



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14+24/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



CREDITORE INTERVENUTO:

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



DEBITORE:

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

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (non datore d'ipoteca)



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:

Avv. Caterina BERTANI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2024

TECNICO INCARICATO:

**Francesco Lovecchio**

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it



tecnico incaricato: Francesco Lovecchio

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14+24/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte del fabbricato di civile abitazione sita in Comune di Vigone (TO), Via Villafranca civico numero 6, angolo Via della Pievania civico numero 2/A e precisamente:

o l'intero piano secondo (terzo fuori terra): comprendente un alloggio composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno, posto alle coerenze: distacco su Via Villafranca, distacco su Via della Pievania, distacco su proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa e distacco su proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone (TO), come segue:

- **Foglio 34, Particella 375, Sub 6** – VIA VILLAFRANCA n. 6 – piano 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 77 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 77 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 106,65, dati derivanti da:
  - o "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
  - o "FRAZIONAMENTO del 14/10/1992 in atti dal 21/04/1999 (n. 13369.1/1992)" - ex Foglio 34 N. 375 Sub. 2 e N. 615 Sub. 2 graffiati;
 e correttamente intestata come segue:
  - o \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
  - o \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulle particelle di terreno correlate e censite al Catasto Terreni del Comune di Vigone (TO), al Foglio 34 Particella n. 375 e n. 628, quali Enti Urbani rispettivamente della superficie di 101 mq e 248 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o per consuetudine, sia da considerarsi di proprietà comune fra comproprietari di un medesimo fabbricato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>78,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 53.500,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 46.150,00</b>        |

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

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Caterina BERTANI, in data 07/08/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, al quale presenziava la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con la figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. In tale occasione la debitrice comunicava che l'immobile non risultava abitato dal 2020 ed era a loro disposizione.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che non risultano registrati contratti di locazione/comodati ai soggetti debitori in qualità di danti causa.

Dalla relazione depositata dal custode nominato Avv. Caterina BERTANI, emerge che l'immobile risulta disabitato e nelle disponibilità dei debitori.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento alla data del 31/10/2024, sull'entità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sita in Vigone (TO), quale unità immobiliare abitativa censita al Fg. 34 N. 375 Sub. 6, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 1.500,00 (di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294,00 per il pignoramento e la quota rimanente per le ipoteche legali e conc./amministrative, data dalla tassa ipotecaria, imposta di bollo, oltre alla quota dell'imposta ipotecaria relativa al valore proporzionale nella misura dello 0,5% del valore iscritto calcolata sul minor valore tra quello dell'ipoteca ed il valore degli immobili liberati), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

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

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

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

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** iscritta il 23/05/2006 a PINEROLO ai nn. 5169/1061, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto a rogito Notaio Giancarlo ORTALI del 12/05/2006 rep. n. 197265/34609, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e debitore non datore d'ipoteca **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***,

Importo ipoteca: € 96.500,00

Importo capitale: € 193.000,00

Durata ipoteca: 30 anni

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

**ipoteca legale** iscritta il 01/02/2011 a PINEROLO ai nn. 932/124, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 mod. da DLgs 46/99 e da DLgs 193/01, in forza di atto amministrativo emesso da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** in data 13/01/2011 rep. n. 72/87, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***,

Importo ipoteca: € 1.102.682,73

Importo capitale: € 2.415.365,46

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

**ipoteca legale** iscritta il 11/12/2012 a PINEROLO ai nn. 8385/921, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, in forza di atto amministrativo emesso da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** in data 14/11/2012 rep. n. 16617/2012, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***,

Importo ipoteca: € 1.174.716,55

Importo capitale: € 2.349.437,10

Durata ipoteca: 20 anni

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

**ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta il 07/11/2016 a PINEROLO ai nn. 7686/1086, derivante da ruolo, in forza di richiesta esattoriale emessa da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** in data 16/09/2016 rep. n. 69930/2015, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***,

Importo ipoteca: € 781.751,64

Importo capitale: € 1.563.503,28

Durata ipoteca: 20 anni

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

**ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta il 15/03/2019 a PINEROLO ai nn. 2176/264, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo, in forza di atto emesso dall'**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** in data 14/03/2019 rep. n. 7039/11019, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***,

Importo ipoteca: € 46.562,70

Importo capitale: € 93.125,40

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

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

**pignoramento** trascritto il 29/01/2024 a PINEROLO ai nn. 728/583, in forza di atto giudiziario emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. DI TORINO in data 11/01/2024 rep. n. 27708, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***.

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|                                                                       |    |      |
|-----------------------------------------------------------------------|----|------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. | 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. | 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. | 0,00 |
| Ulteriori avvertenze:                                                 |    |      |

Per quanto concerne gli aspetti condominiali, si fa presente che l'unità in oggetto è ubicata al secondo piano di un fabbricato composto da più immobili di diverse proprietà, ma lo stabile non è dotato di Regolamento di Condominio. Per quanto concerne le utenze, la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha comunicato alla data del sopralluogo che fossero tutte disattivate e, per quanto concerne gli impianti, che il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria avveniva in modo autonomo, ma la caldaia era installata in un vano tecnico al piano terreno di cui non disponeva più delle chiavi di accesso, poiché questo locale era stato accorpato ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi, mentre il contatore dell'acqua risultava installato all'interno di una nicchia sottoscala accessibile mediante apertura di uno sportello dall'androne di ingresso al piano terreno. Per l'immobile in oggetto, non risulterebbero, pertanto, né oneri e/o spese condominiali di gestione insolute.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento alla data del 31/10/2024, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo ai soggetti debitori eseguiti, quali sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, sopra generalizzati, effettuata in data 24/07/2024 presso il casellario di iscrizione a ruolo, è risultata l'esistenza di un procedimento iscritto a R.G. n. 8971/2019 – Sez. VG – G.I. Silvia VITRO, per il quale si precisa che non risulta indicazione se lo stesso gravi sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva o su altri immobili non in oggetto.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 29/01/2024 ai numeri 728/583. In tale data, l'unità immobiliare di cui trattasi, risultava in piena proprietà per la quota pari ad 1/2 ciascuno dei sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento alla data del 31/10/2024, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, sotto riportati.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - per la quota di 1/2,

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - per la quota di 1/2,

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo ORTALI del 12/05/2006 rep. n. 197264/34608, trascritto il 23/05/2006 a PINEROLO ai nn. 5167/3546, dai sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - per la quota di 1/2,  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - per la quota di 1/2,  
in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio a rogito Notaio Gianpiero BOGINO del  
19/06/1976 rep. n. 5754/2988 e trascritto il 17/07/1976 a PINEROLO ai nn. 3727/3175,  
dai sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l'unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Vigone, risulta ricadere in Zona ZR – Zona di recupero e/o insediamenti urbani aventi carattere storico documentario, nonché ricompreso nell'area del Centro Storico. Inoltre, in relazione alla Carta di Sintesi inerente alle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso, alle condizioni di dissesto e di pericolosità geomorfologica, il fondo in cui insiste l'immobile in oggetto risulta ricadere in Classe II – Area a pericolosità moderata.

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

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Vigone (TO) in data 29/07/2024 ed è stata evasa in data 08/08/2024 con la trasmissione delle seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza Edilizia n. 35/76**, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avente ad oggetto il risanamento conservativo dello stabile sito in Via Villafranca, rilasciata il 08/06/1976

**Concessione Edilizia n. 12/82**, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avente ad oggetto la manutenzione straordinaria dello stabile sito in Via Villafranca, rilasciata il 07/05/1982

**Concessione Edilizia n. 28/02**, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avente ad oggetto il rifacimento del solaio ed il cambio di destinazione d'uso del loggiato in Via Villafranca, rilasciata il 25/09/2002, con successivo rilascio del **Certificato di Abitabilità** in data 20/12/2002

Si segnala che detto titolo abilitativo non risulta rilasciato in regime di sanatoria, ma la situazione di progetto risultava già verosimilmente effettuata anteriormente, come risulta dalla planimetria catastale del 14/10/1992 ed attualmente ancora agli atti.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 19 maggio 1997 n°36-19211 e successive varianti, l'immobile ricade in zona ZR – Zona di recupero e/o insediamenti urbani aventi carattere storico documentario – Centro Storico - Classe di pericolosità II - Area a pericolosità moderata.

Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. Art. 35 – 36.1 – 36.4 – 80bis – 85.2 N.T.A.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, tenuto conto che dall'accesso agli atti effettuato non sono emerse pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in esame, il quale, considerate le caratteristiche costruttive dello stesso, si presume realizzato anteriormente al 1° settembre 1967, nonché anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942, analizzate le pratiche edilizie presentate, nonché reperita la planimetria catastale

di impianto dell'unità in esame risalente al 20/03/1940, è possibile riferire che sussistono diverse difformità edilizie, in particolare:

- la rappresentazione della planimetria catastale di impianto del 20/03/1940 non corrisponde allo stato di partenza dell'unità rappresentato nella pratica di cui alla Licenza Edilizia n. 35/1976 (modifiche interne e modifiche prospettiche);
- lo stato di progetto della Licenza Edilizia n. 35/1976 non corrisponde allo stato di partenza della Concessione Edilizia n. 12/1982 (modifiche interne, modifiche prospettiche, scala differente, altezza interna differente);
- lo stato di progetto della Concessione Edilizia n. 12/1982 non corrisponde allo stato di partenza della Concessione Edilizia n. 98/2002 (gli interventi della C.E. n. 12/1982 presumibilmente non risultano essere stati realizzati, in quanto lo stato di partenza della C.E. n. 12/1982 e della C.E. n. 98/2002 corrispondono verosimilmente);
- lo stato di progetto della Concessione Edilizia n. 98/2002, cui risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità non corrisponde all'attuale stato dei luoghi, in quanto risultano sussistere modifiche interne, modifiche prospettiche ed una differente altezza interna per presumibile intervento non eseguito (l'attuale altezza interna corrisponde all'altezza interna dello stato di partenza nella C.E. n. 98/2002). Si segnala, inoltre, che la C.E. n. 98/2002 non risulta rilasciata in regime di sanatoria, ma la situazione di progetto risultava già verosimilmente effettuata anteriormente, come risulta dalla planimetria catastale del 14/10/1992 ed attualmente ancora agli atti.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente, occorrerà effettuare preliminarmente alcune lavorazioni, tra cui la formazione di un antibagno ed il ripristino dell'ampia apertura dell'angolo cottura verso il soggiorno come da progetto nella C.E. n. 98/2002. Per quanto concerne la modifica sul solaio, non realizzata, che avrebbe comportato la variazione dell'altezza interna da m 2,55 a m 2,70, si segnala che con le modifiche introdotte dalla L. n. 105/2024 l'altezza interna abitabile potrebbe attestarsi, ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità, in un'altezza compresa tra m 2,70 e m 2,40, fatto salvo diverso parere da parte degli Enti Preposti.

Successivamente, potrà presentarsi un'istanza in sanatoria con conseguente aggiornamento planimetrico catastale.

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

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

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

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

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

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

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITA' MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITA' BASSA**L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VIGONE, VIA VILLAFRANCA N. 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte del fabbricato di civile abitazione sita in Comune di Vigone (TO), Via Villafranca civico numero 6, angolo Via della Pievania civico numero 2/A e precisamente:

- l'intero piano secondo (terzo fuori terra): comprendente un alloggio composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno, posto alle coerenze: distacco su Via Villafranca, distacco su Via della Pievania, distacco su proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa e distacco su proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* o aventi causa.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigone (TO), come segue:

- **Foglio 34, Particella 375, Sub 6 – VIA VILLAFRANCA n. 6 – piano 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 77 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 77 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 106,65,**  
dati derivanti da:
  - "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
  - "FRAZIONAMENTO del 14/10/1992 in atti dal 21/04/1999 (n. 13369.1/1992)" - ex Foglio 34 N. 375 Sub. 2 e N. 615 Sub. 2 graffiati;
 e correttamente intestata come segue:
  - \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
  - \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulle particelle di terreno correlate e censite al Catasto Terreni del Comune di Vigone (TO), al Foglio 34 Particella n. 375 e n. 628, quali Enti Urbani rispettivamente della superficie di 101 mq e 248 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o per consuetudine, sia da considerarsi di proprietà comune fra comproprietari di un medesimo fabbricato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Centro Storico del Comune di Vigone (TO), lungo la direttrice Sud della SP 139.

La zona risulta discretamente dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, l'unità in oggetto è ubicata nello stabile sito all'angolo tra la Via Villafranca e la Via della Pievania, con accesso pedonale dal civico numero 6 della Via Villafranca.

Detto fabbricato, la cui edificazione risale in epoca antica seguita da opere di risanamento e ristrutturazione totale avvenuta tra gli anni Settanta e Ottanta, risulta elevato a tre piani fuori terra, oltre sottotetto.

La struttura portante è mista in muratura portante e cemento armato, con facciate esternamente intonacate e tinteggiate e rivestimento sul basamento in lastre di pietra naturale.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene mediante un portoncino blindato sull'androne di ingresso, il quale presenta pavimentazione in piastrelle di grès ceramico e pareti in parte intonacate e tinteggiate.

L'unità di cui trattasi è situata al secondo piano (terzo fuori terra), collegata a mezzo di vano scala (privo di ascensore) che presenta pavimentazione nei pianerottoli in piastrelle di grès ceramico, rivestimento dei gradini in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità in oggetto, della superficie commerciale di circa 78 mq, si compone di ingresso living su soggiorno, cucina, due camere e bagno. L'unità ha tre arie sulle esposizioni Est (verso la Via Villafranca), Sud (verso la Via della Pievania) e Ovest (verso il cortile interno), ma non è dotata di balconi e/o spazi esterni.

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

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

Il bagno risulta dotato di lavabo, vasca, attacchi per la lavatrice, bidet e vaso wc.

Le porte interne sono in legno e vetri stampati. I serramenti esterni sono in legno verniciato e vetri, privi di sistemi oscuranti.

Per quanto concerne gli impianti, in sede di sopralluogo, la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha comunicato che le utenze sono disattivate e l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo con termostato installato nel soggiorno, radiatori in ghisa ed avviene mediante una caldaia installata in un vano tecnico al piano terreno che risulta essere stato accorpato ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi; il consumo dell'acqua è contabilizzato mediante un contatore installato all'interno di una nicchia sottoscala accessibile mediante apertura di uno sportello dall'androne di ingresso al piano terreno. L'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sottotraccia.

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

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità in oggetto è discreto-buono, mentre le condizioni dell'unità immobiliare in cui insiste sono discrete-scare.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione     | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Unità abitativa | 78,00        | x | 100%   | = | 78,00        |
| <b>Totale:</b>  | <b>78,00</b> |   |        |   | <b>78,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco è stato possibile desumere che la superficie commerciale dell'unità in oggetto, risulta di circa 78 mq (data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sopra descritto, si adotterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili similari desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, avuto riguardo quanto risultante dai valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 500 metri dall'immobile in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche similari, hanno evidenziato richieste con valori variabili da €/mq 850,00 ad €/mq 1.050,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per abitazioni in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 1° semestre 2024, variabili da €/mq 540,00 ad €/mq 1.000,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per abitazioni, variabili da €/mq 468,00 ad €/mq 946,00;
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*”, evidenziano diverse compravendite immobiliari avvenute nel periodo più recente pubblicato del 2024 (gennaio 2024 – luglio 2024), con prezzi di mercato per immobili residenziali, variabili da €/mq 408,00 ad €/mq 922,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano (senza ascensore), vetustà, esposizione, prospicienza, stato dell'unità e delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione). In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione dell'unità immobiliare nello stabile di Via Villafranca n. 6, nel centro storico di Vigone (TO);
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo discreto-buono stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare al piano secondo e l'assenza dell'impianto ascensore;
- l'esposizione Est / Sud / Ovest e la prospicienza dell'unità immobiliare, dotato di tre arie con affacci, ma privo di balconi;
- la consistenza dell'unità e la distribuzione interna dei locali;
- il discreto-scarso stato manutentivo dell'unità.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare abitativa sita al piano secondo (terzo fuori terra), ubicata nel Comune di Vigone (TO), Via Villafranca n. 6, come segue:

mq 78 X €/mq 750,00 = **€ 58.500,00**

Euro Cinquantottomila cinquecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                                                                    | importo |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete-scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, | 0,00    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p>per tanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.</p> <p>Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.</p> <p>Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.</p> | <p>0,00</p> <p>0,00</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 58.500,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 58.500,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione     | consistenza | cons. accessori | valore intero    | valore diritto   |
|----|-----------------|-------------|-----------------|------------------|------------------|
| A  | Unità abitativa | 78,00       | 0,00            | 58.500,00        | 58.500,00        |
|    |                 |             |                 | <b>58.500,00</b> | <b>58.500,00</b> |

|                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 5.000,00</b>  |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 53.500,00</b> |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€. 5.350,00</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                            | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                         | <b>€. 1.500,00</b>  |
| Riduzione per arrotondamento:                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                         | <b>€. 46.650,00</b> |

data 23/12/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Francesco Lovecchio