



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TORINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n° 28/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA:

PROCEDENTE

DEBITORE:

DEBITORE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

L'Ill.mo sig. Giudice Esecutore con propria Ordinanza provvedeva alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio dello scrivente sottoscritto il quale prestò giuramento in conformità delle disposizioni ricevute.

== O ==== O ==== O ==

Eseguiti gli accessi presso i competenti Uffici Pubblici, nonché quello presso l'unità immobiliare pignorata unitamente al Custode designato ed al debitore, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare il sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice Esecutore.

1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

In comune di Torino (TO), facente parte del compendio di civile abitazione costituito in condominio, sito in Via Giuseppe Tartini n.c. 14:

nel fabbricato "Lotto B", interno cortile:

- al piano rialzato (1° f.t.): alloggio composto da ingresso living su tinello/pranzo, camera, soggiorno, bagno (privo di antilocale), balcone; il tutto distinto con i numeri "4" et "5" e tinta rossa nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio;

nel fabbricato "Lotto A", fronte strada:

- al piano interrato: locale ad uso cantina, distinto con il numero "3" e tinta rossa nella pianta del relativo piano allegata come sopra.

Coerenze alloggio: proprietà o aventi causa, cortile, alloggio "6", pianerottolo e vano scala, cortile;

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina "4", sottosuolo del cortile, cantina "2".

Il tutto con espresso richiamo al capitolo 7) ove si è argomentato in merito alla situazione urbanistica ed alle radicali difformità/abusi edilizi accertati.

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.
1132	25	9	2	A/3	1	6 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	€ 681,72

Indirizzo: VIA TARTINI GIUSEPPE n. 14 piano: T-S1

Intestazione: DEBITORE nato a TORINO (TO) il ...

Precedentemente alla variazione d'ufficio per 'bonifica identificativo catastale', l'immobile risultava distinto al N.C.E.U. del Comune di Torino come Fg. 41 part. 16 sub. 9.

N.B.: Si precisa che la planimetria catastale non rappresenta fedelmente i luoghi.

Il tutto come meglio rilevasi dalle allegate visura e planimetria catastali (All. 2, 3).

2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) atto di compravendita a rogito notaio Maurizio PODIO del 21.09.1989 Rep. 83856 Racc. 21692 registrato a Torino in data 11.10.1989 al n. 25099 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 17.10.1989 ai nn. Rg. 32802 Rp. 20120 con il quale DANTECAUSA_1, SANTE CAUSA_2 e DANTECAUSA_3 vendettero l'immobile in esame a DANTECAUSA_4 e DANTECAUSA_5 - (Primo atto tra vivi anteriore al ventennio).
- 2) atto di compravendita a rogito notaio Angelo CHIANALE del 28.03.2006 Rep. 44237 Racc. 18172 registrato a Torino1 in data 13.04.2006 al n. 7508 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 14.04.2006 ai nn. Rg. 11303 Rp. 18782 con il quale DANTECAUSA_4 e DANTECAUSA_5 vendettero il bene in esame ad DANTECAUSA_6 e DANTECAUSA_7.
- 3) atto di donazione a rogito notaio Chiara AGOSTO del 29.04.2011 Rep. 1407 Racc. 496 registrato a Torino4 in data 04.05.2011 al n. 2423 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 06.05.2011 ai nn. 16919/11337 con il quale DANTECAUSA_7 donò la propria quota indivisa pari al 50% del bene in esame ad DANTECAUSA_6.

- 4) atto di compravendita a rogito notaio Giovanna IOLI del 27.11.2018 Rep. 67001 Racc. 27522 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 30.11.2018 ai nn. Rg. 48628 Rp. 34651 con il quale DANTECAUSA_6 vendette l'immobile in esame ad DEBITORE (nato a Torino, TO, in data 07.08.1979) - (Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento, All. 5).

3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di condominio sito in Torino, Via Giuseppe Tartini n.c. 14 costituito da un corpo di fabbrica di civile abitazione a due piani f.t. oltre interrato a cantine, posto in fregio alla sede stradale pubblica (lotto A), altro corpo di fabbrica a civile abitazione a due piani f.t. e seminterrato nel cortile interno (lotto B), compendiate l'alloggio oggetto di procedura, nonché due bassi fabbricati ad uso non abitativo nell'interno cortile (lotti C e D).



Vista 3D (fonte GoogleMaps)



Toponomastica (fonte Stimatrix)

Il **condominio** e le relative parti comuni presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche costruttive/tipologiche (Foto 1÷9):

tamponamenti esterni: rivestiti in pietra al piano terreno e intonacati al piano soprastante, balconi in muratura sporgenti oltre il filo fabbricato (fabbricato fronte strada-Lotto A); intonacati al piano rialzato ed in mattoni a vista al piano 2° f.t. (fabbricato abitativo interno cortile-Lotto B); presenza di locali uso commerciale al piano terra del fabbricato lato strada; accesso carraio/pedonale da

strada tramite portone in legno massello che immette al cortile interno (Foto 2); passo carraio/pedonale rivestito a pavimento in scaglie di marmo, intonacato alle pareti, cancello d'accesso al cortile interno in metallo e vetri (Foto 3); cortile interno pavimentato in elementi autobloccanti di cls (Foto 4) e delimitato lateralmente da bassi fabbricati (Lotti C-D); portoncino d'accesso al fabbricato interno cortile (Lotto B) in alluminio anodizzato e vetri (Foto 7), pianerottolo pavimentato con piastrelle in scaglie di pietra, vano scala con gradini rivestiti in lastre di marmo, ringhiera di parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno (Foto 9).

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

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** pignorato (Foto 10÷40) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: da pianerottolo del vano scala, tramite portoncino blindato a singolo battente (Foto 10, 11);

pavimentazione: piastrelle di ceramica di differenti tipologia/cromatismo a seconda dei locali;

soffitti: alcuni locali presentano ribassamento con faretti illuminanti incassati (Foto 12, 14÷16, 23);

rivestimenti: pareti decorate; parzialmente rivestite in ceramica nell'angolo cottura (Foto 16) e nel bagno (Foto 36÷39); in taluni punti sono presenti elementi di vetrocemento (Foto 15, 25);

serramenti interni: porte in legno con vetri, tipo inglesina presenti solo nel bagno e nell'adiacente camera letto (Foto 35);

serramenti esterni: del tipo in pvc e vetro camera, con scuri ad ante (Foto 26, 29) o avvolgibili (Foto 38);

impianto di riscaldamento: del tipo autonomo, erogato tramite elementi radianti in ghisa, alluminio, termoarredo (bagno); (Foto 16, 21, 35, 37);

impianto sanitario: dotato di lavandino, vasca, bidet, water, box doccia (Foto 35÷39).

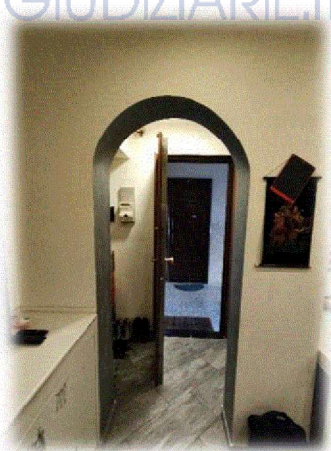
Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in discrete condizioni.

Di pertinenza dell'unità abitativa, al piano interrato del corpo di fabbricato lato strada (Lotto A),

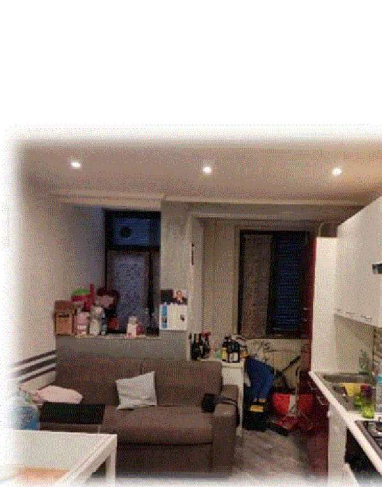
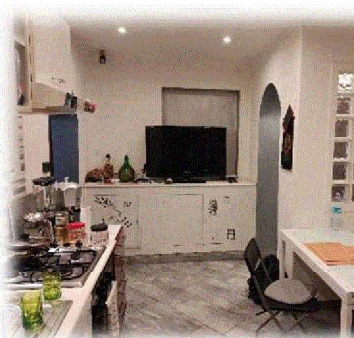
vi è un locale ad uso **cantina**: esso presenta porta d'accesso in assi di legno, dotazione di impianto elettrico, superfici interne al grezzo; all'interno del locale transita tubazione impiantistica a servizio comune (Foto 41÷44).

Tutti gli impianti sono da intendersi privi di 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.

Il tutto come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nella planimetria indicativa dell'alloggio, cui si rimanda per una più immediata e chiara percezione dei luoghi.



Ingresso dal pianerottolo



tinello/pranzo



soggiorno



balcone ampliato abusivamente





Camera



bagno

4) indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

Come premesso il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato alla presenza dell'Esecutato congiuntamente con il Custode Giudiziario; in tale occasione si poteva prendere atto che il bene risultavano occupato da soggetto terzo senza alcun titolo valido registrato.

Gli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino sul nominativo del debitore e dei suoi danti causa evidenziano che NON sono stati registrati contratti locativi a favore di terzi (All. 7).

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

5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino, alla data del 02.04.2024, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene 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.

- 1) **ipoteca volontaria**, iscritta in data 14.04.2006 a Torino ai nn. 4555/18783, a favore di BBBBBBBB, contro DANTECAUSA_6 e DANTECAUSA_7, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 320.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Durata ipoteca: anni 30

Colpisce il bene pignorato: Fg. 41 part. 16 sub. 9

Di tale ipoteca vi è acollo dell'Esecutato, come risulta dall'atto di provenienza (All. 5).

- 2) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 26.01.2024 a Torino ai nn. 3433/2687, a favore di PROCEDENTE, contro DEBITORE.

Il bene pignorato è il seguente: Fg. 1132 part. 25 sub. 9.

VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) non risultano gravare sul bene pignorato 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).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Il fabbricato in questione è disciplinato da regolamento di condominio ricevuto dal notaio Guido GILI di Torino ed allegato all'atto di divisione a suo rogito in data 26.10.1967, rep. 695, registrato a Torino in data 11.11.1967 al nr. 28452 vol. 1085, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 21.11.1967 ai nn. 43537/31801 (All. 6).

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...

Art. 7° (DESTINAZIONE DEI LOCALI – I locali dei fabbricati possono destinarsi a negozi (escluse le pescherie) quelli del piano terreno, ed il resto ad abitazioni civili, studi professionali, ed altre attività purché non contrari all'igiene, decoro e tranquillità della casa; i bassi fabbricati possono destinarsi ad autorimesse private, magazzini, depositi ecc.

Art. 8° DIVIETI E PERMESSO – E' vietato:

a) destinare i locali in genere a sedi di pertiti, associazioni, sindacali, alberghi, pensioni, scuole, case di cura, sanatori, laboratori comunque rumorosi, fare depositi, sia pure nei sotterranei e nei bassi fabbricati, di sostanze esplosive, nocive e sgradevoli, fare dei locali comunque un uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed all'igiene; ...omissis...

l) alienare i soli sotterranei; a meno che l'acquirente sia già proprietario di alloggio o negozio appartenente al fabbricato in cui si trovano i detti sotterranei. ...omissis...”

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Per quanto potuto apprendere l'area sulla quale insiste il fabbricato compendiate il bene in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

SPESE CONDOMINIALI

Dal rendiconto delle spese condominiali fornito dall'Amministratore (All. 8) aggiornato al 08.04.2024 risulta quanto segue:

- Importo spese ordinarie di gestione annue: € **450,00 circa**
- Importo eventuali spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute: €/ /
- Importo spese annue di riscaldamento (tipologia: **AUTONOMO, spese a cura del diretto interessato**) €/ /
- Importo spese scadute e insolute alla data della presente (anno di riferimento **2023**) € **43,20**
- Importo spese scadute e insolute alla data della presente (anno di riferimento **2024 acconto 1^ rata spese ordinarie**) € **235,00**

(ovvero spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale, **esclusi** i conguagli maturati negli anni precedenti)

Sarà in ogni caso esclusivo onere dell'aggiudicatario informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle spese dovute/maturate) e con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sul bene in esame ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

7.1 PRATICHE EDILIZIE

A seguito di ricerche condotte presso l'Archivio Edilizio di Torino risulta che l'originaria edificazione del fabbricato compendiante l'unità immobiliare pignorata è stata autorizzata come segue:

- Permesso edilizio nr. 66 del 30.01.1931 per "costruzione casetta"
- Permesso edilizio nr. 307 del 21.03.1953 in ampliamento per "costruzione basso fabbricato uso abitazione" e successiva licenza di abitazione nr. 742 del 07.12.1953 dei vani ricavati da detto ampliamento;

non risulta richiesta dagli aventi titolo, né conseguentemente rilasciata alcuna autorizzazione all'agibilità dei locali del restante fabbricato abitativo.

Per l'immobile pignorato non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie o istanze di condono.

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto e quanto sopra si rilevano, oltre ai sottoelencati abusi interni anche radicali e generali, difformità dell'intera costruzione del fabbricato (Lotto B), riguardanti

soprattutto disuguaglianze di prospetto ed il diverso posizionamento dell'atrio e del vano scala d'accesso all'edificio; più precisamente il vano scala d'accesso ai vani ed ai piani era progettualmente previsto sul lato sinistro del fabbricato mentre è stato realizzato, invece, in posizione centrale.

Detta difformità determina, conseguentemente, il diverso assetto distributivo sia delle parti comuni sia delle unità immobiliari in esso realizzate.

Pertanto, prima di provvedere alla sanatoria delle difformità interne all'immobile pignorato, l'aggiudicatario dovrà concorrere unitamente con gli altri comproprietari del Condominio alla presentazione di istanza di sanatoria ex D.P.R. 380/01 dei prospetti e delle parti comuni dell'edificio.

L'unità immobiliare pignorata, così come anche quella complementare del piano, presenta rispetto allo stato assentito aumenti di superficie e di cubatura per chiusura e trasformazione dei balconi in superficie abitativa (non più accessoria).

Per quanto potuto accertare presso il Comune di Torino, nel caso di difformità "non più demolibili eccedenti le tolleranze ammissibili previste dalle normative in vigore", il Comune di Torino provvederà alla fiscalizzazione degli abusi senza rilascio di provvedimento in sanatoria (ex art. 34 del succitato D.P.R.) con importo quantificabile indicativamente e con tutte le riserve del caso, di circa € 10.000÷15.000.

Definita l'istanza di sanatoria condominiale l'aggiudicatario, previo accurato rilievo ad opera di proprio Tecnico individuante anche eventuali ulteriori irregolarità, previa acquisizione del nulla-osta condominiale nonché dell'esecuzione di opere progettuali, murarie, impiantistiche, amministrative, di collaudo, ecc., necessarie per conformare il bene pignorato alle prescrizioni di legge, dovrà presentare a propria cura e spese istanza di sanatoria ex artt. 36 o 37 del vigente DPR 380/01 che, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di bagno privo di adeguato antilocale, potrà sanare abusi per difformità le più rilevanti delle quali risultano:

- 1) nell'originario P.E. nr. 66/1931 parte dell'alloggio pignorato era destinato ad atrio e vano scala comune;
- 2) l'immobile pignorato deriva dal frazionamento e fusione delle tre unità immobiliari del piano;

3) la rimozione dei serramenti esterni, la chiusura dei balconi con finestre poggianti su manufatti prefabbricati di parapetto e la trasformazione in superficie accessoria (balcone) degli originari gradini esterni.

Nel caso di esito positivo dell'istruttoria l'importo della sanzione ammonterebbe, indicativamente e con tutte le riserve del caso, in circa € 5.000 (esclusi gli onorari del Professionista abilitato ed i costi delle eventuali opere progettuali/edilizie/impiantistiche/di collaudo, ecc.).

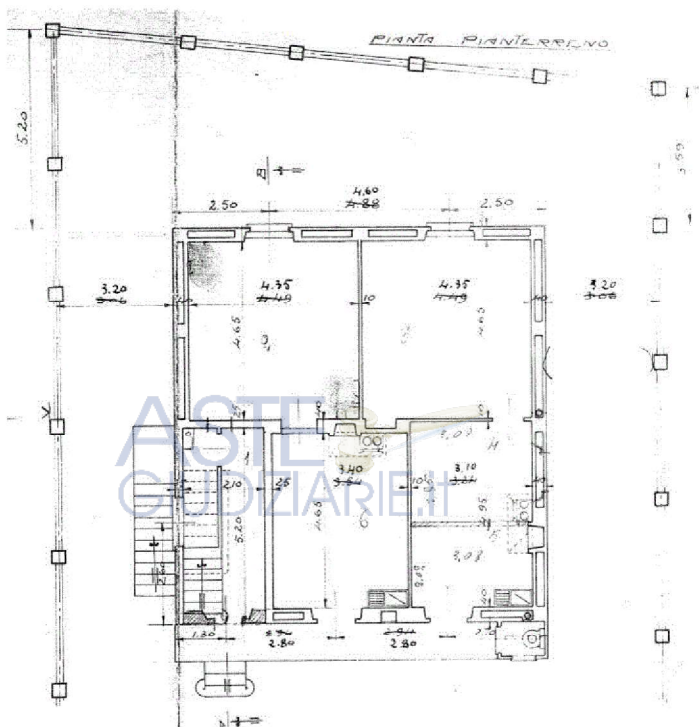
Nel caso, invece, di abusi non sanabili ma non demolibili, sarà prevista fiscalizzazione degli stessi ai sensi del già citato art. 34.

Nel caso infine di abusi non sanabili ma demolibili, l'aggiudicatario dovrà ottemperare sempre a propria cura e spese ad ogni Ordinanza avversa riguardante l'immobile in questione, compresi la demolizione dei manufatti, il ripristino dello stato assentito o una nuova progettazione conforme alle prescrizioni di legge.

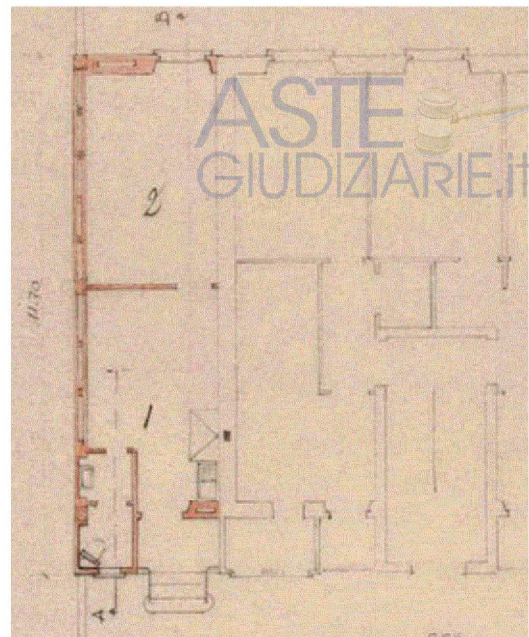
Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico dell'immobile pignorato da parte del Comune di Torino nel caso di opere posteriori al sopralluogo o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo dell'unità immobiliare o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Archivio Edilizio successivamente al deposito della presente relazione.

Si precisa, infine, che ogni importo sopra riportato potrà essere determinato esclusivamente dal Comune di Torino a conclusione dell'iter di presentazione di ciascuna pratica; la verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al capitolo 1) della presente perizia e meglio rappresentata nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scala, sporti, ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

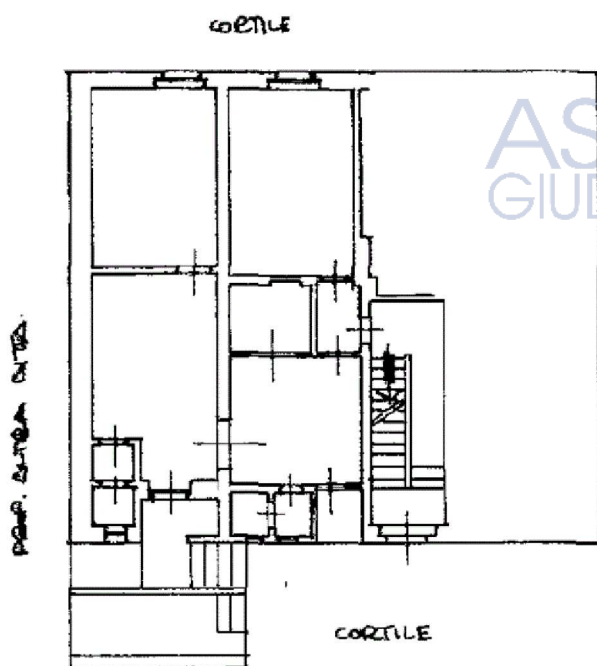
Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene pignorato.



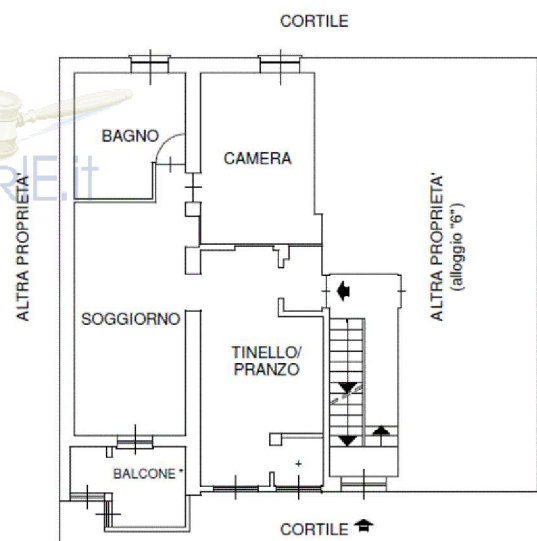
Estratto Permesso Edilizio nr. 66/1931



Estratto Permesso Edilizio nr. 307/1953



Estratto planimetria catastale



- * AMPLIAMENTO ABUSIVO SU ORIGINALI GRADINI ESTERNI
- + CHIUSURA E TRASFORMAZIONE ABUSIVA IN SUPERFICIE ABITATIVA

Planimetria INDICATIVA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione dell'atto di provenienza risulta che per l'immobile in esame era stato emesso



Attestato di Prestazione Energetica in data 08.11.2018 nr. 307187, recante validità fino al 31.12.2019 (All. 5).

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Descrizione	consistenza		indice	Commerciale	
alloggio:	mq 76,7	x	100%	=	mq 76,7
balcone:	mq 4,6	x	30%	=	mq 1,4
cantina:	mq 6	x	25%	=	mq 1,5
Totale (arrotondato)				Circa	mq 79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene in esame, da ritenersi comunque indicativa e non vincolante, rilevata graficamente dall'ultima planimetria catastale in atti, ma riscontrata da misure a campione, arrotondata al metro quadro, escluse le superfici abusive sopra menzionate, comprendente le superfici lorde di locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti fino ad un massimo di cm 50, la metà dei divisori fino ad un massimo di cm 25, le superfici di balcone e cantina ridotte rispettivamente al 30% e al 25%, risulta pari a circa mq 79.

VALUTAZIONE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (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 simili riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti:

OMI-Agenzia delle Entrate, abitazioni di tipo economico stato normale, €/mq $770 \div 1.150$;

Osservatorio FIAIP – Regio Parco-Barca-Barriera Milano Est - appartamenti in buono stato/abitabili, €/mq $1.000 \div 1.400$;

Osservatorio FIAIP – Regio Parco-Barca-Barriera Milano Est - appartamenti da ristrutturare, €/mq $700 \div 1.100$;

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, viene individuato in €/mq 800 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 dell'immobile 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:

alloggio:	mq 79	x €/mq	800	=	€ 63.200,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio				=	€ 1.900,00
stato d'uso e di manutenzione				=	€ 1.900,00
per regolarizzazione edilizia/catastale (minimo)				=	€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria					€ 44.400,00

EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L.

178/202

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

ALLEGATI:

1. produzione fotografica
2. visura catastale storica
3. planimetria catastale
4. planimetria 'indicativa'
5. copia atto di provenienza
6. regolamento di condominio da Amm.re
7. dichiarazione Agenzia Entrate x locativo
8. spese condominiali da Amministratore
9. permesso edilizio nr. 66 del 30.01.1931
10. permesso edilizio nr. 307 del 21.03.1953
11. licenza di abitazione nr. 742 del 07.12.1953
12. fotografie per pubblicità
13. perizia per pubblicità

Torino, 03.05.2024

il tecnico incaricato