



TRIBUNALE DI TORINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE PER AGGIORNAMENTO RICHIESTO DAL G.E.

n° 207/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA:

PROCEDENTE

DEBITORI:

DEBITORE_1, DEBITORE_2, DEBITORE_3

CREDITORE INTERVENUTO:

INTERVENUTO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa FRANCESCA ALONZO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSE

Con provvedimento del 03.06.2022 l'Ill.mo G.E. nominava lo scrivente C.T.U. quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni pignorati.

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente depositava relazione di perizia in data 27.10.2022.

Successivamente, all'udienza dell'08.11.2024, il G.E. rinviava al 14.02.2025 per consentire allo scrivente di integrare la perizia alla luce dell'aggiornamento della documentazione depositata in atti, relativa alla continuità delle trascrizioni degli immobili.

La presente relazione, pertanto, sostituisce e aggiorna integralmente la precedente C.T.U. depositata per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni degli immobili, in merito alla quale sono state nuovamente effettuate le necessarie verifiche ed ispezioni ipotecarie, e la valutazione dei cespiti pignorati.

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

In comune di Coazze (TO), facenti parte del fabbricato in condominio sito in Via Giaveno 8, denominato "Condominio CRISTINA", servito da due scale denominate rispettivamente scala 'A' e scala 'B', edificato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto, e precisamente con accesso dalla scala "A":

A) al piano primo (2° f.t.): unità abitativa monolocale - sub. 8 - composta da un unico vano (di angolo cottura e camera) e bagno, oltre un balcone; il tutto distinto con il numero 11 e tinta color ciclamino nella planimetria allegata all'atto rogito dott.ssa Fiorella BORRO del 23.12.1981 Rep. 2334/791 registrato ad Alba in data 12.01.1982 al n° 141 vol. 405 e trascritto a Susa in data 22.01.1982 ai nn. 486/415 (All. 13);

- al piano terreno (1° f.t.): locale ad uso cantina - sub. 58 - distinto con il numero 25 nella planimetria allegata all'atto di cui sopra (All. 13);

B) al piano primo (2° f.t.): unità abitativa monolocale - sub. 9 - composta da un unico vano (di angolo cottura e camera) e bagno, oltre un balcone; il tutto distinto con il numero 10 e tinta in colore marrone nella planimetria allegata all'atto di cui sopra (All. 13).

Dall'atto di provenienza si evince, inoltre, che:

- la cantina era originariamente pertinenziale dell'alloggio sub. 8 (sebbene dotata di autonoma identificazione catastale)
- all'unità abitativa sub. 8 è pertinente l'uso esclusivo perpetuo del posto auto a cielo aperto distinto con il numero romano XII (dodici) nella planimetria allegata all'atto rogito BORRO in data 23.12.1981, coerenze: posto auto numero XIII, cortile comune e posto auto numero XI
- all'unità abitativa sub. 9 è pertinente l'uso esclusivo perpetuo del posto auto a cielo aperto distinto con il numero romano XIV (quattordici) nella planimetria allegata all'atto rogito BORRO in data 23.12.1981, coerenze: Rio Villa, cortile comune, posto auto numero XIII

Coerenze monolocale sub. 8: cortile comune, alloggio 10, corridoio comune, alloggio 21 bis

Coerenze cantina sub. 58: cantina 26, corridoio comune, cantina 24, parti comuni

Coerenze monolocale sub. 9: cortile comune, vano scala, corridoio comune, alloggio 11

Identificazione catasto fabbricati di Coazze:

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.	Piano
57	123	8	-	A/3	2	2 vani	Totale: 24 m ² Totale escluse aree scoperte: 22 m ²	€ 90,90	1
57	123	9	-	A/3	2	2 vani	Totale: 24 m ² Totale escluse aree scoperte: 23 m ²	€ 90,90	1
57	123	58	-	C/2	U	4 m ²	Totale: 6 m ²	€ 5,37	T

Indirizzo: VIA GIAVENO Scala A

Intestazione: DEBITORE_3 Proprietà 1/6
DEBITORE_1 Proprietà 1/6
DEBITORE_2 Proprietà 1/6
DEBITORE_1 Comproprietario

Il tutto come meglio e più precisamente rilevasi dalle allegate visure e planimetrie catastali (All. 2, 3), con precisazione che nelle visure non è riportato il civico, mentre le planimetrie non rappresentano fedelmente lo stato attuale dei luoghi.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino alla data del 06.10.2022, sui nominativi dei debitori, evidenziavano quanto segue:

“DEBITORE_1 risulta il contratto di locazione registrato a Torino 1, n. 5744/3T/2017 che è stato risolto in data 1/5/2022 (non è stato inviato il testo)

DEBITORE_2 risulta il contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato ad Asti, n. 1584/3T/2018 che si è concluso nel 2021.

DEBITORE_3 non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa.”

In occasione del sopralluogo interno, condotto alla presente di soggetto incaricato dal sig. DEBITORE_1 (Esecutato), si è appreso che:

- l'unità abitativa sub. 8 risultava apparentemente priva di mobilio e occupanti, così come confermato telefonicamente anche dall'Esecutato;
- l'unità immobiliare sub. 58 (cantina) è risultata libera e sgombra da qualsivoglia oggetto;
- l'unità abitativa sub. 9 risultava dichiarata concessa in locazione con contratto (All. n° 7), fornito dal Tecnico di fiducia dell'Esecutato (individuato nel citato contratto in grassetto al paragrafo 'Modalità di pagamento'), del quale si riportano a seguire alcuni dati sostanziali; si specifica che in tale contratto l'oggetto della locazione risulta testualmente riportato come *“... unità immobiliare posta in Coazze (TO) via Giaveno n. 8/A piano primo composta di n. 1 vani oltre ingresso e servizi non ammobiliato...”*, senza alcun identificativo catastale;

si precisa, altresì, che in tale unità immobiliare non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto le chiavi risultavano dichiarate in possesso del conduttore, non presente; l'Esecutato ha dichiarato che la stessa ha identiche caratteristiche dell'abitazione sub. 8;

- stipula: data non riportata
- registrazione: Ufficio Territoriale di Torino 1, in data 27.02.2015, n° 4052 serie 3T
- tipologia: contratto di locazione ad uso abitativo, ai sensi art. 2, c. 1, L. 9/12/1998 n° 431
- durata: anni quattro con inizio dal 05.02.2015 fino al 04.02.2019 (al contratto allegato alla presente sono unite le comunicazioni di proroga fino alla data del 04.02.2023 e la richiesta di pagamento annualità successive per l'anno 2022
- locatore: DEBITORE_1, nato a S. Antonino di Susa (TO) il 05/12/1942 (esecutato)

- conduttore: SSSSSSSS, nato a Torino il 02/01/1954
- canone annuo: € 2.200,00

successivamente alla stipula risulta comunicato all'Agenzia delle Entrate proroga fino alla data del 04.02.2023 (All. 9)

Salvo diversa valutazione da parte dell'Ill.mo sig. G.E. e/o del Delegato alla Vendita, poiché risulta intervenuta la trascrizione del pignoramento immobiliare nella presente procedura, il contratto di locazione verrà considerato privo di efficacia nei confronti di terzi successivamente alla sua prossima scadenza del 04.02.2023; per tale motivo l'unità immobiliare sub. 9 nel prosieguo della presente verrà considerata 'libera' ai fini valutativi.

Lo scrivente si riserva, comunque, sull'esistenza di titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere senza la prescritta formalizzazione ai competenti Pubblici Uffici.

3. FORMALITA', VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) non risultano gravare sui beni pignorati particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni (tutti da intendersi integralmente qui richiamati e trascritti).

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Susa, aggiornate alla data del 27/01/2025, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in questione, la cui cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale e prezzo di aggiudicazione" (con un minimo di € 200,00) oltre € 94,00 per imposta di bollo e tassa ipotecaria (per ogni formalità).

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Il fabbricato in questione è disciplinato da regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio BORRO Fiorella in data 24.04.1982 Rep. 2516/887, registrato ad Alba in data 14.05.1982 al n. 2017, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 24.05.1982 ai nn. 2865/2419, (All. 12) che, così come acquisito presso l'Ufficio di cui sopra, viene allegato alla presente con l'intesa che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento.

Dal regolamento di condominio di cui sopra, che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento, si richiamano in modo particolare, ma non esclusivo:

"...omissis... Articolo tredicesimo. DIVIETI A tutti i condomini è assolutamente vietato: ... g) adibire i locali di proprietà, anche se in affitto, a sedi di partiti politici, circoli ricreativi e scuole diurne o serali. È inoltre vietata la destinazione dei locali facenti parte del caseggiato condominiale ad attività ed usi rumorosi o molesti, e che sono contrari all'igiene, alla morale al decoro ed alla sicurezza dell'edificio."

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

ipoteca **volontaria**, iscritta in data 09/05/2008 a Susa ai nn. 4163/657, a favore di PROCEDENTE, contro DEBITORE_1 e MMMMMMMM, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00

Importo capitale: € 650.000,00

Durata ipoteca: anni 30

Colpisce una pluralità di beni tra cui quelli pignorati (Fig. 57 part. 123 subb. 8-58-9)

ipoteca **amministrativa/riscossione**, iscritta in data 15/07/2022 a Susa ai nn. 6207/829, a favore di INTERVENUTO, contro DEBITORE_1, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 766.106,00

Importo capitale: € 383.053,00

Durata ipoteca: anni 30

Colpisce una pluralità di beni tra cui quelli pignorati (Fig. 57 part. 123 subb. 8-58-9)

pignoramento immobiliare, trascritto in data 12/04/2022 a Susa ai nn. 2958/2305, a favore di PROCEDENTE, contro DEBITORE_1, DEBITORE_2, DEBITORE_3.

Colpisce i beni pignorati (Fig. 57 part. 123 sub. 8, 9, 58)

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

L'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4. SPESE E PROCEDIMENTI:

SPESE CONDOMINIALI

L'amministratore dello stabile - rag. MARITANO CARLO, con studio in Via S. Michele 10, Giaveno, Tel. 011/9376931- , nonostante numerosi e ripetuti solleciti inviati via mail e telefonicamente, non ha fornito allo scrivente alcuna informazione in merito a spese condominiali attuali e/o pregresse; pertanto ogni soggetto interessato nel merito della presente dovrà rivolgersi al citato Amministratore.

L'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con la parte eseguita delle spese insolite riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore; sarà pertanto suo esclusivo onere informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o in ordine alle spese dovute) e con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sui beni eseguiti ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

5. CRONISTORIA DEL VENTENNIO:

In forza di atto di compravendita a rogito notaio BORRO Fiorella del 13.03.1991 Rep. 14968 Racc. 4732, registrato a Savigliano in data 02.04.1991 al n° 275 serie IV, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 11.04.1991 ai nn. 2607/2012 il sig. **BBBBBBBB** (nato a Verzuolo, CN, in data 18.02.1938) da una parte ed il sig. **ZZZZZZZZ** (nato a Collegno, TO, in data 09.02.1944) dall'altra vendettero la piena proprietà degli immobili in esame ai coniugi **DEBITORE_1** (nato a S. Antonino di Susa, TO, in data 05.12.1942) e **MMMMMMMM** (nata a Racconigi, TO, in data 28.11.1943) - (Primo atto tra vivi anteriore al ventennio - All. 5).

In forza di atto di convenzione matrimoniale notaio GIORDANO Federico del 12.06.1991 Rep. 74944 Racc. 2332 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 04.07.1991 ai nn. 4363/3353 i coniugi **DEBITORE_1** e **MMMMMMMM** scelsero il regime patrimoniale di separazione dei beni.

A seguito del decesso di **MMMMMMMM** , avvenuto in Torino in data 09.12.2019, giusta denuncia del 10.11.2020 n. 389909 vol. 88888 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 13.11.2020 ai nn. 7330/5726 e relativa nota di accettazione espressa di eredità notaio TESSITORE Nicoletta del 08.04.2024, rep. 1519/1227, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 11.04.2024 ai nn. 2966/2458, a favore del coniuge superstite **DEBITORE_1** e dei figli **DEBITORE_2** (nato a Torino in data 29.01.1971) e **DEBITORE_3** (nato a Torino in data 04.11.1981) la quota di 1/6 cadauno (Attuali proprietari eseguiti).

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE

A seguito di ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Coazze risulta che la costruzione e l'abitabilità del fabbricato condominiale compendiante i beni eseguiti sono state autorizzate con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n° 79/75 del 23.05.1977 e successiva variante in data 19.06.1980 (All. 8÷10)
- Dichiarazione di abitabilità rilasciata con provvedimento del 04.11.1982 (All. 11).

Per gli immobili pignorati non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

6.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto e stato assentito, con parziale riserva per quanto attiene l'unità immobiliare sub. 9 (ove non è stato possibile effettuare sopralluogo), tenuto conto delle dimensioni interne dei due monocalci e della loro distribuzione grafica, non si rilevano sostanziali difformità; risultano, invece, differenze esterne per realizzazione di volumetrie dei ripostigli/cavedi contatori esterni sui balconi (Foto 20-21-22-24-25-26) in posizioni differenti/opposte a quelle indicate in progetto (sebbene senza apparente mutamento delle stesse), invertiti tra di loro in ciascun balcone.

Fermo restando che l'aggiudicatario dovrà far fronte a propria cura e spese a qualsivoglia opera, onere e/o adempimento amministrativo riconducibile ai beni in esame secondo quanto ordinato dal Comune di Coazze anche in caso di eventuale diniego, le irregolarità di cui sopra potranno essere sanate, previa eventuale realizzazione di opere per il conseguimento degli standard edilizi (a totale carico dell'aggiudicatario) e previo acquisizione di parere favorevole da parte dell'Assemblea condominiale, di sanatoria edilizia ex artt. 36-37 del DPR n. 380 del 06/06/01 (da condividere preventivamente con il tecnico comunale in occasione della presentazione della pratica).

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, sempre a propria cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei beni pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa agli immobili in esame;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, presso qualsiasi Ente interessato, presso l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;
- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata, l'intera pratica;
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione della variazione catastale aggiornata, provvedendo al pagamento dell'importo fisso di registrazione della denuncia (€ 50,00) e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

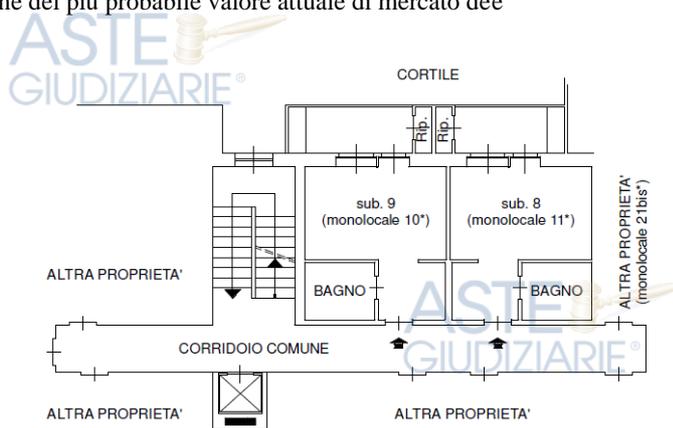
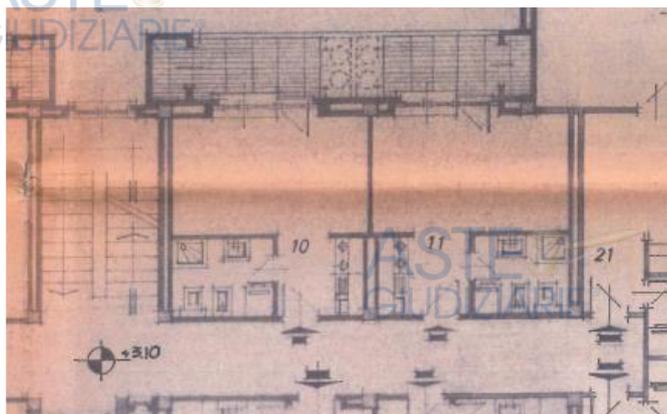
La spesa relativa ai soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, esclusi gli onorari del Professionista abilitato, può stimarsi prudenzialmente in un importo variabile tra € 2.000,00 ed € 3.000,00 (per ciascuna unità immobiliare) stabilito dal responsabile del procedimento (oltre opere murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.).

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Coazze e realizzare interventi mirati al raggiungimento della conformità edilizia.

Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico degli immobili pignorati da parte del Comune di Coazze, nel caso di opere posteriori al sopralluogo o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo delle unità immobiliari, da eseguire a carico dell'aggiudicatario, o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Ufficio Tecnico successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente le unità immobiliari pignorate così come identificate al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nelle schede catastali, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di proprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni pignorati.



* con riferimento alla planimetria allegata all'atto rogito not. BORRO del 23.12.1981 Rep. 2334/791 (All. 13)

unità immobiliare sub. 9 non visionata internamente

Estratto pratica licenziata

Planimetria 'INDICATIVA'

BENI PIGNORATI

In comune di Coazze (TO), facenti parte del fabbricato in condominio sito in Via Giaveno 8 denominato "Condominio CRISTINA", servito da due scale denominate rispettivamente scala 'A' e scala 'B', edificato a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, e precisamente con accesso dalla scala "A":

A) al piano primo (2° f.t.): unità abitativa monolocale - sub. 8 - composta da un unico vano (di angolo cottura e camera) e bagno, oltre un balcone; il tutto distinto con il numero 11 e tinta color ciclamino nella planimetria allegata all'atto rogito dott.ssa Fiorella BORRO del 23.12.1981 Rep. 2334/791 registrato ad Alba in data 12.01.1982 al n° 141 volume n° 405 e trascritto a Susa in data 22.01.1982 ai nn. 486/415 (All. 13);

- al piano terreno (1° f.t.): locale ad uso cantina - sub. 58 - distinto con il numero 25 nella planimetria allegata all'atto di cui sopra (All. 13);

B) al piano primo (2° f.t.): unità abitativa monolocale - sub. 9 - composta da un unico vano (di angolo cottura e camera) e bagno, oltre un balcone; il tutto distinto con il numero 10 e tinta color marrone nella planimetria allegata all'atto di cui sopra (All. 13).

Dall'atto di provenienza si evince, inoltre, che:

- la cantina era originariamente pertinenziale dell'alloggio sub. 8 (sebbene dotata di autonoma identificazione catastale)
- all'unità abitativa sub. 8 è pertinente l'uso esclusivo perpetuo del posto auto a cielo aperto distinto con il numero romano XII (dodici) nella planimetria allegata all'atto rogito BORRO in data 23.12.1981, coerenze: posto auto numero XIII, cortile comune e posto auto numero XI
- all'unità abitativa sub. 9 è pertinente l'uso esclusivo perpetuo del posto auto a cielo aperto distinto con il numero romano XIV (quattordici) nella planimetria allegata all'atto rogito BORRO in data 23.12.1981, coerenze: Rio Villa, cortile comune, posto auto numero XIII



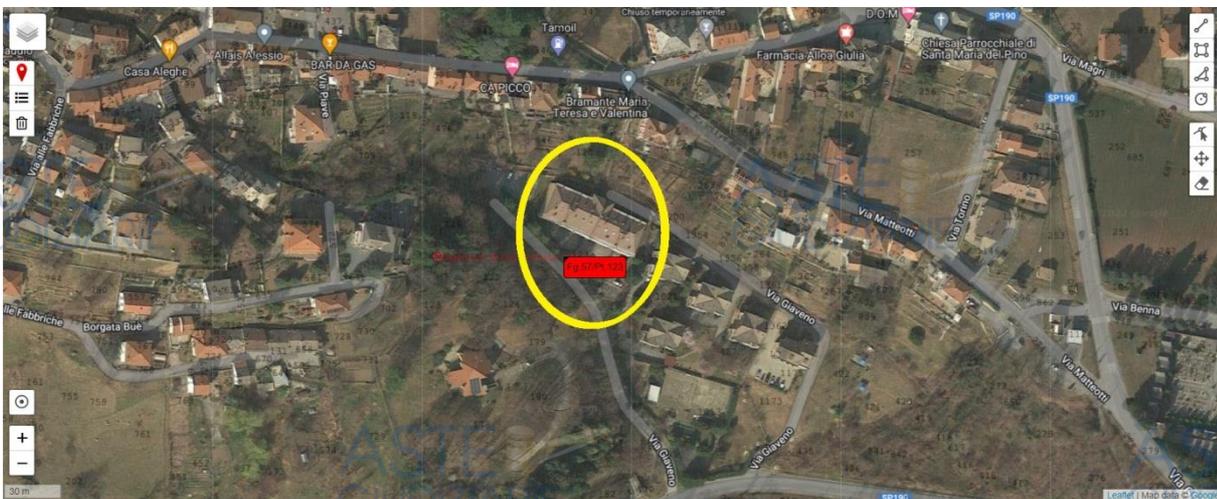
Ingresso da strada

Parti comuni del fabbricato

Parti comuni del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato compendiante i beni esegutati è posto in zona periferica del Comune di Coazze, accessibile tramite la SP190/Via Giaveno; il contesto è residenziale, tranquillo e rilassante, immerso nel verde e caratterizzato dalla presenza di edifici condominiali, nonché da case mono e bifamiliari, con fabbricati in parte non ristrutturati; da rilevare l'assenza di infrastrutture a livello commerciale, sebbene prossima al centro cittadino.



Toponomastica di zona (fonte ForMaps)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio condominiale per civile abitazione sito in Coazze, Via Giaveno 8 int. A-B, denominato "Condominio CRISTINA" elevantesi a tre/quattro piani fuori terra, oltre piano cantinato; il fabbricato è posto a monte di una stradina interna asfaltata

Il **condominio** e le relative parti comuni presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche costruttive/tipologiche (Foto 3÷8, 25-26):

struttura portante in c.a.; tamponamenti esterni rivestiti in intonaco tinteggiato in doppia tonalità; balconi con parapetti in muratura; accesso allo stabile tramite portoncino protetto in alluminio anodizzato e vetri; impianto

citofonico con serratura elettrica ariportata; pianerottoli con pavimentazione in lastre di pietra chiara e pareti intonacate e tinteggiate; vano scala con gradini rivestiti in analogo materiale lapideo. Nell'area cortiliva esterna sono ubicati posti auto a cielo aperto.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in correnti condizioni.

In merito alle caratteristiche interne dei **monocalci**, con riserva per quanto non potuto visionare direttamente, (Foto 9÷24), si riportano sinteticamente le seguenti osservazioni a seguito del sopralluogo effettuato nel settembre 2022:

- accesso: da porta in legno tamburato ad anta singola;
- pavimentazione locali: piastrelle di ceramica (differenti nel bagno);
- rivestimenti: pareti intonacate e decorate, ad eccezione della zona cottura e del bagno ove risultano piastrelle di ceramica;
- serramenti interni: è presente solo la porta d'accesso al bagno, in legno con pannellatura cieca;
- serramenti esterni: del tipo in legno con vetro-camera ed avvolgibili in pvc, da prevederne una revisione/sostituzione parziale;
- impianto di riscaldamento: erogato tramite radiatori in ghisa;
- impianto sanitario: dotato di lavandino, piatto doccia, water, bidet; è presente caldaia murale;
- balcone: pavimentato in piastrelle tipo grès antigelive; è ivi presente ripostiglio accessibile tramite porta in metallo.

Degli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge, pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in correnti condizioni.

Di pertinenza dell'unità abitativa sub. 8 vi è una cantina: la stessa ha porta d'ingresso in metallo grecato, pareti intonacate, pavimento in battuto di cls, impianto elettrico con lampada a parete (Foto 28÷30); a ciascuna delle due unità abitative in oggetto, inoltre, compete l'uso perpetuo di altrettanti posti auto a cielo aperto.

Tutto quanto sopra come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più immediata e chiara percezione dei luoghi.



Angolo cottura



Bagno



Vista verso il balcone



Ripostiglio sul balcone

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione del SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) NON è emersa l'esistenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità abitativa sub. 8	mq 21,2	x	100%	=	mq 21,2
balcone sub. 8	mq 5,1	x	35%	=	mq 1,79
cantina sub. 58	mq 4,8	x	30%	=	mq 1,44
Totale monolocale sub. 8+ cantina sub. 58				circa	mq 24
unità abitativa sub. 9	mq 21,5	x	100%	=	mq 21,5
balcone sub. 9	mq 5,7	x	35%	=	mq 2
Totale monolocale sub. 9				circa	mq 23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

VALUTAZIONE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni pignorati (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei

vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti (quotazioni: OMI - Agenzia delle Entrate, che indica valori, per abitazioni civili in stato normale, tra €/mq 600 ed €/mq 900; nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq 700,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati:

LOTTO UNO					
monolocale sub. 8 +					
cantina sub. 58	mq 24	x €/mq	700	=	€ 16.800,00
posto auto XII:		a corpo			<u>€ 1.000,00</u>
			Totale		€ 17.800,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
per stato d'uso e di manutenzione, nonché per cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio				=	€ 500,00
per regolarizzazione edilizia/catastale				=	€ 3.000,00
Valore unico di vendita giudiziaria (arrot.)					€ 14.300,00
LOTTO DUE					
monolocale sub. 9	mq 23	x €/mq	700	=	€ 16.100,00
posto auto XIV		a corpo			<u>€ 1.000,00</u>
			Totale		€ 17.100,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
per stato d'uso e di manutenzione, nonché per cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio				=	€ 1.500,00
per regolarizzazione edilizia/catastale				=	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria (arrot.)					€ 12.600,00

7. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L. 178/202

Trattasi di immobili per i quali non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

ALLEGATI:

1. produzione fotografica
2. visure catastali storiche
3. planimetrie catastali
4. planimetria 'indicativa' subb. 8-9
5. atto di provenienza
6. dichiarazione Agenzia Entrate x locativo

7. copia contratto di locazione
 8. estratto Licenza Edilizia del 23/05/1977
 9. estratto Concessione 19/06/1980
 10. estratto elaborati grafici
 11. certificato di agibilità
 12. regolamento di condominio
 13. atto not. BORRO Rep 2334 del 23.12.1981
 14. perizia per pubblicità
- Torino, 29/01/2025



il tecnico incaricato

