



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 367/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:  
Dott. Paolo Cacciari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:  
**Arch. Cristina Ginepro**

CF:GNPCST75D50L219H  
con studio in TORINO (TO) VIA ANGELO SISMONDA 7  
telefono: 011853505  
email: gineprocristina@gmail.com  
PEC: c.ginepro@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2024

## LOTTO 1 – abitazione e tettoia/deposito

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Abitazione** a Lusernetta (TO), via Oliva n. 19 (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 175 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra e destinato ad abitazione composta da:

- piano terra: cucina, disimpegno, bagno, soggiorno, ripostiglio;
- piano primo: n. 4 camere da letto, disimpegno e bagno.

Il piano primo è dotato di n. 2 balconi.

Il collegamento tra i due piani è garantito da scala interna in legno.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse.

Coerenze: cortile pertinenziale con area verde privata e tettoie ad uso deposito; il terreno pertinenziale è posto alle complessive coerenze: Foglio 12, mappali 70, 109, 111, 165, 130, 77.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani catastali, superficie 154 mq totali (152 mq escluse aree scoperte), rendita € 290,51, indirizzo catastale: Via Oliva, piano: T - 1; intestato alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, piena proprietà per 1/1.

**B**

**Tettoia/deposito** a Lusernetta, via Oliva n.19 (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 19 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il bene è destinato a deposito.

La tettoia risulta realizzata con lamiera in ferro, pali in legno e carpenteria metallica.

Si rileva inoltre la presenza di amianto.

Le condizioni di manutenzione sono insufficienti e le strutture risultano precarie.

Coerenze: abitazione e cortile pertinenziale con area verde privata.

- foglio 12 particella 71 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 17 mq, superficie 14 mq totali, rendita € 21,07, indirizzo catastale: Via Oliva, piano: T, intestato alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, piena proprietà per 1/1.

Sul terreno pertinenziale insistono altre 3 tettoie di circa 90 mq adibite a deposito realizzate in lamiera in ferro, pali in legno e carpenteria metallica, la cui costruzione non è stata debitamente autorizzata da titolo abilitativo. Si precisa che la tettoia abusiva di maggiori dimensioni insiste in parte su mappale di altra proprietà.

Le condizioni di manutenzione di tutte le tettoie sono insufficienti e le strutture risultano precarie.

**Terreno pertinenziale** a Lusernetta, via Oliva (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 1421 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il bene risulta censito come ente urbano come bene comune non censibile ai subalterni 2-3 (pertinenziale dell'abitazione e della tettoia ad uso deposito).

Coerenze: foglio 12 particelle 70, 109, 111, 165, 130, 77. Sul terreno insistono l'abitazione e le tettoie.

- foglio 12 particella 71 sub. 1 (catasto terreni), superficie 1421 mq, totali, rendita € 0,00, Ente Urbano, indirizzo catastale: Via Oliva.

Si segnala che il Bene Comune Non Censibile sub 1, comune ai sub. 2-3 non è indicato nella nota dell'atto di provenienza e neanche nell'ipoteca volontaria e nel pignoramento (da relazione del custode).

Il terreno (che risulta intestato catastalmente dall'impianto meccanografico dal 28/11/1974 ai sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di piena proprietà di ½ ciascuno) è un bene comune non censibile, pertinenziale dei subalterni 2 e 3 di proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, così come si evince dall'elaborato planimetrico. Inoltre, dall'atto di compravendita del 24/02/2006 a rogito del Notaio Chianale, risultano trasferiti alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* “[...] i locali nello stato attuale di fatto e di diritto e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio [...]” (da atto di provenienza pag. 1, all. n. 3).

Inoltre, nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Scarabosio del 28/11/1974, rep. 10374/2555, i sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*trasferivano alle sig.re \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, oltre al fabbricato rurale anche i terreni di cui alla partita 1162 foglio 12 particelle 135, 71, 108 e 110 (ora f. 12 part. 71) (atto ante ventennio pag. 2, allegato n. 4).

## 1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza complessiva unità principale (abitazione):	<b>166,00 m²</b>
Consistenza complessiva (balconi):	<b>10,00 m²</b>
Consistenza complessiva (forno):	<b>10,00 m²</b>
Consistenza complessiva unità principale (tettoia/deposito):	<b>19,00 m²</b>
Consistenza complessiva unità principale (terreno pertinenziale-bene non censibile):	<b>1312,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.120,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.120,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/09/2024</b>
Consistenza complessiva unità principale (tettoie abusive):	<b>90 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 0,00</b>

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

Alla data del sopralluogo entrambi gli immobili (abitazione e tettoie) risultano privi di contratti di locazione ed utilizzati dalla debitrice esecutata e dai suoi figli.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

### 3.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 3.2.1 Iscrizioni:

**ipoteca volontaria**, stipulata il 24/02/2006 a firma di Notaio Chianale Angelo ai nn. 43854/17980 di repertorio, iscritta il 15/03/2006 a Torino 1 ai nn. 2647/505, per € 240.000,00 (capitale € 120.000,00) a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a Milano contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sugli immobili in oggetto per l'intero (Foglio 12, n. 71, sub 2 e 3)

#### 3.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, del 26/04/2024 emesso da U.N.E.P. Corte di Appello di Torino ai nn. 10114/2024 di repertorio, trascritta il 07/06/2024 a Torino 1 ai nn. 4790/3936, a favore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, gravante sugli immobili in oggetto per l'intero (Foglio 12, n. 71, sub 2 e 3, oltre accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per Legge e uso).

#### 3.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 3.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili

(consumo medio di acqua-fornitura da acquedotto):

€ 90,00

Spese straordinarie di gestione in previsione (rifacimento strada privata Borgata):

€1.000,00

Spese di riscaldamento dell'immobile (acquisto di legna):

€ 1.300,00

#### Ulteriori avvertenze:

I beni immobili oggetto della presente non fanno parte di un condominio.

La debitrice esecutata riferisce le spese medie di gestione ordinaria, straordinaria e di riscaldamento.

Si invita il futuro acquirente a verificare il saldo aggiornato delle spese.

*Saranno a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità di spese insolute e le spese straordinarie già deliberate.*

## 5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 5.2 ATTUALE PROPRIETARIO:

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, nata a Torino (TO) il 25/01/1969 cod. fisc. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

per la quota di 1/1, per compravendita da

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, nata a Palazzolo Dello Stella (UD) il 22/05/1931, cod. fisc. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (quota di 7/8),

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, nata a Torino (TO) il 17/06/1961, cod. fisc. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (quota di 1/8),

in forza di atto di compravendita stipulato in data 24/02/2006 a rogito del notaio Chianale Angelo di Torino, ai nn. 43853/17979 di repertorio, trascritto il 15/03/2006 ai nn. 2646/1839.

### 5.3 PRECEDENTI PROPRIETARI:

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, nata a Palazzolo Dello Stella (UD) il 22/05/1931, cod. fisc. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***,

*per la quota di proprietà di 4/8 (in comunione dei beni con Valentinuzzi Giambatta)*

in forza di compravendita da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** con atto stipulato in data 28/11/1974 a rogito del notaio Scarabosio Aldo di Lusernetta, ai nn. 10374/2555, trascritto il 23/12/1974 ai nn. 7145/6130;

*per la quota di proprietà di 4/8*

in forza compravendita da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, con atto stipulato in data 15/05/1986 a rogito Bruno Baglio di Torino ai nn. 62499/13528, registrato a Torino il 03/06/1986 ai nn. 29808 e trascritto il 11/06/1986 ai nn. 3386/2886 (a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** l'immobile è pervenuto in forza dell'atto Scarabosio suddetto);

*per la quota di proprietà di 1/8:*

in forza della successione del sig. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** aperta il 07/08/2003, dichiarazione registrata all'Ufficio Registro Successioni di Torino 3 in data 10/10/2003, al n. 4, vol. 202; accettazione tacita di eredità del 24/02/2006 a rogito del notaio Chianale Angelo trascritta il 15/03/2006 ai nn. 2645/1838.

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, nata a Torino (TO) il 17/06/1961, cod. fisc. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per la quota di proprietà di 1/8,

*per la quota di proprietà di 1/8:*

in forza della successione del sig. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** aperta il 07/08/2003, dichiarazione registrata all'Ufficio Registro Successioni di Torino 3 in data 10/10/2003, al n. 4, vol. 202; accettazione tacita di eredità del 24/02/2006 a rogito del notaio Chianale Angelo trascritta il 15/03/2006 ai nn. 2645/1838.



## **6 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **6.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Richiesta autorizzazione per costruzione tettoia n. 29/78D del 18/08/1978. In data 29.09/1983 il comune chiedeva la sistemazione della tettoia in quanto realizzata in difformità rispetto alla richiesta del 18/08/1978.

Autorizzazione edilizia n. 141 prot. 863 del 05/05/1990 relativo ai lavori di installazione serbatoio gas GPL.

Condono edilizio a regime ordinario concessione in sanatoria n. 22, prot. 386 del 18/02/1991 per opere abusive consistenti in mutamento di destinazione d'uso, da rurale a civile abitazione, e costruzione di locale accessorio ad uso deposito.

Non è stata rilevato il certificato di agibilità degli immobili.

*L'immobile non risulta realizzato in edilizia convenzionata o agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità della legge 178/0020 (legge di bilancio).*

### **6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il Foglio 12 mappale 71 è individuato nel P.R.G.C. in zona "E" con destinazione d'uso agricola.

In zona agricola "E" le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- 1) abitazioni connesse con l'attività agricola;
- 2) stalle ed edifici per l'allevamento;
- 3) silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- 4) costruzioni adibite alla conservazione ed alla lavorazione di prodotti agricoli;
- 5) edifici ed impianti di interesse pubblico gestiti da Enti pubblici;
- 6) impianti di depurazione di eventuali allevamenti;
- 7) costruzioni adibite a distributori di carburante, le modalità di inserimento saranno disciplinate in sede di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale.

### **6.3 VINCOLI:**

Foglio 12 mappale 71 ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 30 L.R. 45/89 e s.m.i. (Vedi CDU).

Si precisa che nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata al vigente P.R.G.C., il terreno in oggetto risulta inserito in parte classe II e in parte in Classe III indifferenziata di rischio idrogeologico.

## **7 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alla conformità si premette quanto segue.

La legge punisce le irregolarità edilizie con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, possono ricadere anche sull'acquirente di un immobile irregolare.

Per i casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente solo una sanzione.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti di compravendita aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudiziarmente per soddisfare i creditori).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o almeno in modo sostanzialmente conforme al titolo ottenuto. Gli immobili si definiscono invece regolari o conformi quando appaiono esattamente conformi alle norme vigenti all'epoca della costruzione, ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre influente.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire la commerciabilità, ma non la regolarità nel senso più ampio che il termine può far intendere.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza.

L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziate.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

L'immobile adibito ad abitazione risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le tettoie ad uso deposito risultano in parte non autorizzate e dato lo stato di precarietà se ne consiglia la demolizione.

## 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: ABITAZIONE – PIANO TERRA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione e costruzione di tramezzi e assenza del disimpegno (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Il piano primo risulta conforme.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e realizzazione di disimpegno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di sanatoria (parcella professionista, presentazione pratica edilizia e variazione catastale, presentazione diritti segreteria catasto e comune, sanzione amministrativa): € 2.500,00.
- Costi di realizzazione disimpegno (realizzazione di tramezzi e fornitura e posa di porte interne): € 1.000,00.

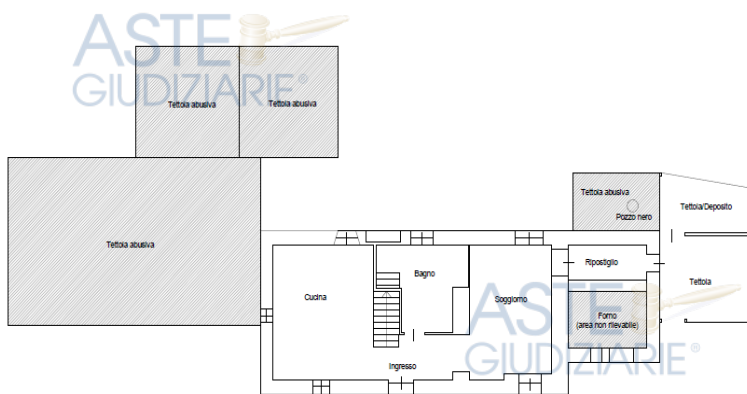
#### CRITICITÀ: AREA ESTERNA – TETTOIE

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoie con struttura mista in legno, acciaio e lamiera in ferro (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Da indagine visiva è stato rilevato lo stato precario delle strutture e la presenza di amianto. Pertanto, si consiglia la demolizione delle stesse. Si precisa che la tettoia abusiva di maggiori dimensioni insiste in parte su mappale di altra proprietà.

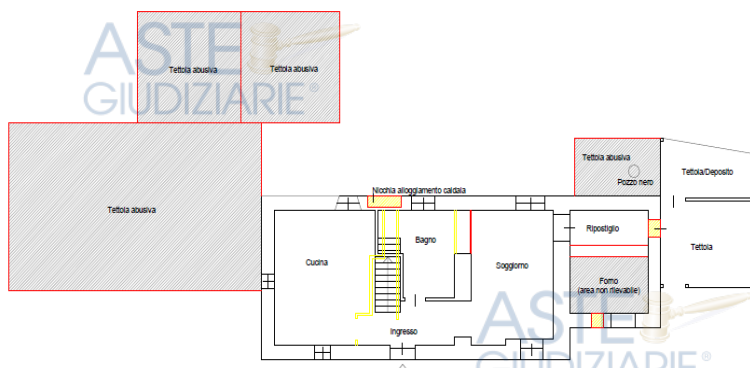
L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tettoie € 4.000,00.



*Rilievo dello stato di fatto  
Pianta Piano terra*



*Rilievo dello stato di fatto con indicate le difformità (rosso costruzioni – giallo demolizioni)  
Pianta Piano terra.*



#### CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: ABITAZIONE – PIANO TERRA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione e costruzione di tramezzi e assenza del disimpegno (normativa di riferimento: L. n. 52 del 27/02/1985 Art. 29 comma 1-bis - DPR 380/2001). Il piano primo risulta conforme.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale.

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

I costi di variazione catastali sono compresi negli oneri di sanatoria indicati nella sezione edilizia.

##### CRITICITÀ: AREA ESTERNA – TETTOIE

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoie con struttura mista in legno, acciaio e lamiera in ferro (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Da indagine visiva è stato rilevato lo stato precario delle strutture e la presenza di amianto. Pertanto, si consiglia la demolizione delle stesse.

L'immobile risulta **non conforme**. Essendo prevista la demolizione non è necessaria la presentazione di variazione catastale relativa alle tettoie.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

##### 7.2 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Dagli accertamenti condotti si rileva che le intestazioni catastali dei terreni non risultano aggiornate e non corrispondono a quanto indicato negli atti di compravendita.

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2024

## LOTTO 1 – abitazione e tettoia/deposito

**A**

**Abitazione** a Lusernetta, via Oliva n 19 (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 175 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra e destinato ad abitazione composta da:

- piano terra: cucina, disimpegno, bagno, soggiorno e ripostiglio;
- piano primo: n. 4 camere da letto, disimpegno e bagno.

Il piano primo è dotato di n. 2 balconi.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse.

Non è presente l'allaccio alla fognatura comunale, ma un pozzo nero del quale non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione.

Coerenze: cortile pertinenziale con area verde privata e tettoie ad uso deposito; il terreno pertinenziale è posto alle complessive coerenze: Foglio 12, mappali 70, 109, 111, 165, 130, 77.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani catastali, superficie 154 mq totali (152 mq escluse aree scoperte), rendita € 290,51, indirizzo catastale: Via Oliva, piano: T - 1; intestato alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, piena proprietà per 1/1.

**B**

**Tettoia/deposito** a Lusernetta, via Oliva (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 19 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Sono presenti altre 3 tettoie di circa 90 mq la cui costruzione non è stata autorizzata dal Comune.

Le condizioni di manutenzione di tutte le tettoie sono insufficienti e le strutture risultano precarie.

Coerenze: abitazione e cortile pertinenziale con area verde privata.

- foglio 12 particella 71 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 17 mq, superficie 14 mq totali, rendita € 21,07, indirizzo catastale: Via Oliva, piano: T , intestato alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, piena proprietà per 1/1.

**C**

**Terreno pertinenziale** a Lusernetta, via Oliva (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 1421 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il bene risulta individuato come ente urbano e come bene comune non censibile ai subalterni 2-3 (pertinenziale dell'abitazione e della tettoia ad uso deposito).

Coerenze: foglio 12 particelle 70, 109, 111, 165, 130, 77. Sul terreno insistono l'abitazione e le tettoie.

- foglio 12 particella 71 sub. 1 (catasto terreni), superficie 1421 mq, totali, rendita € 0,00, Ente Urbano, indirizzo catastale: Via Oliva.



**Fotografie 1 e 2:** immagini dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Si rimanda all'allegato fotografico (Allegati 11 e 12)



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella borgata Pian dei Noci. Il traffico nella zona è molto limitato, tuttavia l'accessibilità al luogo risulta difficile a causa delle scarse indicazioni. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nei centri abitati limitrofi, non sono presenti servizi ad alta tecnologia.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La ricerca sul SIPEE effettuata in data 12/09/2024 ha avuto esito negativo. Pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta da redigere.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**A**

**Abitazione** a Lusernetta, via Oliva n. 19 (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 175 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra e destinato ad abitazione composta da:

- piano terra: cucina, disimpegno, bagno, soggiorno e ripostiglio;
- piano primo: n. 4 camere da letto, disimpegno e bagno.

Il piano primo è dotato di n. 2 balconi.

Il collegamento tra i due piani è garantito da scala interna in legno.

Il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite stufa a legna.

Risulta presente nel cortile un serbatoio per il GPL.

Il rustico è stato realizzato con muratura in pietra e solai lignei.

Il portone di ingresso è realizzato in alluminio e vetro.

Gli infissi sono di diversa fattura e materiale e alcuni con doppi vetri.

Il piano terra presenta pavimenti in piastrelle di ceramica mentre al piano primo vi è un pavimento in legno. I bagni presentano piastrelle e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Il bagno al piano primo ha la predisposizione per la doccia che, tuttavia, non risulta installata.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono scarse.

Non è presente l'allaccio alla fognatura comunale, ma un pozzo nero del quale non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione.

**B**

**Tettoia/deposito** a Lusernetta, via Oliva n. 19 (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 19 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il bene risulta realizzato con lamiera in ferro, pali in legno e carpenteria metallica. È composto di due vani destinati a deposito.

Tramite indagine visiva è stata rilevata la presenza di amianto.

Sono presenti altre 3 tettoie di circa 90 mq adibite a deposito realizzate in lamiera in ferro, pali in legno e carpenteria metallica, la cui costruzione non è stata autorizzata dal Comune.

Le condizioni di manutenzione di tutte le tettoie sono insufficienti e le strutture risultano precarie.

Inoltre, è stata rilevata la presenza di diverse auto e materiali/detriti/rifiuti di vario genere accatastati nel giardino e al di sotto di alcune di stesse.

**C**

**Terreno pertinenziale** a Lusernetta, via Oliva (Borgata Pian dei Noci) della superficie commerciale di 1421 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Il bene risulta individuato come ente urbano e come bene comune non censibile ai subalterni 2-3 (pertinenziale dell'abitazione e della tettoia ad uso deposito).

CONSISTENZA ABITAZIONE:

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

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

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Abitazione	166 mq	100%	166 mq
Forno	10 mq	20%	2 mq
Balconi	10 mq	30%	3 mq
Tettoia	19 mq	20%	3,8 mq
<b>Totale</b>			<b>175 mq</b>

**VALUTAZIONE ABITAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: MCA.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si rimanda all'allegato 10.





## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo (abitazione):

€ 53.120,00



## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Descrizione	Importo
Assenza di garanzia per vizi (10% del valore a corpo)	€ 5.312,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 53.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 53.120,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per le specifiche del criterio di stima si rimanda all'allegato 10 della presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare - Borsellino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
	Abitazione e accessori	166 mq	39 mq	€ 53.120,00	€ 53.120,00

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene immobile non risulta divisibile (trattasi di unica unità immobiliare).

Valore di Mercato dell'immobile ad uso abitazione:

€ 53.120,00



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

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: **€. 5.312,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7): - **€. 7.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (non detratte e indicate nell'allegato 10): **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.40.308,00**

data 30/09/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Cristina Ginepro