetrie e visure C.F. lotto V;
16) Documentazione fotografica lotto V;
17) Documentazione impianto fotovoltaico Lotti I, II e III;
18) Verbali operazioni peritali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009