



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



RGE 463/2024



G.E. Dott.ssa CASTELLINO ANNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Procedura promossa da:

HOIST ITALIA S.R.L.



Debitore: "A"



Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Immobile pignorato:

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE
in Villafranca Piemonte (TO), Frazione Bussi n. 21



TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com

PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it





PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia e consistenza:	porzione di fabbricato da terra a cielo composto al piano terreno da cucina, bagno e camera da letto, oltre a locale legnaia e vani ad uso ricovero animali; al piano primo collegato da scala esterna da vano sottotetto al grezzo
Indirizzo:	Villafranca Piemonte (TO), Frazione Bussi n. 21
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Piemonte (TO), foglio 25, particella n. 189, subalterno 13
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Bertani Paolo del 25/11/2009, trascritto il giorno 27/11/2009 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 9477/6738
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 27/11/2009 ai numeri 9478/1600 contro "A"
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 20/06/2024 ai numeri 5152/4223 a favore di MARTE SPV SRL Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 21/06/2013 ai numeri 4464/3410 a favore di BANCANAZIONALE DEL LAVORO SPA
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupato dal fratello della debitrice in assenza di titolo
Amministratore di condominio e/o delle proprietà:	///
Valore di mercato stimato:	€ 47.800 (euro quarantasettemilaottocento)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 43.000 (euro quarantatremila)





INDICE



1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	4
2.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
3.	DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO:.....	6
4.	STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	8
5.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.2.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	8
5.3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA	9
6.	SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	10
7.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	10
7.2	PRATICHE EDILIZIE	10
7.3	SITUAZIONE URBANISTICA.....	11
8.	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	11
8.2	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	11
8.3	CONFORMITÀ CATASTALE	12
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ	13
8.5	DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'	13
8.6	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
9.	VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....	13
10.	APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)	15
■	ALLEGATI:.....	15





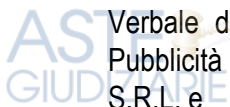
TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 463/2024

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con



Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 20/06/2024 ai numeri RG 5152 RP 4223 a favore di MARTE SPV S.R.L. e



Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 21/06/2013 ai numeri RG 4464 RP 3410 a favore di BANCANAZIONALE DEL LAVORO SPA

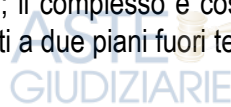
è stato impegnato:



- A** **Fabbricato di civile abitazione da terra a cielo** sito in VILAFRANCA PIEMONTE (TO), Frazione Bussi n. 21, della superficie catastale di **mq 140,00** per la quota di 1/1 di proprietà intestata a "A"

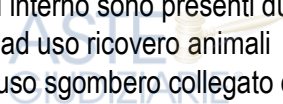


L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso edilizio con accesso pedonale e carraio tramite cancello esistente al numero civico 21 di Frazione Bussi; il complesso è costituito da due edifici (di cui solo quello posto ad est è oggetto di pignoramento) elevati a due piani fuori terra collegati da tettoia la cui proprietà ricade in parte nella proprietà oggetto di perizia;



con accesso da terreno di altra proprietà (gravato da servitù di accesso) si entra nel cortile in proprietà esclusiva del fabbricato pignorato costituito da:

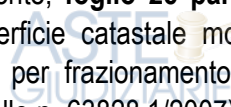
- **unità immobiliare residenziale** composta di cucina, camera e bagno;
- **locale legnaia** al cui interno sono presenti due locali
- **locali di sgombero** ad uso ricovero animali
- **vano sottotetto** ad uso sgombero collegato da scala esterna al cui interno è presente un vano.



L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed è di vecchia costruzione.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Catasto fabbricati del Comune di Villafranca Piemonte, **foglio 25 particella 189 subalterno 13**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 140, totale escluse aree scoperte mq 140, rendita 209,17 Euro, derivante per frazionamento e fusione del 18/07/2007 (Pratica n. TO0553405 in atti dal 18/07/2007 protocollo n. 63828.1/2007) dal **foglio 2 particella 189 subalterno 4**.
- Indirizzo catastale: Frazione Bussi n. 21 piano T-1



- Intestazione:

“A” nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

- Coerenze: a nord particella n. 98, ad est e sud n. 221, ad ovest n. 217.

[allegato 2]

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto della presente relazione era di proprietà della Sig.ra “A”.

• ATTUALE PROPRIETARIO

“A” (oggi – 25/11/2009) nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Bertani Paolo del 25/11/2009 repertorio n. 201830/29000, trascritto il giorno 27/11/2009 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 9477 RP 6738

contro “B”.

[allegato 3].

• PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2004 – 2024)

“B” (25/11/2009 – 27/12/2007) nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Lupetti Marcello Claudio del 27/12/2007, repertorio n. 936/754, trascritto a favore il giorno 17/01/2008 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 540 RP 424

contro “C”.

“C” (27/12/2007 – 24/10/2003) nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

in forza di:

▪ per la quota intera di usufrutto

- atto di compravendita a rogito Notaio Mascolo Angelo del 28/12/2005, repertorio n. 41798/4286, trascritto a favore il 26/01/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 898 RP 622

contro “D”. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita era identificata al foglio 25 particella 189 subalterno 4 da cui è derivata quella pignorata.

“D” nata a *** il ***, C.F. ***, usufruttuaria in forza di acquisto di legato a rogito Notaio Galleano Bruno del 24/10/2003, repertorio n. 96043, trascritto a favore il 09/02/2004 presso l'Agenzia delle

Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 1183 RP 883

- per la quota di 1/1 di nuda proprietà di “C” e la quota di usufrutto di “D”
- denuncia di successione del 11/07/2007 num. 60 vol. 935, trascritta a favore il giorno 12/09/2007 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 9460 RP 6270 in sostituzione della
denuncia di successione del 20/02/2004 num. 21 vol. 890, trascritta a favore il giorno 06/03/2004 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 1862 RP 1369 (per errata indicazione catastale) e a seguito di
Testamento olografo pubblicato a rogito Notaio Galleano Bruno in data 24/10/2003 registrato a Torino il 03/11/2003 e successiva
accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Galleano Bruno del 10/02/2004, repertorio n. 96371, trascritta a favore il 24/03/2004 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 2537 RP 1875
atto di rinuncia ad azione di riduzione a rogito Notaio Galleano Bruno del 10/02/2004, repertorio n. 96371, trascritta a favore il 24/03/2004 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 2536 RP 1874 per la quota del 50% del diritto di proprietà
contro “E” nato a *** il ***, C.F. ***, e deceduto a Pinerolo il 24/08/2003.

Si precisa che:

- nelle Denunce di successione “C” risulta ricevere la quota di 73/100 di piena proprietà e “D” la quota di 27/100 di piena proprietà
- nel Testamento olografo “D” risulta “estranea usufruttuaria”
- nell’Accettazione espressa di eredità “C” accetta la quota di 1/1 di nuda proprietà

“E” (24/10/2003 – 10/04/1974), sopra generalizzato, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

atto di donazione accettata a rogito Notaio Galleano Bruno del 10/04/1974, repertorio n. 9378/2559, trascritto a favore il 22/04/1974 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. RG 2645 RP 2186

contro “F” nato a *** il ***, C.F. ***. Si precisa che oggetto di compravendita è l’intera proprietà del terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 25, particella n. 103 e del fabbricato rurale identificato a Catasto terreni al foglio 25, particella n. 158 dalla cui fusione e inserimento al catasto urbano è derivata la particella n. 189 con il soprastante edificio oggetto di pignoramento (prima subalterno 4 da cui è derivato il 13).

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO:

L’unità immobiliare pignorata fa parte di complesso edilizio con accesso pedonale e carraio tramite cancello esistente al numero civico 21 di Frazione Bussi nel Comune di Villafranca Piemonte (TO); il complesso è costituito da due edifici (di cui solo quello posto ad est è oggetto di pignoramento) elevati a due piani fuori terra collegati da tettoia la cui proprietà ricade in parte nella proprietà oggetto di perizia.

L’intero complesso è di vecchia costruzione: la prima pratica edilizia reperita presso l’Archivio comunale è

del 1975 e fa riferimento ad un intervento di manutenzione sul fabbricato esistente; la planimetria catastale di impianto è del 1998 in quanto precedentemente l'intero edificio era accatastato come fabbricato rurale al Catasto terreni.

La struttura del fabbricato è parte in muratura portante e parte in cemento armato ed i tamponamenti esterni sono in intonaco; la struttura del tetto è in legno.



Con accesso da terreno di altra proprietà (gravato da servitù di passaggio pedonale e carroia) si entra nel cortile in proprietà esclusiva del fabbricato pignorato che è costituito da:

- **unità immobiliare residenziale** composta di cucina, camera e bagno;
- **locale legnaia** al cui interno risultano essere stati realizzati altri due locali
- **locali di sgombero** ad uso ricovero animali
- **vano sottotetto** ad uso sgombero collegato da scala esterna al cui interno è stato realizzato un vano.

L'alloggio oggetto di pignoramento è composto da un'ampia cucina di mq 34 circa di superficie, affacciata sul cortile mediante grande vetrata; da questa si passa nel bagno, di mq 9 circa, con finestra che si apre sotto la tettoia e nella camera di mq 16 circa con finestra affacciata sul retro del fabbricato.

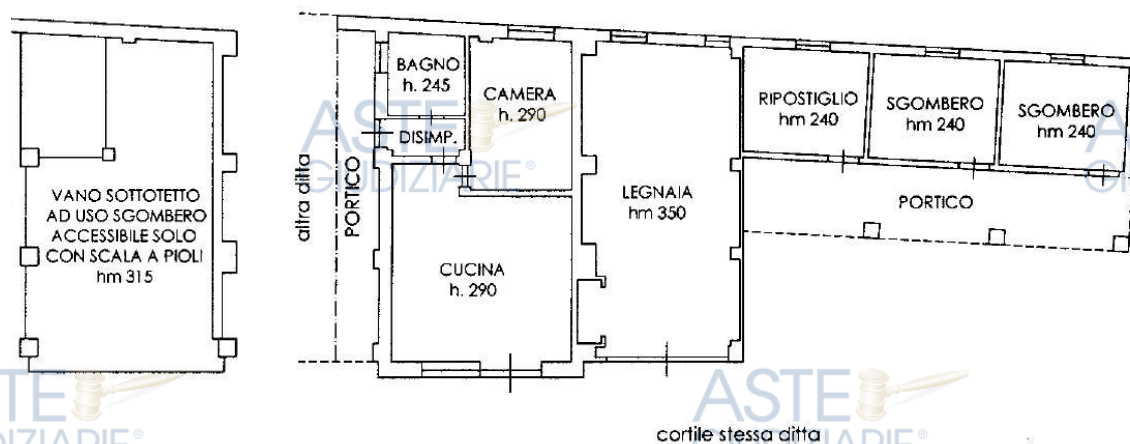
Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio con vetro semplice, quelli interni in legno tamburato; l'acqua calda è prodotta tramite boiler elettrico e da quanto si è potuto apprendere il riscaldamento è prodotto mediante generatore di calore a biomassa (ACE protocollo n. 2009 101876 0001 del 06/11/2009 non più valido in quanto scaduto il 05/11/2019).

Il locale legnaia è un unico ambiente con tetto a vista di complessivi mq 54, all'interno del quale sono presenti due vani; ha le pareti interne non intonacate ed è affacciato sul cortile mediante finestra e portafinestra in legno con persiane ad anta.

I locali di sgombero sono 3, hanno superficie ciascuno di mq 14 circa, apertura finestrata sul retro del fabbricato e porta di accesso lato cortile. Sono preceduti da un portico con copertura in legno di mq 28 e struttura in muratura e da antistante tettoia di mq. 12 circa.

Il vano sottotetto è un unico locale con tetto a vista, superficie di circa mq 69 ed è accessibile tramite scala esterna adiacente alla casa. Si affaccia sul cortile di proprietà con finestre e portafinestra che si aprono sul balcone con esposizione sud ed ha aperture finestrate prive di serramenti sul prospetto lato

est. La murature interne, così come i tramezzi a delimitazione di un locale nell'angolo nord-ovest, non sono intonacate e non è presente un pavimento.



Si precisa che il sopralluogo ed il rilievo effettuati non sono stati approfonditi a causa dello stato di manutenzione, del degrado degli ambienti e delle condizioni d'uso dell'immobile, come dimostrato dalla documentazione fotografica scarna e parziale; i locali di sgombero non sono stati aperti per la presenza di animali nella zona antistante ed il sottotetto è stato visionato dal pianerottolo della scala esterna per l'assenza della pavimentazione e di un piano sicuro su cui sostare. Inoltre, come è evidente dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato oggetto di interventi edili di vario tipo, parziali e non conclusi.

Il CTU non può quindi garantire, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'immobile risulta avere la superficie catastale totale di mq 140.

[allegato 1 – allegato 6]

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/10/2024, relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, è risultato che in capo all'Esecutata "NON risultano registrati atti privati di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA".

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta quindi nella disponibilità della debitrice anche se occupato, in assenza di titolo, dal fratello.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

5.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

Nessuna

5.2.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

Dalle informazioni reperite risulta essere stato costituito un vincolo autenticato nelle firme dal Notaio Marinone Giovanni il 29/11/1988, repertorio n. 10704, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 02/12/1988 ai numeri 8061/6201 a favore del Comune di Villafranca Piemonte che non riguarda la particella su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Nessuno

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (**Catasto terreni, foglio 25, n. 103**).

5.2.5. Vincoli di natura condominiale

L'unità immobiliare oggetto di perizia non fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio.

Si precisa però che nell'atto di provenienza si da atto del fatto che:

- l'accesso al compendio immobiliare, sia pedonale che carroia, avviene "esclusivamente tramite il cancello esistente a sud, sull'area di passaggio sul lato sud est della restante proprietà del dante causa dell'attuale parte venditrice, meglio identificata al catasto terreni del comune di Villafranca Piemonte al foglio 25, particella 221, confinante con il mappale 222 del foglio 25 e con i mappali 68, 162 e 10 del foglio 27; le spese di manutenzione ordinarie dell'area di passaggio predetta per accedere al e recedere dal compendio immobiliare oggetto della trascrivenda vendita, sono a carico delle parti per metà ciascuna mentre le spese di straordinaria manutenzione saranno a carico esclusivo del dante causa dell'attuale parte venditrice;
- nel sottosuolo del cortile oggetto della trascrivenda vendita esiste servitù di passaggio passiva di tubazione di scarico delle acque bianche e nere, mentre il compendio immobiliare in oggetto ha diritto alla servitù attiva sulla restante proprietà del dante causa dell'attuale parte venditrice per quanto riguarda il passaggio di condotte necessarie per la fornitura dell'energia elettrica e della linea telefonica;
- la fornitura dell'acqua a servizio del compendio immobiliare in oggetto, che avviene tramite il pozzo artesiano esistente sulla proprietà del dante causa dell'attuale parte venditrice, è ora assicurata da un pozzo realizzato dalla parte venditrice sul compendio in oggetto, onde è venuta meno ogni relativa servitù attiva ed ogni obbligo di contribuzione".

5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

5.3.1. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 27/11/2009 ai numeri 9478/1600 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Importo ipoteca: € 260.000.

Importo capitale: € 130.000.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul valore minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000) relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria.

5.3.2. TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 20/06/2024 ai numeri 5152/4223 a favore di MARTE SPV S.R.L. contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 21/06/2013 ai numeri 4464/3410 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

5.3.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

5.3.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2 PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Licenza edilizia n. 502-1975 del 01/02/1975 per restauri interni ed esterni a casa di abitazione.

Licenza edilizia n. 678-1976 del 22/05/1976 per la realizzazione di locale bagno da ricavarsi nel locale esistente.

Licenza edilizia n. 689-1976 del 19/06/1976 per la realizzazione di recinzione.

Si precisa che a nessuna delle precedenti pratiche sono allegati elaborati grafici.

Richiesta di Permesso di Costruire n. 1234 del 31/01/2009 per la ristrutturazione di fabbricato ed il recupero ai fini abitativi del sottotetto, favorevolmente accolto dalla Commissione Edilizia in data 16/04/2009 ma non rilasciato per il mancato deposito delle integrazioni richieste.

7.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l'oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

In assenza di altri elaborati grafici, la conformità edilizia è verificata relativamente allo stato di fatto ritratto nel Permesso di costruire valutato favorevolmente dal Comune [allegato 5].

Dal sopralluogo effettuato è risultato che il fabbricato non è conforme all'ultimo stato assentito in quanto:

- internamente all'alloggio non è presente il disimpegno antistante il bagno
- nella legnaia sono state costruite due pareti delimitanti una porzione dell'originale locale unico ed è stata realizzata una nuova parete sul prospetto sud nella quale sono stati inseriti due serramenti (finestra e portafinestra).
- davanti al portico è stata realizzata una tettoia di circa 12 mq in assenza di autorizzazione
- in posizione adiacente alla casa lato ovest è stata realizzata una scala esterna per l'accesso al sottotetto originariamente collegato tramite scala a pioli
- dalla lettura della planimetria si evince che le pareti di delimitazione sul lato est ed ovest (elevate fino alla copertura) sono autorizzate mentre è stata realizzata una nuova parete sul prospetto sud nella quale sono stati inseriti i serramenti (due finestre ed una portafinestra).

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

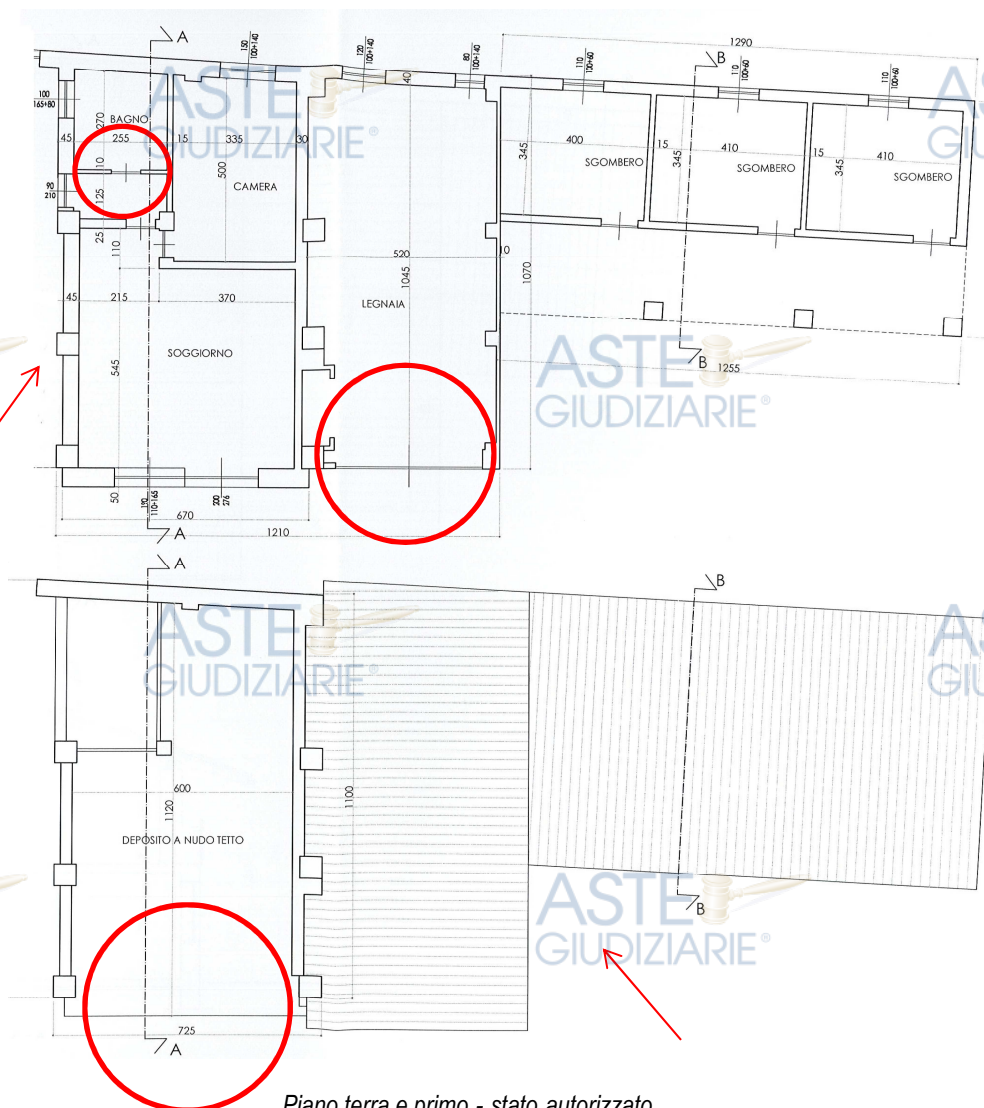
Per regolarizzare la situazione attuale sarà necessario ripristinare l'antibagno e rimuovere la tettoia. Inoltre dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato del sottotetto rimuovendo la parete lato sud. Il costo per l'eliminazione di tutte le difformità rilevate ammonta a complessivi € 5.000.

Per regolarizzare la parete lato sud della legnaia e la scala realizzate in assenza di autorizzazione sarà necessario depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione pari a € 516,00 oltre ai relativi diritti di presentazione.

A questi si dovranno sommare i costi relativi alla redazione della pratica edilizia da presentare a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente in € 1.903,20 (€ 1.500 oltre oneri previdenziali ed iva) in quanto, con l'abolizione delle tariffe professionali, l'onorario viene stabilito autonomamente da ogni singolo professionista.

In alternativa alla demolizione della parete lato sud del vano sottotetto sarà necessario concordare con l'Ufficio tecnico del Comune la possibilità di presentare un nuovo Permesso per il recupero del sottotetto, parzialmente in sanatoria, con conseguente pagamento della sanzione e degli oneri concessori non determinabili in questa fase.

A questi si dovranno sommare i costi relativi alla redazione della pratica edilizia da presentare a firma di un professionista abilitato, che potrà essere quantificata solo a seguito del colloquio con il tecnico comunale.



Piano terra e primo - stato autorizzato

8.3 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico attuale dell'unità immobiliare, raffrontato con la planimetria catastale, presenta le stesse difformità sopra evidenziate.

Per regolarizzare quanto rilevato sarà necessario presentare presso l'Ufficio del Catasto una variazione planimetrica per modifiche interne e di facciata. Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente a € 600 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 50,00).

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

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



planimetria catastale



8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

nessuna difformità

8.5 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio NON risulta depositata la richiesta di agibilità.

8.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

SVILUPPO VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore di vendita degli immobili oggetto di perizia la scrivente ha

effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione degli edifici nel loro complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile la scrivente ha inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di tipologia simile pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui sono localizzati i beni; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10%-15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

VALORI DI VENDITA REPERITI SUL MERCATO

Dall'analisi effettuata è emerso che nella zona in causa, considerando anche Villafranca Città, il prezzo medio delle unità immobiliari in vendita varia da €/mq 251 a €/mq 3.498 con la media ponderata di €/mq 783. Applicando una riduzione del 15% per tener conto della diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa il valore medio di vendita è presumibilmente pari a €/mq 665.

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le ville e villini in stato conservativo normale

- l'OMI propone per dette unità immobiliari residenziali un valore di vendita che varia da €/mq 570 a €/mq 860
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia inferiore alla media (ovvero di qualità inferiore alla media di zona) un valore che varia da €/mq 456 a €/mq 627 con una media di €/mq 541, per le ville e villini un valore che varia da €/mq 617 a €/mq 893 con una media di €/mq 755
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per le ville e villini da ristrutturare propone un valore che varia da €/mq 650 a €/mq 1.000.

CONSISTENZA:

Sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione catastale acquisita, la scrivente ha calcolato la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto prendendo come riferimento la superficie catastale pari a mq 140

VALUTAZIONE

Considerato il cattivo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le dotazioni impiantistiche e le finiture considerato lo stato complessivo del fabbricato oggetto di interventi edili parziali e non conclusi, considerata la posizione in aperta campagna e in prossimità di poche case sparse, considerata la scarsa dotazione di terreno di pertinenza

considerata la presenza di oneri di ripristino per la regolarizzazione edilizia (pari a € 8.200 circa),
considerata la superficie complessiva considerata
si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 400.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare pignorata:	140,00	x	400,00	=	€ 56.000,00
Spese di regolarizzazione edilizia					€ 8.200,00

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) € 47.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 47.800,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi	€ 4.780,00
Arrotondamento (per difetto)	€ 20,00

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 43.000,00

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 06/11/2024

il tecnico incaricato



■ ALLEGATI:

- 1 – documentazione fotografica
- 2 – documentazione catastale
- 3 – atto di provenienza
- 4 – certificato di residenza
- 5 – documentazione edilizia
- 6 – planimetria attuale immobile