

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

366/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott.ssa Silvia Semini

CUSTODE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. Maria Teresa FAVULLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con Tribi Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento con cantina e soffitta in condominio a PINEROLO via Paolo Boselli n. 7, pervenuto al debitore con atto rogito notaio Alberto Occelli di Pinerolo rep. n. 61143/32993 del 11.06.2007, per la quota di:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED] il quale al momento del rogito si trovava coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

B Autorimessa privata in condominio a PINEROLO via Paolo Boselli n. 9, pervenuta al debitore con atto rogito notaio Alberto Occelli di Pinerolo rep. n. 61143/32993 del 11.06.2007, per la quota di:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED] il quale al momento del rogito si trovava coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

DESCRIZIONE SOMMARIA E COERENZE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

Le unità immobiliari indicate ai punti A e B sono così descritte nell'atto di provenienza in capo al debitore (cfr. all.2 copia titolo di provenienza rogito Alberto Occelli di Pinerolo rep. n. 61143/32993 del 11.06.2007):

" [...] Locali facenti parte dello stabile sito in Comune di Pinerolo via Boselli numeri 5, 7 et 9, costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra (con due accessi e relative scale) e da bassi fabbricati nel cortile ad uso autorimesse private, il tutto entrostante a terreno distinto in catasto terreni con parte dei numeri 60 (sessanta) e 210 (duecentodieci) del foglio 50 (cinquanta), posto fra le seguenti coerenze generali: proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa, via Boselli e via Besuccho;

e precisamente forma oggetto della presente cessione:

nel fabbricato ad uso civile abitazione con accesso da via Boselli numero 7

a) al piano terreno rialzato (primo fuori terra) alloggio composto da due camere (postilla 2/2), soggiorno (postilla 3/3) con cucinino (postilla B/B), ingresso, ripostiglio, servizi e due terrazzini coperti, quale meglio risulta contornato in verde e distinto con la lettera "D" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto a rogito notaio Reviglione Agostino in data uno marzo millenovecentosessantasei, registrato a Pinerolo il 17 Aprile 1966 al numero 707;

coerenti: vano ascensore a tre lati (postilla A/A), cortile, proprietà [REDACTED] o aventi causa, via Boselli, androncino d'ingresso e vano scala;

b) al piano seminterrato un locale ad uso cantina, quale meglio risulta contornato in verde e distinto con il numero 15 nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria di cui sopra;

coerenti: passaggio comune, corridoio comune a due lati e proprietà [REDACTED] o aventi causa;

c) al piano sottotetto (quinto fuori terra) un locale ad uso ripostiglio, quale meglio risulta contornato in verde e distinto con il numero 4 nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria di cui sopra;

coerenti: passaggio comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa, corridoio comune, vano macchina ascensore a due lati e vano scala;

nei bassi fabbricati nel cortile con accesso carraio da via Boselli numero 9

d) al piano terreno (primo fuori terra) un locale ad uso autorimessa privata quale meglio risulta contornato in verde e distinto con la lettera "F" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria di cui sopra;

coerenti: area di manovra, proprietà [REDACTED] o aventi causa, cantina numero 26, vano ascensore e vano scala.

Detti locali sono censiti in Catasto Fabbricati, alla partita 5.281, come segue:

foglio 50 (cinquanta) mappale 869 (ottocentosessantanove) sub. 16 (sedici), via Paolo Boselli n. 7, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 781,14

foglio 50 (cinquanta) mappale 869 (ottocentosessantanove) sub. 32 (trentadue), via Paolo Boselli n. 9, piano I, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 11, R.C. Euro 72,15. [...]"

NOTE:

IL TESTO DELL'ATTO CONTIENE RIQUADRATURE DELLE PAROLE E INDICAZIONI DI POSTILLE APPOSTE A MANO; NELLA TRASCRIZIONE CHE PRECEDE SI SONO RIPORTATE LE RIQUADRATURE ED I NUMERI DELLE POSTILLE COSÌ COME APPAIONO NEL TESTO; IL CONTENUTO DELLE POSTILLE È IL SEGUENTE:

(2/2) SI CANCELLA "DUE" E SI SCRIVE "TRE"

(3/3) SI CANCELLA "SOGGIORNO" E SI SCRIVE "CUCINA"

(A/A) SI CANCELLA "A TRE LATI"

(B/B) SI CANCELLA "CON CUCININO"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

Appartamento con cantina e soffitta:

I dati indicati nell'atto di provenienza individuano esattamente gli immobili in ordine all'ubicazione, alla tipologia e consistenza, ai confini ed ai dati catastali; dall'epoca dell'atto gli identificativi catastali sono stati integrati con inserimento in visura dei dati di superficie (superficie catastale totale di 105 mq e totale escluse aree scoperte di 103 mq) in forza di variazione del 26/04/2019 pratica n. TO0096276 aggiornamento planimetrico n. 30556.1/2019.

Autorimessa privata:

I dati indicati nell'atto di provenienza individuano esattamente gli immobili in ordine alla tipologia e consistenza, ai confini ed ai dati catastali; dall'epoca dell'atto gli identificativi catastali sono stati integrati con inserimento in visura dei dati di superficie (superficie catastale totale di 12 mq) in forza di variazione del 09/11/2015. Quanto all'ubicazione il rogito contiene due inesattezze: 1) indica che l'autorimessa si trova "nei bassi fabbricati nel cortile" e 2) che l'autorimessa si trova "al piano terreno (primo fuori terra)" mentre, invece, essa si trova al piano seminterrato (= piano cortile) dell'alto fabbricato a cinque piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Lotto in PINEROLO (TO) composto da:

- unità immobiliare "A" : appartamento di civile abitazione in via Boselli n. 7 sito al piano rialzato (primo fuori terra) con cantina di pertinenza al piano interrato e soffitta di pertinenza al piano sottotetto. I beni sono entrostanti-fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, che si articola in due scale con accesso rispettivamente dai civici n. 5 e 7 della via Boselli, oltre ad accesso carraio dal civico n. 9, elevato a cinque piani fuori terra con ascensore; l'appartamento e la cantina hanno accesso pedonale dalla via Boselli civico n. 7, mentre l'autorimessa ha accesso dall'androne carraio al civico n. 9. La soffitta, invece, ha accesso dal civico 5 di via Boselli a mezzo vano scala condominiale. L'appartamento è composto di ingresso, in posizione centrale, dal quale si accede al tinello con cucinino, a tre camere, ad un servizio igienico, ed un ripostiglio; sono presenti due balconi, entrambi verandati, dei quali uno con accesso dal tinello e dall'adiacente camera lato cortile, l'altro con accesso da altra camera lato via Boselli;
- unità immobiliare "B" (autorimessa privata singola) in via Boselli 9 sita al piano seminterrato (= piano cortile), con accesso carraio dalla via Boselli a mezzo androne carraio di altezza massima m 2,20 ed area di manovra cortilizia, con porta basculante metallica. Le dimensioni sono adatte ad ospitare una vettura di piccole dimensioni (segmento B ovvero "city car")

2.1 Riepilogo valutazione:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (corpo A = appartamento+cantina+soffitta):	mq	116
Consistenza commerciale complessiva unità principali (corpo B = posto auto):	mq	13
Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	113.062,50 €
Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	101.000,00 €

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09.10.2024, la situazione era la seguente:

- l'appartamento era occupato dalla signora [REDACTED], insieme alle proprie figlie delle quali una minorenni, in forza di assegnazione della casa coniugale per sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio n.5357/2018 pubblicata in data 19 novembre 2018 emessa dal Tribunale di Torino (cfr. doc.7 allegato alla Relazione del Custode nominato)
- l'autorimessa, la cantina e la soffitta risultavano anch'esse nella disponibilità della signora [REDACTED] sopra generalizzata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

la Relazione del Custode nominato; depositata in atti, indica che il verbale di separazione con la costituzione del diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED] risulta trascritto in data 25 giugno 2007 ovvero successivamente all'iscrizione ipotecaria, pertanto non è opponibile al creditore ipotecario anteriore. Pertanto i beni saranno stimati come liberi.

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 CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE NN. 6327/1336 del 25/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/06/2007 Numero di repertorio 61144/32994 Notaio OCCELLI ALBERTO Sede [REDACTED] A favore di [REDACTED]
Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario elettr
33), contro il debitore; capitale € 120.000,00 Totale 180.000,00 Durata 25 anni. Grava su beni in Pinerolo Foglio 50 Particella 869 Sub. 16 Particella 869 Sub. 32

da cancellare totalmente.

A margine risulta ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3158/309 DEL 24/04/2009 derivante da annotazione ad iscrizione per surrogazione del 01/04/2009 Notaio MIGLIARDI CARLO ALBERTO Sede Numero di repertorio 253330 SURROGAZIONE a favore di Sede Milano
Codice fiscale

ISCRIZIONE NN. 5417/700 del 02/07/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 01/07/2019 Numero di repertorio 7673/11019 emesso da Sede A favore di Sede Codice fiscale (Domicilio ipotecario eletto VIA contro il debitore; capitale £ 97.413,60 Totale C 194.827,20. Grava su beni in Pinerolo Foglio 50 Particella 869 Sub. 16 Particella 869 Sub. 32

da cancellare totalmente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE NN. 4459/3667 del 30/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/04/2024 Numero di repertorio 10678 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI TORINO Sede A favore di Sede Codice fiscale contro il debitore; Grava su beni in Pinerolo Foglio 50 Particella 869 Sub. 16 Particella 869 Sub. 32

da cancellare totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE NN. 740/900 del 31/01/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 698/2018 del 16/01/2018 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE verbale del 16/01/2018 Numero di repertorio 698/2018 trascritto a favore [REDACTED] contro il debitore, avente per oggetto l'immobile Pinerolo Foglio 50 Particella 869 Sub. 16. Nota: la relazione del Custode nominato evidenzia che "[...] tenuto conto che l'art.2812 c.c., primo comma, dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, si potrà far vendere la proprietà del bene come libera da vincoli"

4.3. ALTRI VINCOLI:

4.3.1. Limitazioni di natura urbanistica ed edilizia

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Pinerolo i beni pignorati ricadono in Zona B 3.1; i riferimenti normativi risultano dalle NdA, in particolare dall'art. 35 e 39 per i quali si rinvia alla consultazione delle informazioni urbanistiche pubblicate sul sito comunale.

4.3.2. Limitazioni derivanti da censo, livello, uso civico

La verifica condotta presso i competenti uffici ha dato esito negativo.

4.3.3. Limitazioni derivanti da locazioni o comodato

La fattispecie non sussiste.

4.3.4. *Limitazioni derivanti da edilizia convenzionata o agevolata*

La fattispecie non sussiste, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

4.3.5. *Limitazioni derivanti da regolamento di condominio*

Il regolamento di condominio venne depositato con atto rogito notaio Gardini in data 02.10.1964 e non prevede particolari limitazioni per i beni pignorati salvo il fatto che (cfr. all.6 Regolamento, Capo III art. 10) vieta l'alienazione (e la locazione) separata di cantine e soffitte a persona non condomine dello stabile o, per la sola locazione, a persone che non siano inquiline di altro alloggio dello stabile; sulle autorimesse il Regolamento menziona l'esistenza del diritto di prelazione a favore degli altri condomini in caso di vendita o affitto, da esercitarsi nei modi e tempi previsto all'art. 10 predetto.

4.3.6. *Altre limitazioni*

Non sono emerse altre particolari limitazioni gravanti sui beni pignorati

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Al momento del sopralluogo l'occupante dell'appartamento ha offerto in visione il preventivo spese gestione ordinaria e riscaldamento 2023-24 da cui risulta una spesa complessiva di competenza dell'appartamento di circa € 3.430,00 di cui € 2.705,00 circa per riscaldamento (gestito con contabilizzatori).

L'Amministratore, interpellato dalla scrivente, ha risposto in data 18.11.2024 (cfr. all.6) che le spese ordinarie corrispondono ad € 3557,06 (compreso conguaglio anno precedente); non risultano gestioni straordinarie; al momento risultano insoluti € 1557,06

La documentazione in atti e le ispezioni ipotecarie effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle indicate al paragrafo 4.2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati risultavano di proprietà del debitore per l'intero:

- 1/1 in piena proprietà in capo [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CRONISTORIA VENTENNALE E TITOLO ULTRAVENTENNALE

I beni pervennero come segue:

Appartamento con cantina di cui alla lettera "A" ed autorimessa di cui alla lettera "B"

1. Al debitore per l'intero per compravendita rogito notaio Alberto Occelli di Pinerolo (To), in data 11/06/2007 rep. n. 61143/332993 trascritto il 25/06/2007 ai n.ri 6326/4083 dai signori: [REDACTED]. La certificazione notarile in atti precisa che i signori [REDACTED] e [REDACTED], nell'atto sopraindicato, vendono la quota pari a un mezzo di piena proprietà ciascuno, anziché la quota pari a tre quarti di [REDACTED] e la quota pari a un quarto di [REDACTED].
2. Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, per successione legittima alla signora [REDACTED], deceduta il 07/12/1987, denuncia di successione registrata a Pinerolo al n. 86/655 e trascritta a Pinerolo il 02/15/1990 ai nn. 2909/2391. La certificazione notarile in atti precisa che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità; invece la relazione del Custode nominato depositata in atti indica: "[...] che in data 04 luglio 2024 risulta trascritta ai numeri rg./rp 5561/4550 accettazione di eredità a favore dei danti causa del debitore, e contro [REDACTED]; che, pertanto dalla certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale depositata in data 26 luglio 2024 e dall'esame della stessa, risulta la continuità degli atti nel ventennio;"
3. Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, per ½ ciascuno, per compravendita ultraventennale rogito notaio Giancarlo Ortali di Bibiana TO in data 27/05/1980 rep. 22121 trascritto a Pinerolo in data 25/06/1980 ai nn. 4795/3566

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento con cantina e soffitta di cui alla lettera "A ed autorimessa di cui alla lettera "B":

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Edilizia Privata Comunale ha offerto in visione ed in copia documentazione da cui risulta che (cfr. alcuni estratti in **all.5**) in data 20/07/1962 venne rilasciata licenza edilizia per la costruzione di un fabbricato uso civile abitazione in via Boselli angolo via Besucco a 5 pf.t. e la costruzione di bassi fabbricati in cortile ad uso autorimesse; la licenza venne volturata in data 17/12/1962 e la costruzione del fabbricato uso civile abitazione, nel quale sono ubicati tutti i beni pignorati, venne realizzata con le varianti di cui alla documentazione depositata dal titolare del permesso in data 14/11/63, in data 12/2/64 e 2/4/64; inoltre venne depositata domanda in data 27/04/1964 per sanatoria e quindi mantenimento delle varianti apportate all'originario progetto licenziato il 17/12/1962; la domanda venne accolta con parere positivo della CIE del 15.05.1965 e conseguente provvedimento del Sindaco del 20.05.1965. La costruzione ad uso civile abitazione venne dichiarata abitabile in data 20.06.1966 con decorrenza dal 21/08/1964.

VERIFICA ESISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'autorimessa non è soggetta ad A.P.E.; la ricerca sul sito SIPEE non ha evidenziato l'esistenza di un APE per l'appartamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Appartamento con cantina e soffitta di cui alla lettera "A":

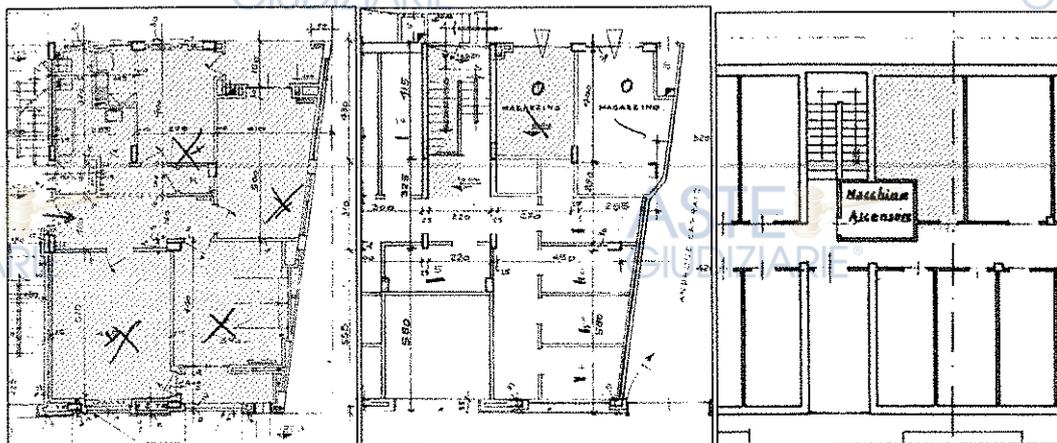
In sopralluogo è stata rilevata la chiusura di entrambi i balconi dell'appartamento con verande; dal momento che l'accesso agli atti presso l'UTC non ha evidenziato l'esistenza specifiche autorizzazioni

riferite alla loro installazione, si ritiene in via prudenziale che siano abusive e dunque non conservabili. Si quantificano pertanto i costi di regolarizzazione (consistenti nella messa in pristino tramite la rimozione di tali manufatti).

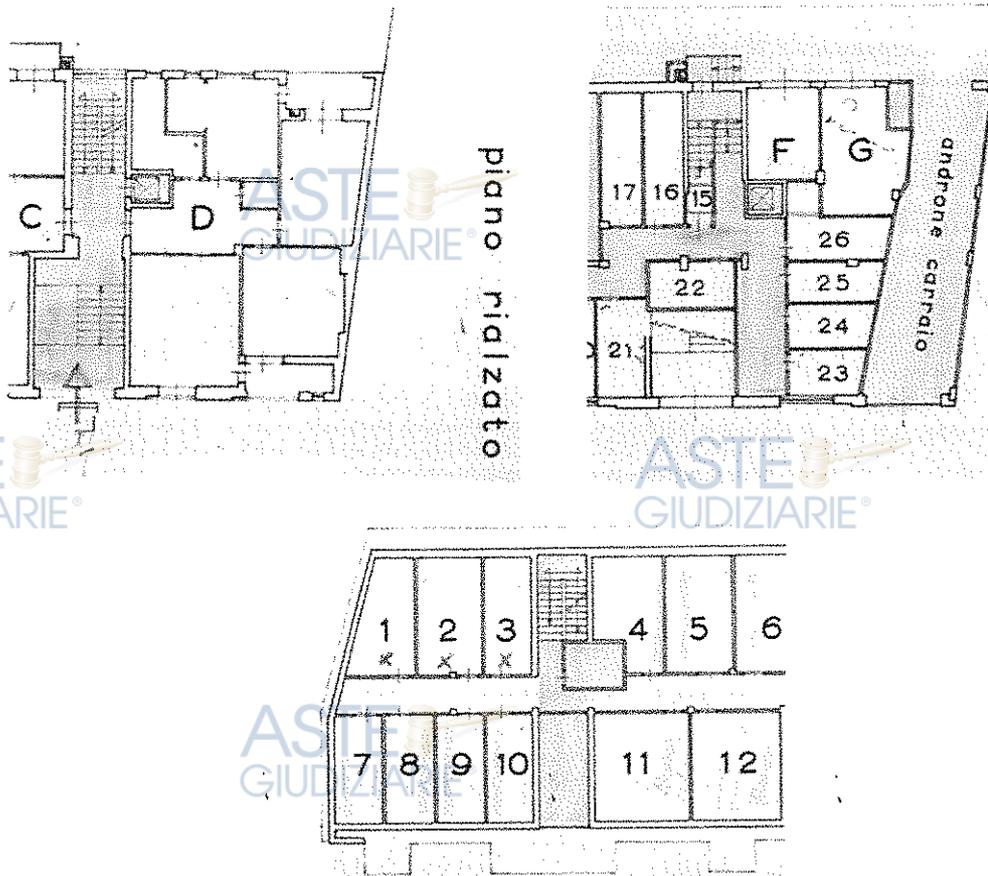
La cantina (che attualmente risulta ricavata nel sottoscala comune) nella variante 14/11/1963 risulta rappresentata in modo diverso dallo stato attuale. Infatti, da confronto grafico tra le misure rilevate in sopralluogo ed i disegni della variante, su quest'ultima le murature che delimitano il sottoscala circoscrivono una superficie inferiore all'attuale e non sono indicate porte di accesso al vano così delimitato; invece i medesimi documenti successivi già citati per l'autorimessa mostrano l'esistenza della cantina nelle dimensioni e forma visionate in sopralluogo, infatti è indicata come: cantina "15" nelle planimetrie allegate al regolamento di Condominio (rogito notaio Gardini del 2 ottobre 1964 registrato a Ciriè 7 ottobre 1964); cantina "15" nel sottoscala nell'atto Reviglione dell'1.3.1966 (vendita dall'originario costruttore [redacted] ai coniugi [redacted]); cantina di pertinenza dell'alloggio "D" nella denuncia catastale del 27.03.1969 (cfr. planimetria catastale e visura in all.3); cantina "15" in tutti i successivi atti di trasferimento (rogito Ortali del 27.05.1980 vendita da eredi [redacted] a [redacted] + [redacted]; rogito Occelli del 11.06.2007 vendita da [redacted] + eredi [redacted] a odierno debitore).

Autorimessa di cui alla lettera "B"

La sua destinazione d'uso nella variante 14/11/1963, risulta "magazzino"; invece dal 2.10.1964 ad oggi risulta una "autorimessa", infatti è indicata come: autorimessa "F" nelle planimetrie allegate al regolamento di Condominio (rogito notaio Gardini del 2 ottobre 1964 registrato a Ciriè 7 ottobre 1964); autorimessa "F" nell'atto Reviglione dell'1.3.1966 (vendita dall'originario costruttore [redacted] ai coniugi [redacted]); u.i. cat. C/6 nella denuncia catastale del 27.03.1969 (cfr. planimetria catastale e visura in all.3); autorimessa "F" in cat. C/6 in tutti i successivi atti di trasferimento (rogito Ortali del 27.05.1980 vendita da eredi [redacted] a [redacted] + [redacted]; rogito Occelli del 11.06.2007 vendita da [redacted] + eredi [redacted] a odierno debitore).



Estratti (fuori scala) delle varianti 14/11/63 e 2/4/64: a sinistra piano rialzato, al centro piano seminterrato, a destra piano soffitte; il tratteggio indica la posizione dei beni oggi pignorati



Estratto (fuori scala) delle planimetrie allegate al regolamento di condominio atto Gardini in data 02.10.1964: in alto a sinistra alloggio "D", a destra cantina "15" e autorimessa "F", sotto, in centro, soffitta "4"

Interpellato verbalmente l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Pinerolo in colloquio del 13.12.2024, al fine di accertare se per l'autorimessa si configurasse un abuso edilizio per cambio di destinazione d'uso (funzionale, senza opere edilizie, in quanto nel sopralluogo si è riscontrata la medesima conformazione del locale indicata nella variante 14/11/1963) l'ufficio ha risposto che ciò non parrebbe configurare un abuso edilizio.

La scrivente tuttavia, insieme al costo di regolarizzazione della cantina ritiene prudenzialmente di quantificare anche un costo per la presentazione di CILA in conservazione per tale cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa, con la precisazione che tenuto conto della non sempre univoca interpretazione delle disposizioni regolamentari ed urbanistiche vigenti, e la possibile variabilità delle medesime, i soggetti che intenderanno partecipare all'asta dovranno avere cura di assumere preventivamente, a loro carico, le dovute informazioni presso i competenti uffici tecnici comunali, al fine di determinare con esattezza l'effettiva necessità di procedere alla regolarizzazione amministrativa degli enti immobiliari oggetto della stima, accertandosi delle effettive modalità e dei relativi costi ed oneri.

Si precisa che esula dal quesito peritale la verifica della funzionalità delle dotazioni impiantistiche a servizio delle u.i. pignorata o delle parti comuni, ove esistenti, e pertanto la scrivente non ne garantisce il corretto funzionamento né la conformità a norma di legge. Resta pure a carico dell'aggiudicatario ogni onere che venga eventualmente a gravare sugli immobili qualora venissero accertate irregolarità edilizie per abusi commessi in epoca successiva alla data del sopralluogo.

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 4.800,00 €

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.2.1 – Coerenza soggettiva

L'intestazione catastale degli immobili pignorati risulta allineata alle risultanze dei RR.II.

8.2.2 – Coerenza oggettiva

Per l'autorimessa sussiste la coerenza oggettiva della planimetria catastale; invece nella planimetria dell'appartamento manca la rappresentazione della soffitta di pertinenza (la cui sussistenza risulta tuttavia annotata con testo scritto a mano sulla planimetria medesima).

Costi di regolarizzazione, quantificati in via prudenziale considerando la redazione di una pratica per aggiornamento della planimetria catastale dell'u.i.:

Costi regolarizzazione

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 1.600,00 €

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

La destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate è conforme a quelle ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

VERIFICA ISTANZE DI CONDONO EVENTUALMENTE PRESENTATE

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 c.5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, poiché le ragioni creditorie sono successive al 2 ottobre 2003; ciò premesso, non risultano agli atti comunali istanze di condono presentate per i beni pignorati.

BENI IN PINEROLO
VIA PAOLO BOSELLI N. 7
APPARTAMENTO e AUTORIMESSA
DI CUI ALPUNTI A – B

A Appartamento con cantina e soffitta in condominio a PINEROLO via Boselli n. 7, pervenuto al debitore con atto rogito notaio Alberto Ocellati di Pinerolo rep. n. 61143/32993 del 11.06.2007, per la quota di:

1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED], il quale al momento del rogito si trovava coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

B Autorimessa privata in condominio a PINEROLO via Boselli n. 9, pervenuta al debitore con atto rogito notaio Alberto Occelli di Pinerolo rep. n. 61143/32993 del 11.06.2007, per la quota di:

1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED], il quale al momento del rogito si trovava coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.



Immagini della facciata lato via Boselli; a sinistra, particolare dell'affaccio dell'appartamento pignorato

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- (appartamento con cantina e soffitta) Catasto fabbricati del Comune di Pinerolo (TO) foglio 50 particella 869 sub. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Boselli n. 7, piano: T, intestazione catastale 1/1 p.p. in capo al debitore sopra generalizzato
- (autorimessa) Catasto fabbricati del Comune di Pinerolo (TO) foglio 50 particella 869 sub. 32, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita 72,15 Euro, indirizzo catastale: via Paolo Boselli n. 9, piano: I, intestazione catastale 1/1 p.p. in capo al debitore sopra generalizzato.

Si richiama quanto già evidenziato per l'autorimessa nel paragrafo I e cioè che si trova a piano cortile e non a "piano I" come indicato nella visura catastale

Coerenze:

- l'appartamento confina, da nord in senso orario, con cortile comune, proprietà Boaglio o aventi causa, via Boselli, androncino, vano scala e vano ascensore comuni;
- la cantina confina con: cortile comune, vano scala, corridoio comune, cantina n. 16;
- la soffitta confina con: cortile comune, soffitta n. 5, corridoio comune, vano scala e vano ascensore comuni
- l'autorimessa confina con cortile comune, autorimessa G, cantona 26, vano ascensore e corridoio comune, vano scala comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati sono ubicati nella zona precollinare di Pinerolo, a circa 10 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria: è una parte tranquilla e residenziale della città, caratterizzata da una combinazione di edifici storici e moderni, con parchi verdi che offrono un ambiente piacevole. La prossimità all'Istituto Maria Immacolata, (un'importante istituzione educativa che offre una vasta gamma di servizi formativi, dalla scuola materna fino al liceo scientifico) rende la zona ideale per le famiglie, con numerose attività ricreative e commerciali nelle vicinanze, con significativa presenza di parchi e aree verdi. I trasporti

pubblici nella zona sono gestiti principalmente dalla Cavourese S.p.A.; le linee principali che servono questa area sono la Linea 3: Macello - Baudenasca - Pinerolo - San Pietro Val Lemina - Talucco e la Linea 4: Pascaretto - Riva - Pinerolo - Abbadia; Per quanto riguarda il collegamento con Torino, ci sono treni diretti che collegano Pinerolo a Torino Porta Susa, con un viaggio che dura circa 47 minuti. Inoltre, ci sono autobus operati da compagnie private che partono da Pinerolo e arrivano a Torino Porta Nuova, con un viaggio che dura circa 1 ora e 6 minuti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in condominio in via Paolo Boselli n. 7 sito al piano rialzato (primo fuori terra) con cantina di pertinenza al piano interrato e soffitta di pertinenza al piano sottotetto. I beni sono entrostanti fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, che si articola in due scale, oltre ad accesso carraio dal civico n. 9, con accesso rispettivamente dai civici n. 5 e 7 della via Boselli, elevato a cinque piani fuori terra con ascensore; l'appartamento e la cantina hanno accesso pedonale dalla via Boselli civico n. 7, mentre l'autorimessa ha accesso dall'androne carraio al civico n. 9 (altro accesso all'autorimessa, solo pedonale, è dal vano scala civico 7 della via Boselli, attraverso il cortile). La soffitta, invece, ha accesso dal civico 5 di via Boselli a mezzo vano scala condominiale. L'appartamento è composto di ingresso, in posizione centrale, dal quale si accede al tinello con cucinino, a tre camere, ad un servizio igienico, ed un ripostiglio; sono presenti due balconi, entrambi verandati, dei quali uno con accesso dal tinello e dall'adiacente camera lato cortile, l'altro con accesso da altra camera lato via Boselli. Le finiture interne consistono in pavimenti in piastrelle per l'intero appartamento ed i balconi; pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per il bagno e l'angolo cucina; porta d'ingresso blindata, porte interne in legno e vetri, serramenti con doppi vetri e tapparelle. Le verande che chiudono i due balconi sono formate da serramenti in telaio metallico e vetri apribili. Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono. Il riscaldamento è centralizzato a mezzo termosifoni con contabilizzazione separata e termovalvole. La cantina presenta finiture al grezzo con pareti in mattoni a vista, intradosso del sottoscala a vista, pavimento in battuto di cemento, luce interna e porta in ferro. La soffitta è internamente rifinita ad intonaco civile tinteggiato; entrambi i locali hanno il soffitto inclinato a seguire la pendenza del vano scala (per la cantina) e della falda del tetto (per la soffitta).

Autorimessa privata, con accesso da passo carrabile al civico 9 della via Boselli attraverso androne carraio di altezza massima m. 2,20 e area di manovra nel cortile comune; è chiusa da porta basculante metallica e all'interno presenta pareti tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. Le dimensioni sono adatte ad ospitare una piccola utilitaria (segmento B "city car")

Documentazione fotografica in **all.1**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*; la consistenza indicata si riferisce allo "stato autorizzato" dei beni (in particolare, per l'appartamento, non si tiene conto della presenza di verande) e pertanto non tiene conto di eventuali variazioni della distribuzione interna o cambi di destinazione d'uso non legittimi.

Criterio di calcolo consistenza commerciale *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
appartamento	106,86	x	100%	=	106,86
cantina	7,26	x	25%	=	1,82
balconi	10,07	x	30%	=	3,02
soffitta	15,57	x	25%	=	3,89
Totale (arrotondato)					116

descrizione	consistenza mq		indice	commerciale mq	
autorimessa	12,73	x	100%	=	12,73
Totale (arrotondato)					13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il procedimento di stima per comparazione in relazione al valore di zona per mq ricavato da borsini immobiliari ed al valore medio delle richieste di prezzo per immobili simili allineato agli effettivi prezzi di vendita ed avuto riguardo alle risultanze del sopralluogo, l'ubicazione, le caratteristiche del sito ed ai valori di compravendita rilevati nella zona in precedenti vendite di immobili che si possano ritenere simili, si è individuato per l'appartamento con cantina e soffitta un valore medio al mq commerciale di €/mq 1.000,00; per l'autorimessa un valore medio al mq commerciale di €/mq 750,00; Il valore medio adottato tiene conto di ubicazione, età, qualità e stato dell'immobile da periziare, del grado di rifinitura interna e impiantistica; per l'autorimessa tiene conto delle dimensioni atte ad ospitare solo vetture di dimensioni medio-piccole; il confronto con i valori al mq per edifici non nuovi pubblicati per il 1° semestre 2024 - ultimo dato disponibile - dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ne conferma la congruità rispetto alla collocazione all'interno dell'intervallo minimo-massimo dei dati ed alla media di zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

corpo A: Valore superficie principale:	116 mq x	1.000,00 € =	116.000,00 €
corpo B: Valore superficie principale:	13 mq x	750,00 € =	9.750,00 €

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE (AGGIUSTAMENTI)

descrizione	Tipo (-%/+€)	Importo €
corpo A: Riduzione per carenza di funzionalità degli impianti, eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche, perdite o danni non evidenti o sfuggiti all'Esperto in sede di sopralluogo:	-0,05	-5.800,00 €
corpo B: Riduzione per carenza di funzionalità degli impianti, eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche, perdite o danni non evidenti o sfuggiti all'Esperto in sede di sopralluogo:	-0,05	-487,50 €
Stato d'uso e di manutenzione: nessun deprezzamento poiché se ne è già tenuto conto nel valore medio di mercato		0,00 €
Stato di possesso, Vincoli e oneri giuridici opponibili: nessun deprezzamento; per il corpo A esiste diritto di abitazione che secondo la relazione del Custode (in atti) risulta non opponibile alla procedura	0	0,00 €
Totale		-6.287,50 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

corpo A: Valore di mercato (intero piena proprietà):	116.000,00 €
corpo A: Valore di mercato (intero p.p. al netto degli aggiustamenti):	110.200,00 €
corpo A: Valore quota pignorata:	110.200,00 €
corpo B: Valore di mercato (intero piena proprietà):	9.750,00 €
corpo B: Valore di mercato (intero p.p. al netto degli aggiustamenti):	9.262,50 €
corpo B: Valore quota pignorata:	9.262,50 €

----- * * * -----

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116	0	110.200,00	110.200,00
B	autorimessa	13	0	9.262,50	9.262,50
				119.462,50 €	119.462,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **6.400,00 €**

Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **113.062,50 €**

9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: **11.306,25 €**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (valore indicativo in quanto il valore finale dipende dal residuo debito ipotecario o dal prezzo di aggiudicazione del bene e compete al Delegato alla vendita): **650,00 €**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con arrotondamento al migliaio di Euro **101.000,00 €**

La scrivente, ritenuto di aver espletato compiutamente il mandato conferito, rimane a disposizione del Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione viene depositata in via telematica.

Elenco della documentazione allegata

1. fotografie
2. copia titolo di provenienza al debitore
3. documentazione catastale
4. documentazione ipotecaria
5. documentazione urbanistico edilizia
6. informazioni condominio
7. perizia anonima

data 16/12/2024

l'Esperto