



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

481/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

Avv. Alberto FRASCA'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Rosotto

CF:RSTGNN80B22E3790

con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8

telefono: 0115835113

email: giovanni@rosotto.com

PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 481/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a CHIARI, strada Pecetto n. 28, in corso di ultimazione, della superficie di 125 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri, ancora in corso di ultimazione anche nelle parti comuni, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata.

Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio (allegati nn. 7 e 8), forma oggetto di stima l'alloggio in corso di ultimazione, individuato con la sigla "A4", sviluppato su tre piani e comunicante al piano interrato direttamente con il box auto identificato al C.F. al sub. 17 e come lotto "B4" nel citato Regolamento di Condominio, accessibile anche da spazio di manovra comune.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 18 particella 222 sub. 9 graffato con sub. 28, F/3 (unità in corso di costruzione)

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1-T-1

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO ***

Cronistoria catastale:

- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018)

L'immobile è parte di fabbricato esistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6; Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), in cui il lotto è evidenziato in colore arancione, l'immobile è posto alle coerenze:

- al piano interrato: terrapieno, altra U.I. sub. 17, altra U.I. sub. 36, altra U.I. sub. 33;
- al piano terreno (I f.t.): stradina di accesso comune sub. n. 36, altra U.I. subalterno n. 29 graffato n. 10, area di corte sub. 36, altra U.I. subalterno n. 34 graff. 33;
- al piano primo (II f.t.): aria su altra U.I. sub. 29 graffato con sub. 10, aria su corte sub. 36, altra U.I. sub. 33.

**B**

box singolo a CHIERI, strada Pecetto n. 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri, ancora in corso di ultimazione anche nelle parti comuni, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata. Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio, forma oggetto di stima, l'autorimessa individuata con la sigla "B4", posta al piano interrato ed accessibile da rampa carrabile.

Al box si accede da portone basculante su area di manovra comune od in alternativa da porta di comunicazione con i locali posti allo stesso piano dell'unità immobiliare identificata al C.F. al sub. 9 graff. sub. 28.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 18 particella 222 sub. 17, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1

Cronistoria catastale:

- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018)

L'immobile è parte di fabbricato insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5, 6; Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), l'immobile è posto alle seguenti coerenze:

- terrapieno a due lati, altra U.I. sub. 10, area di manovra comune sub. 36, altra U.I. sub. 9.

C

posto auto scoperto a CHIERI, strada Pecetto n. 28 della superficie catastale di 13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare, ubicato in zona Ovest del Comune di Chieri. Il posto auto scoperto, individuato nella planimetria allegata al regolamento di Condominio con la sigla "P4", si trova al piano terreno ed è privo di strisce di demarcazione.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie per cui la superficie indicata in 13 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

Trattandosi di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente





lotto, attualmente si trova.



Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 18 particella 222 sub. 23, categoria C/6, classe 1, consist. 13 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 59,75.

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano T

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1

Cronistoria catastale:

- 21/06/2019: Pratica n. TO0141572 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46282.1/2019) - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018).

L'immobile è parte di fabbricato insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5, 6; Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), l'immobile è posto alle coerenze:

- area di corte comune sub. n. 36 a tre lati, altro posto auto sub. 24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Data della valutazione:	22/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, effettuato alla sola presenza dell'ausiliario del Custode, le unità immobiliari formanti il presente lotto risultavano libere da persone e cose ed in corso di ultimazione. Si segnala la sola presenza di materiale da cantiere, senza valore commerciale, all'interno dell'autorimessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Con riferimento alla certificazione Notarile Notaio Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al 07/11/2024, il lotto risulta gravato dalle formalità di seguito elencate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità più oltre indicate colpiscono anche altri immobili oltre a quelli pignorati, pertanto potranno essere cancellate/annotate dopo la vendita solo per quanto concerne le U.I. oggetto del presente lotto.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00 (*)

(*) oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino², anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

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:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ***** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** iscrizione nn. rp./rg. 643/4950 del 12/02/2013**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulata con atto a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 80046/37810 del 08/02/2013

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

capitale iniziale: € 1.200.000 (successivamente frazionato)

iscrizione iniziale: € 2.400.000,00 (successivamente frazionato)

oggetto: la nota colpisce altri immobili oltre a quelli formanti il presente lotto, per cui potrà essere annotata limitatamente a quanto forma oggetto del lotto I. Si precisa che con annotazione rg./rp.. 10138/1394 del 13/03/2019 (atto a rogito Notaio MARIATTI Giorgio del 05/03/2019 rep. 72463/38341) sono stati liberati gli immobili ai subb. 9 e 17 (Lotto I)

- **iscrizione nn. rp./rg. 623/4434 del 11/02/2015**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulata con atto a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 81151/38728 del 30/01/2015

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***



capitale iniziale: € 656.000,00 (successivamente frazionato)

iscrizione iniziale: € 1.312.000 (successivamente frazionato)

oggetto: la nota colpisce altri immobili oltre a quelli formanti il presente lotto, per cui potrà essere annotata limitatamente a quanto forma oggetto del lotto I. Si precisa che con annotazione rp. 1396 del 13/03/2019 e rp. 4628 del 03/10/2019 (atto a rogito Notaio MARIATTI Giorgio del 05/03/2019 Numero di repertorio 72464/38342) è stato liberato l'immobile al sub. 23.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **trascrizione del 25/06/2024 rp./rg. 20141/26601**

Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario C/o Corte D'appello Torino in data 28.05.2024 repertorio n. 13410

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: la nota colpisce altri beni oltre a quelli oggetto del presente lotto per cui potrà essere cancellata a cura della Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario solo per quei lotti che formeranno oggetto di vendita.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **trascrizione del 04/12/2020 rp./rg. 30485/43018**

Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica atto Tribunale Ordinario Di Torino del 11/11/2020 repertorio n. 20497/2020

favore: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

contro:

Chieri

oggetto: la nota colpisce gli immobili al sub. 10 gr. 29 e sub. 18 (non oggetto del presente lotto), ma anche il sub. 23 (posto auto facente parte del lotto I), pertanto potrà essere annotata parzialmente solo per quanto concerne il lotto in questione, a cura della Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio

Il complesso immobiliare denominato CONDOMINIO RESIDENZA PECETTO – Strada Pecetto n. 28 - Chieri (TO), C.F. 94081210018, è amministrato da:

- Amministrazioni Torino S.r.l. – legale rappresentante Ing. Gaetano Bonaventura, con sede in Brandizzo (TO), Via Torino n. 181

Il CONDOMINIO “RESIDENZA PECETTO” C.F. 94081210018 risulta creditore intervenuto nella presente procedura esecutiva, assistito dall'avv. Piergiorgio CASTAGNA.

Regolamento di Condominio

Per il complesso risulta stipulato Regolamento di Condominio depositato come allegato "A" atto a



rogito Notaio Giorgio MARIATTI di Chieri rep. 72952/38794 del 31/05/2019, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 16676/23744 in data 10/06/2019. Si allega copia al n. 7. Il compendio risulta costituito da:

- un corpo di fabbrica in parte elevato a due piani f.t. ed in parte fino a tre piani f.t., destinato a n. sei unità di civile abitazione;
- un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine, locali di sgombero e locale tecnico;
- aree scoperte condominiali di uso comune (cortile, vialetti, rampa per l'accesso alle autorimesse del piano interrato, area ecologica per deposito contenitori condominiali);
- aree scoperte in proprietà dei singoli Condomini proprietari degli alloggi posti al piano terreno e destinate ad aree pavimentate e/o giardino;
- area scoperta destinata ad area verde individuata con la sigla "G1"
- area scoperta destinata a sei posti auto.



La proprietà del Condominio compresa l'area su cui sorge il fabbricato, il cortile, gli spazi di manovra ed i posti auto, risulta distinta nella mappa del catasto terreni del Comune di Chieri al Fg. 18 n. 222 e al Fg. 49 n. 262.

Secondo quanto riportato all'art. 3 nelle U.I. contrassegnate con le sigle da "A1" a "A6", destinate ad alloggi di civile abitazione, è permessa anche la destinazione a studio professionale privato a bassa concorrenza di pubblico. Si allega copia dell'atto al n. 7, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando in particolare alla lettura degli artt. 4, 5 e 6 relativi alle parti comuni ed alle proprietà esclusive dei singoli condomini.

Il manufatto insistente sul lotto A6, a destra dell'ingresso alla rampa carrabile di accesso al piano interrato, potrà essere adibito a vano corsa ascensore.

Secondo le tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio trascritto al lotto I (corpo A alloggio + corpo B box singolo + corpo C posto auto scoperto) competono le seguenti carature millesimali:

- alloggio lotto "A4" - sub. 9 graff. sub. 28:

116,71/1000 tabella A millesimi proprietà generali

133,02/1000 tabella B millesimi alloggi

189,94/1000 tabella D millesimi riscaldamento

- box singolo lotto "B4" - sub. 17:

9,50/1000 tabella A millesimi proprietà generali

123,04/1000 tabella C millesimi autorimesse

- posto auto lotto "P4" - sub. 23:

5,77/1000 tabella A millesimi proprietà generali

Verifiche spese insolute

Si allega al n. 13 documentazione ricevuta da amministratore di Condominio, da cui risultano quali spese insolute per l'esercizio ordinario "2023/2024":

- alloggio lotto "A4" - sub. 9 graff. sub. 28: € 1491,61

- box singolo lotto "B4" - sub. 17: € 342,50

- posto auto lotto "P4" - sub. 23: € 33,22

Si invita in ogni caso parte aggiudicataria a verificare direttamente con lo studio dell'Amministratore di Condominio quanto sopra riportato e quanto di competenza del lotto in questione.

Servitù

Secondo quanto riportato nel Regolamento di Condominio, il complesso gode di servitù di passaggio e di allacciamento ai servizi in forza dell'atto di permuta a rogito Notaio Luigi MUSSO di Chieri (TO) del 21/09/2011 rep. 78967/36938.





Si allega al n. 6 estratto di mappa, precisando che il compendio immobiliare di cui sono parte le U.I. pignorate, gode di servitù di passaggio sui mappali nn. 81, 280 e 219. Nel merito, nell'atto di provenienza (allegato n. 9) si riporta quanto segue:

*"in merito alla strada di accesso insistente sul mappale n. 220 del foglio 18 pattizialmente si concorda che la società *** DATO OSCURATO *** avrà il diritto di passaggio ed anche il diritto dell'allacciamento ai servizi. L'allargamento della strada stessa, sino al raggiungimento di una larghezza totale pari a 5 (cinque) metri, sarà fatto verso il lato ovest (interno alla proprietà) sul mappale n. 220 del Foglio 18 di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** Le spese di allargamento della strada stessa saranno a cura della società *** DATO OSCURATO *** Si specifica che fino al momento in cui la strada di accesso ai lotti A-B-C-D-E non verrà asfaltata, sarà cura della società *** DATO OSCURATO *** come sopra rappresentata, provvedere alla manutenzione di tale strada con adeguato apporto di ghiaia. A edificazione conclusa di tutti i lotti, le eventuali opere di manutenzione della strada stessa saranno a carico di tutti i proprietari."*

In punto al diritto di passaggio della confinante proprietà si precisa inoltre che *"qualora la confinante proprietà *** DATO OSCURATO *** volesse acquisire il diritto di passaggio, detta trattativa sarà di esclusiva competenza a tutti gli effetti del sig. *** DATO OSCURATO *** il quale potrà decidere autonomamente se concederlo o meno."*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla certificazione Notarile Notaio Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al 07/11/2024 ed alle ispezioni ipotecarie svolte dallo scrivente:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà - ESECUTATA.

alla quale la piena proprietà è pervenuta in virtù di:

- **21/09/2011:** atto di permuta a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. n. 78967/36938, registrato il 05/10/2011 al n. 23058 serie T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 6/10/2011 ai nn. rg./rp. 40155/25855, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì alla società *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà del fabbricato di civile abitazione in Chieri con il relativo terreno, sedime e cortilivo in mappa a Catasto Terreni al foglio 18 mappale 222;
- **21/09/2011:** atto di compravendita a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. n. 78968/36939, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 25856/40156 in data 06/10/2011 con il quale la società "I *** DATO OSCURATO *** ." acquistò dai signori *** DATO OSCURATO *** il terreno distinto in mappa al foglio 49 mappale 262 (già mappale 186);
- **07/11/2012:** atto di trasformazione di società a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 79845/37640, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ai nn. rp./rg. 29975/40767 in data 22/11/2012, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** venne trasformata in *** DATO OSCURATO ***
- **02/02/2016:** atto a rogito del Notaio Barbarossa Edoardo repertorio numero 71032/12897, registrato Torino - primo Ufficio delle Entrate in data 17 febbraio 2016 al numero 3155 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 18/02/2016 ai numeri 5448/360, con cui la società " *** DATO OSCURATO *** ." ricevette in permuta dal signor



*** DATO OSCURATO *** il terreno distinto in mappa al foglio 18 mappale 275, che con successivo tipo mappale del 05/06/2018 protocollo numero TO0138724 è stato incorporato nel mappale 222 del foglio 18.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La piena proprietà degli immobili (terreni contraddistinti al Catasto terreni al Fg. 18 nn. 83, 84, 85, 82, in zona agricola secondo quanto previsto dal PRGC vigente nel 2011) è pervenuta al sig. *** DATO OSCURATO *** in virtù dei seguenti titoli:

- **06/11/1997:** apertura di successione in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** - denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro in data 28/07/2004 n. 98/533, trascritto a Torino2 il 8/09/2004 ai nn. 43645/29206 - che lascia a succedergli il figlio *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà. Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 78967 del 21/09/2011, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 06/11/2024 ai nn. rp./rg. 33972/45206.
- **25/02/1996:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** - denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro in data 27/02/1997 al n. 8/491, trascritto a Torino2 il 09/01/1998 ai nn. rg./rp. 286/241 - che lascia a succedergli il figlio *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà. Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 78967 del 21/09/2011, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 06/11/2024 ai nn. rp./rg. 33973/45207. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 9) si evince che il complesso immobiliare è stato interessato da un progetto di ristrutturazione di un compendio in precedenza costituito da un fabbricato di civile abitazione con sito di pertinenza da cielo a terra insistente su terreno in mappa C.T. al Fg. 18 n. 222 (derivato dalla fusione dei mappali nn. 83, 84 e 85 giusta tipo mappale n. 518650.1/2011 del 19/07/2011), identificato al C.F. al Fg. 18 n. 222 subb. 2, 3, 4, oltre a cortile comune sub. 1 (bene comune non censibile). Secondo quanto riportato nel citato atto di provenienza:

- la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù della licenza edilizia n. 355/61 del 21/12/1961. Di tale pratica edilizia lo scrivente non ha preso visione in quanto non resa consultabile dall'archivio edilizio di Chieri.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla documentazione ricevuta dal Comune di Chieri in data 13.02.2025, è stato possibile verificare che la costruzione/modifica del compendio residenziale è stata autorizzata dal Comune di Chieri coi seguenti titoli abilitativi:

- **permesso di costruire n. 53/2010 del 13/10/2010**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , in seguito a domanda presentata in data 05/02/2010 e registrata al protocollo generale con il n. 3755, per "demolizione di tettoia agricola e stalla, costruzione di fabbricato rurale e sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per opere in difformita' dalla L.E. 355/1961 del 21/12/1961" in questo Comune, Strada Pecetto n. 28, sul terreno distinto a Catasto al foglio n. 18, particelle nn. 83/82/85". Inizio lavori in data 14/12/2010.
- **pratica n. 160/2012 SCIA**, in seguito a domanda presentata da *** DATO OSCURATO *** per allargamento ed asfaltatura di strada privata;
- **permesso di costruire n. 147/2014 del 03/06/2014**, presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 07/05/2014, per ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente recupero fabbricati rurali ai sensi



della L.R. 9/2003 e recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98. Inizio lavori in data 29/05/2015. Fine lavori parziale per i soli subb. 10-11-12-15-18-19-23-24-25 dichiarata in data 09/05/2018.

- **SCIA n. 6/2018/EDI del 11/01/2018** (fascicolo n. 115/2012) variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 147/2017, relative a modifiche delle tramezzature interne e dei prospetti.

Si allega al n. 12 estratto della documentazione edilizia ricevuta dal Comune di Chieri, precisando che il complesso nella sua interezza ancora non è stato ultimato e che non vi è pertanto possibilità allo stato attuale di richiedere agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **10.06.2010:** atto di vincolo sottoscritto tra il sig. *** DATO OSCURATO *** a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 77952/36171, registrato a Torino1 in data 21/06/2010 al n. 15207/1T, successivamente integrato con scrittura privata autenticata dal Notaio MUSSO Luigi del 29.09.2010 rep. 78165/36326, registrato a Torino1 in data 12/10/2010 al n. 5924/1T e con atto a rogito Notaio MUSSO Luigi del 11/03/2011 rep. 78545/36606, registrato a Torino1 in data 21/03/2011 al n. 7358/1T, con il quale il terreno, su cui insiste il complesso immobiliare di cui sono parte le U.I. oggetto di pignoramento, veniva vincolato al mantenimento della destinazione agricola a norma dell'art. 25 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e a "non edificandi" a norma del comma 17 art. 25 L.R. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Fatta eccezione per il posto auto (sub. 23), le altre U.I. risultano ancora in corso di ultimazione per cui non è possibile riferire nulla circa eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato con i titoli rilasciati e sopraccitati. Si ritiene in ogni caso opportuno segnalare alcune differenze tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA n. 6/2018 e quanto rilevato dallo scrivente:

- al piano terreno non è stato realizzato il tramezzo del bagno;
- al piano primo sono state erroneamente quotate in pianta alcune finestre (finestra del bagno e del disimpegno), viceversa correttamente rappresentate dei prospetti.

Si ritiene ancora utile segnalare che l'impianto fotovoltaico è stato rappresentato come ubicato nell'area "G1", mentre di fatto si trova sulla copertura.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le unità immobiliari sub. 28 gr. sub. 9 (abitazione) e l'autorimessa (sub. 17) risultano ancora unità in corso di costruzione, in categoria F/3 e pertanto non è stata ancora presentata una pratica catastale DocFa con inserimento della planimetria catastale. Ad ultimazione dei lavori, parte aggiudicataria a propria cura e spese dovrà incaricare un professionista abilitato alla presentazione di tale atto di aggiornamento. La pratica sarà soggetta oltre che ad oneri professionali alla corresponsione di tributi catastali (70 €/per ogni U.I.).

Si da atto della conformità catastale del posto auto sub. 23 (lotto P4 con riferimento al Regolamento di Condominio), pur non essendo presenti segni di demarcazione dei suoi confini in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 12), dove non si sono rilevate difformità da segnalare. Si precisa in ogni caso che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle U.I. pignorate, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della



cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.



BENI IN CHIARI STRADA PECETTO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CHIARI, strada Pecetto n. 28, in corso di ultimazione, della superficie di 125 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri, ancora in corso di ultimazione anche nelle parti comuni, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata.

Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio (allegati nn. 7 e 8), forma oggetto di stima l'alloggio in corso di ultimazione, individuato con la sigla "A4", sviluppato su tre piani e comunicante al piano interrato direttamente con il box auto identificato al C.F. al sub. 17 e come lotto "B4" nel citato Regolamento di Condominio, accessibile anche da spazio di manovra comune.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 18 particella 222 sub. 9 graffiato con sub. 28, F/3 (unità in corso di costruzione)

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1-T-1

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO ***

Cronistoria catastale:

- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018)

L'immobile è parte di fabbricato insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione

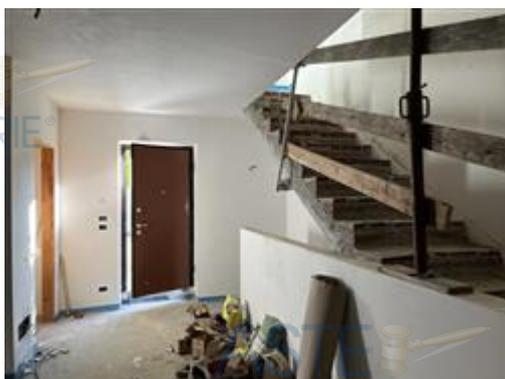


degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6; Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), in cui il lotto è evidenziato in colore arancione, l'immobile è posto alle coerenze:

- al piano interrato: terrapieno, altra U.I. sub. 17, altra U.I. sub. 36, altra U.I. sub. 33;
- al piano terreno (I f.t.): stradina di accesso comune sub. n. 36, altra U.I. subalterno n. 29 graffato n. 10, area di corte sub. 36, altra U.I. subalterno n. 34 graff. 33;
- al piano primo (II f.t.): aria su altra U.I. sub. 29 graffato con sub. 10, aria su corte sub. 36, altra U.I. sub. 33.



VISTA LOCALI PIANO TERRENO



DETTAGLIO IMPIANTO



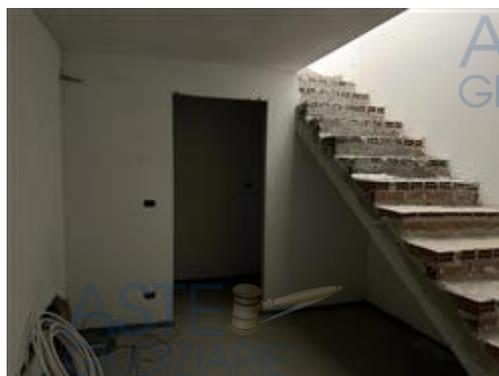
DETTAGLIO PORTA FINESTRA PIANO TERRENO



SERVIZIO IGIENICO PIANO PRIMO

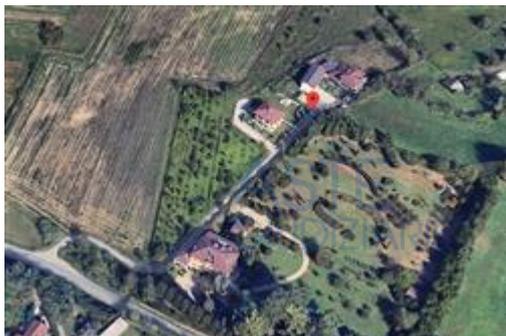


CAMERA DA LETTO PIANO PRIMO



LOCALI PIANO INTERRATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA AEREA (fonte Google Maps)

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CT e FOTO AREA
(fonte Formaps)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta ancora in corso di costruzione ed allo stato attuale mancano i rivestimenti di pareti e pavimenti, nonché i sanitari. Al piano terreno, secondo quanto riportato negli elaborati grafici dei progetti autorizzati, avrebbe dovuto essere realizzato un tramezzo allo stato non presente. L'eventuale aggiudicatario dovrà impegnarsi a propria cura e spese ad ultimare l'immobile, in conformità ai titoli rilasciati e più oltre citati. Secondo quanto riferito allo scrivente nel 2018 circa era stato installato un impianto di riscaldamento centralizzato, successivamente dismesso in quanto non funzionante. Per tale motivo parte aggiudicataria dovrà prendere atto che l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

La scala di accesso ai vari piani è priva di mancorrente e si presenta ancora allo stato grezzo, priva di materiali di rivestimento di pedate e alzate. L'impianto elettrico è da ultimare, privo di frutti e mascherine. Sono assenti serramenti interni e alcuni serramenti esterni sono da rivedere (si segnala vetro rotto nella porta finestra del piano terreno).

In merito alle parti comuni si precisa che in copertura sono stati installati pannelli impianto fotovoltaico, ma che al momento anche tale struttura risulta scollegata dalle U.I. che compongono il complesso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità ad uso residenziale in corso di ultimazione (sviluppata su tre livelli) compresa area esterna di pertinenza	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO PRIMO (fuori scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO INTERRATO (fuori scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO TERRENO (fuori scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- *Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).*

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del complesso, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), applicando opportuni coefficienti correttivi. Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione ricade in una zona esterna al centro città per cui non vengono forniti valori. Per la stima sono stati presi a riferimento, ragguagliandoli, i valori della limitrofa microzona 2 - denominata "periferica/RESIDENZIALE ANDEZENO GIALDO", per cui per il I semestre del 2024 per abitazioni di tipo civile in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 1.150 €/mq e 1.650 €/mq.

Partendo dal valore OMI di riferimento, sono stati applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



conto di connotazioni negative/positive (quali lo stato di conservazione e di ultimazione del complesso, l'accessibilità, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato alloggio e pertinenze (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 118.800,00

In merito alla determinazione di tale valore si precisa che:

- la superficie catastale utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il prezzo posto a base d'asta tiene conto degli aspetti riportati nella presente relazione ed in particolare della situazione edilizia amministrativa e della necessità di ultimare l'alloggio anche per le tramezzature ancora non realizzate;
- l'importo delle decurtazioni più oltre riportate circa l'assenza di garanzie per vizi, anche a livello edilizio-amministrativo, deve considerarsi indicativo, poiché al momento lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione l'ammontare delle spese da computarsi all'U.I. pignorata.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

118.800,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- decurtazione per assenza di garanzie, anche in punto alla mancanza di certificazioni (circa 10%)	-12.000,00
- decurtazione stato di avanzamento e necessità di ultimazione dell'U.I. (circa 15%)	-17.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.000,00**



BENI IN CHERI STRADA PECETTO 28

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CHERI, strada Pecetto n. 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri, ancora in corso di ultimazione anche nelle parti comuni, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata. Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio, forma oggetto di stima, l'autorimessa individuata con la sigla "B4", posta al piano interrato ed accessibile da rampa carrabile.

Al box si accede da portone basculante su area di manovra comune od in alternativa da porta di comunicazione con i locali posti allo stesso piano dell'unità immobiliare identificata al C.F. al sub. 9 graff. sub. 28.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie.





Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini. La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 18 particella 222 sub. 17, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1

Cronistoria catastale:

- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018)

L'immobile è parte di fabbricato insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5, 6; Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), l'immobile è posto alle seguenti coerenze:

- terrapieno a due lati, altra U.I. sub. 10, area di manovra comune sub. 36, altra U.I. sub. 9.



AUTORIMESSA - VISTA INTERNA



AUTORIMESSA - VISTA INTERNA



AUTORIMESSA - PORTONE ACCESSO



PORTA ACCESSO AUTORIMESSA DA ALLOGGIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA AEREA (fonte Google Maps)



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CT e FOTO AREA (fonte Formaps)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al box si accede da rampa carrabile comune, pavimentata in blocchetti di calcestruzzo come il resto dell'area esterna. All'interno il locale si presenta privo di finiture e con pareti e soffitti non tinteggiati. La porta di accesso al locale di sgombero di pertinenza dell'abitazione, facente parte dello stesso lotto, è in metallo verniciato, così come il portone basculante verso l'area di manovra comune. All'interno del locale vi sono alcuni beni senza valore, principalmente materiale di cantiere.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del complesso, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione ricade in una zona esterna al centro città per cui non vengono forniti valori. Per la stima sono stati presi a riferimento,



ragguagliandoli, i valori della limitrofa microzona 2 - denominata "periferica/RESIDENZIALE ANDEZENO GIALDO", per cui per il I semestre del 2024 per box in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 510 €/mq e 760 €/mq.

Partendo dal valore OMI di riferimento, sono stati applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali lo stato di conservazione e di ultimazione del complesso, l'accessibilità, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato autorimessa (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 11.000,00

In merito nella determinazione di tale valore si precisa che la superficie deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- decurtazione per assenza di garanzie e stato di ultimazione del complesso (circa 10%)	-1.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.900,00**

BENI IN CHERI STRADA PECETTO 28

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto scoperto a CHERI, strada Pecetto n. 28 della superficie catastale di 13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare, ubicato in zona Ovest del Comune di Chieri. Il posto auto scoperto, individuato nella planimetria allegata al regolamento di Condominio con la sigla "P4", si trova al piano terreno ed è privo di strisce di demarcazione.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie per cui la superficie indicata in 13 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

Trattandosi di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 18 particella 222 sub. 23, categoria C/6, classe 1, consist. 13 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 59,75.



indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano T

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1

Cronistoria catastale:

- 21/06/2019: Pratica n. TO0141572 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46282.1/2019) - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018).

L'immobile è parte di fabbricato insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5, 6; Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

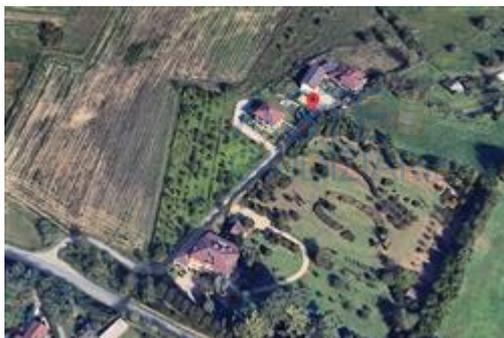
Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), l'immobile è posto alle coerenze:

- area di corte comune sub. n. 36 a tre lati, altro posto auto sub. 24.



POSTO AUTO (privo di demarcazione)

DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA AEREA (fonte Google Maps)



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CT e FOTO AREA (fonte Formaps)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al posto auto, privo di segni di demarcazione, si accede dall'area cortilizia comune (sub. 36). La zona



è pavimentata con blocchi di calcestruzzo.

Secondo quanto riportato nelle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi rilasciati il posto auto dovrebbe avere una dimensione di 5,20 m di lunghezza e 2,50 m di larghezza (rif. tavola 9 della SCIA n. 6 del 2018).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- *Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).*

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del complesso, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione ricade in una zona esterna al centro città per cui non vengono forniti valori. Per la stima sono stati presi a riferimento, ragguagliandoli, i valori della limitrofa microzona 2 - denominata "periferica/RESIDENZIALE ANDEZENO GIALDO", per cui per il I semestre del 2024 per box in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 510 €/mq e 760 €/mq.

Partendo dal valore OMI di riferimento, sono stati applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali lo stato di conservazione e di ultimazione del complesso, l'accessibilità, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato posto auto (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 3.100,00

In merito nella determinazione di tale valore si precisa che la superficie deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

3.100,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:





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

€. 3.100,00

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

€. 3.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che il valore di stima posto a base d'asta tiene conto del fatto che alcune opere interne ed esterne non sono state realizzate, sia per quanto concerne le parti private che per quanto interessa le porzioni comuni. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita di altra U.I. non oggetto di stima ma facente parte dello stesso compendio immobiliare (atto a rogito Notaio Francesco TERRONE rep. 10605/8656 del 26/09/2009, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 29222/41657 del 15/10/2019), alcuni lavori presentano vizi costruttivi. Di tali aspetti parte aggiudicataria dovrà dichiararsi edotta in fase di trasferimento, così come del fatto che il prezzo posto a base d'asta ne ha tenuto debito conto.

La superficie complessiva riportata nel paragrafo 2 - "Consistenza commerciale complessiva unità principali" non tiene dei necessari raggugli per la destinazione d'uso. Ai sensi dell'allegato C del DPR 138/98, la superficie catastale deve essere così calcolata:

[...] la superficie catastale e' data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

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
A	appartamento	125,00	0,00	89.000,00	89.000,00
B	box singolo	25,00	0,00	9.900,00	9.900,00
C	posto auto	13,00	0,00	3.100,00	3.100,00



102.000,00 €

102.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 102.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 102.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 481/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a CHIARI, strada Pecetto n. 28 della superficie catastale di 168 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri. Al lotto si accede da strada non ancora asfaltata per cui saranno necessari interventi di ultimazione, da ripartirsi in quote millesimali tra tutti i comproprietari del complesso.

Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio (allegati nn. 7 e 8), forma oggetto del presente lotto l'alloggio individuato con la sigla "A3", sviluppato su due piani ed al piano interrato comunicante direttamente con il box auto identificato al C.F. come sub. 18 e nel Regolamento come lotto "B5", accessibile anche da spazio di manovra comune.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 222 sub. 10 graffato con sub. 29 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 2, consist. 6 vani, sup. catastale 168 mq, rendita € 898,64

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1-T

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1;

Cronistoria catastale:

- 21/06/2019: Pratica n. TO0141572 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46282.1/2019)
- 19/06/2018: Pratica n. TO0150834 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39029.1/2018)

L'immobile è parte di complesso edilizio insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6 e Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), l'immobile è posto alle coerenze:

- al piano interrato: terrapieno a due lati, altra U.I. sub. 11 a tre lati, altra U.I. sub. 18 a due lati, area di manovra comune sub. 36, altra U.I. sub. 17;

- al piano terreno (I f.t.): stradina di accesso comune sub. n. 36 a più lati, altra U.I. subalterno n. 31 graffato n. 12, altra U.I. subalterno n. 11 graff. 30, area di corte comune sub. 36, altra U.I. sub. 9 graff. sub. 28, ancora stradina comune sub. 36.

**B**

box singolo a CHIARI, strada Pecetto n. 28 della superficie catastale di 19 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri, ancora in corso di ultimazione anche nelle parti comuni, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata.

Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio, forma oggetto di stima l'autorimessa individuata con la sigla "B5", posta al piano interrato, accessibile da rampa carrabile. Al box si accede da portone basculante su area di manovra comune od in alternativa da porta di comunicazione con i locali posti allo stesso piano dell'unità immobiliare identificata al C.F. al sub. 10 gr. sub. 9.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 222 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catast. 19 mq, rendita € 80,57.

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1

Cronistoria catastale:

- 21/06/2019: Pratica n. TO0141572 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46282.1/2019) - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018)

L'immobile è parte di complesso edilizio insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6 e Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), dove è evidenziato in colore azzurro, l'immobile è posto alle seguenti coerenze:

- altra U.I. sub. 10 a due lati, altra U.I. sub. 11, altra U.I. sub. 19, area di manovra comune sub. 36.

C

terreno residenziale della superficie catastale di 613 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'appezzamento di terreno è parte di complesso a destinazione residenziale ed è posto a Nord del lotto, diviso dall'U.I. al Fg. 18 mappale n. 222 sub. 10 graffiato con sub. 29 da una stradina comune identificata al C.F. al subalterno n. 36. Con riferimento alle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio è parte dell'area individuata con la sigla "G1".

Si allega al n. 1 elaborato planimetrico dove quanto forma il lotto II del presente elaborato di stima è evidenziato in colore azzurro.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):





- fg. n. 18 mapp. 222 sub. 38, cat. F/1 (area urbana), consistenza 613 mq.

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano T

Intestazione catastale

E' conforme alle risultanze delle verifiche presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprieta' 1/1

Cronistoria catastale:

- 05/12/2023: Pratica n. TO0329551 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 329551.1/2023)
- 04/12/2018: Pratica n. TO0280982 in atti dal 05/12/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 82329.1/2018). Deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 35 di 1.061 mq.

L'immobile è parte di complesso edilizio insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6 e Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico catasto fabbricati (allegato n. 1):

- mappale 274, mappale n. 89, subalterno n. 37 del mappale n. 222, stradina interna comune sub. 36 del mappale n. 222.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	800,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00
Data della valutazione:	22/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, effettuato alla sola presenza dell'ausiliario del Custode, le unità immobiliari formanti il presente lotto risultavano libere da persone e cose ed in corso di ultimazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla certificazione Notarile Notaio Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al 07/11/2024, il lotto risulta gravato dalle formalità di seguito elencate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità più oltre indicate colpiscono anche altri immobili oltre a





quelli pignorati, pertanto potranno essere cancellate/annotate dopo la vendita solo per quanto concerne le U.I. oggetto del presente lotto.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00 (*)

(*) oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

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:

4.2.1. Iscrizioni:

- **iscrizione nn. rp./rg. 643/4950 del 12/02/2013**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulata con atto a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 81151/38728 del 30/01/2015

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

capitale iniziale: € 656.000,00 (successivamente frazionato)

iscrizione iniziale: € 1.312.000 (successivamente frazionato)

oggetto: la nota colpisce altri immobili oltre a quelli formanti il presente lotto, per cui potrà essere annotata limitatamente a quanto forma oggetto del lotto II

- **iscrizione nn. rp./rg. 623/4434 del 11/02/2015**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulata con atto a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 80046/37810 del 08/02/2013

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

capitale iniziale: € 1.200.000 (successivamente frazionato)

iscrizione iniziale: € 2.400.000,00 (successivamente frazionato)

oggetto: la nota colpisce altri immobili oltre a quelli formanti il presente lotto, per cui potrà essere annotata limitatamente a quanto forma oggetto del lotto II. Si precisa che con annotazione rg./rp. 10138/1394 del 13/03/2019 (atto a rogito Notaio MARIATTI Giorgio del 05/03/2019 rep. 72463/38341) è stato liberato il sub. 35, ora soppresso per costituire il sub. 38 (oggetto del lotto II) e il sub. 37 (altra U.I. per cui la procedura è stata sospesa).



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **trascrizione del 25/06/2024 rp./rg. 20141/26601**

Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario C/o Corte D'appello Torino in data 28.05.2024 repertorio n. 13410

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: la nota colpisce altri beni oltre a quelli oggetto del presente lotto per cui potrà essere cancellata a cura della Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario solo per quei lotti che formeranno oggetto di vendita.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **trascrizione del 04/12/2020 rp./rg. 30485/43018**

Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica atto Tribunale Ordinario Di Torino del 11/11/2020 repertorio n. 20497/2020

favore: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

contro:

Chieri (

oggetto: la nota colpisce oltre al sub. 23 (posto auto facente parte del lotto I e quindi non oggetto del presente lotto di vendita), anche gli immobili al sub. 10 gr. 29 e sub. 18 (oggetto del presente lotto), pertanto potrà essere annotata parzialmente solo per quanto concerne gli immobili in questione, a cura della Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio

Il complesso immobiliare denominato CONDOMINIO RESIDENZA PECETTO – Strada Pecetto n. 28 - Chieri (TO), C.F. 94081210018, è amministrato da:

- Amministrazioni Torino S.r.l. – legale rappresentante Ing. Gaetano Bonaventura, con sede in Brandizzo (TO), Via Torino n. 181

Il CONDOMINIO “RESIDENZA PECETTO” C.F. 94081210018 risulta creditore intervenuto nella presente procedura esecutiva, assistito dall'avv. Piergiorgio CASTAGNA.

Regolamento di Condominio

Per il complesso risulta stipulato Regolamento di Condominio depositato come allegato "A" atto a rogito Notaio Giorgio MARIATTI di Chieri rep. 72952/38794 del 31/05/2019, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 16676/23744 in data 10/06/2019. Si allega copia al n. 7. Il compendio risulta costituito da:

- un corpo di fabbrica in parte elevato a due piani f.t. ed in parte fino a tre piani f.t., destinato a n. sei unità di civile abitazione;



- un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine, locali di sgombero e locale tecnico;
- aree scoperte condominiali di uso comune (cortile, vialetti, rampa per l'accesso alle autorimesse del piano interrato, area ecologica per deposito contenitori condominiali);
- aree scoperte in proprietà dei singoli Condomini proprietari degli alloggi posti al piano terreno e destinate ad aree pavimentate e/o giardino;
- area scoperta destinata ad area verde individuata con la sigla "G1"
- area scoperta destinata a sei posti auto.

La proprietà del Condominio compresa l'area su cui sorge il fabbricato, il cortile, gli spazi di manovra ed i posti auto, risulta distinta nella mappa del catasto terreni del Comune di Chieri al Fg. 18 n. 222 e al Fg. 49 n. 262.

Secondo quanto riportato all'art. 3 nelle U.I. contrassegnate con le sigle da "A1" a "A6", destinate ad alloggi di civile abitazione, è permessa anche la destinazione a studio professionale privato a bassa concorrenza di pubblico. Si allega copia dell'atto al n. 7, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando in particolare alla lettura degli artt. 4, 5 e 6 relativi alle parti comuni ed alle proprietà esclusive dei singoli condomini.

Il manufatto insistente sul lotto A6, a destra dell'ingresso alla rampa carrabile di accesso al piano interrato, potrà essere adibito a vano corsa ascensore.

Secondo le tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio trascritto al lotto II (corpo A alloggio + corpo B box singolo + corpo C terreno residenziale) competono le seguenti carature millesimali:

- alloggio lotto "A3":

175,57/1000 tabella A millesimi proprietà generali;

200,09/1000 tabella B millesimi alloggi

236,39/1000 tabella D millesimi riscaldamento

- box singolo lotto "B5":

8,91/1000 tabella A millesimi proprietà generali

115,37/1000 tabella C millesimi autorimesse

- area esterna "G1"

10,69/1000 tabella A millesimi proprietà generali - da ripartirsi con la proprietà del subalterno confinante sub. 37, essendo l'area distinta in due diverse porzioni.

Verifiche spese insolute

Si allega al n. 13 documentazione ricevuta da amministratore di Condominio, da cui risultano quali spese insolute per l'esercizio ordinario "2023/2024":

- alloggio lotto "A3" - sub. 10 graff. sub. 29: € 3.656,96

- box singolo lotto "B5" - sub. 18: € 170,55

- posto auto lotto "G1 - PARTE" - sub. 38: € 44,21 da ripartirsi con sub. 37 (non oggetto del presente lotto)

Si invita in ogni caso parte aggiudicataria a verificare direttamente con lo studio dell'Amministratore di Condominio quanto sopra riportato e quanto di competenza del lotto in questione.

Servitù

Secondo quanto riportato nel Regolamento di Condominio, il complesso gode di servitù di passaggio e di allacciamento ai servizi in forza dell'atto di permuta a rogito Notaio Luigi MUSSO di Chieri (TO) del 21/09/2011 rep. 78967/36938.

Si allega al n. 6 estratto di mappa, precisando che il compendio immobiliare di cui sono parte le U.I. pignorate, gode di servitù di passaggio sui mappali nn. 81, 280 e 219. Nel merito, nell'atto di provenienza (allegato n. 9) si riporta quanto segue:

"in merito alla strada di accesso insistente sul mappale n. 220 del foglio 18 pattizialmente si concorda che la società *** DATO OSCURATO *** avrà il diritto di passaggio ed anche il diritto dell'allacciamento ai servizi. L'allargamento della strada stessa, sino al raggiungimento di una larghezza totale pari a 5 (cinque) metri, sarà fatto verso il lato ovest (interno alla proprietà) sul mappale n. 220 del Foglio 18 di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** Le spese di allargamento della strada stessa saranno a cura della società *** DATO OSCURATO *** Si specifica che fino al momento in cui la strada di accesso ai lotti A-B-C-D-E non verrà asfaltata, sarà cura della società *** DATO OSCURATO *** come sopra rappresentata, provvedere alla manutenzione di tale strada con adeguato apporto di ghiaia. A edificazione conclusa di tutti i lotti, le eventuali opere di manutenzione della strada stessa saranno a carico di tutti i proprietari."

In punto al diritto di passaggio della confinante proprietà si precisa inoltre che "qualora la confinante proprietà *** DATO OSCURATO *** volesse acquisire il diritto di passaggio, detta trattativa sarà di esclusiva competenza a tutti gli effetti del sig. *** DATO OSCURATO *** il quale potrà decidere autonomamente se concederlo o meno."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla certificazione Notarile Notaio Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al 07/11/2024 ed alle ispezioni ipotecarie svolte dallo scrivente:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà - ESECUTATA.

alla quale la piena proprietà è pervenuta in virtù di:

- **21/09/2011:** atto di permuta a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. n. 78967/36938, registrato il 05/10/2011 al n. 23058 serie T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 6/10/2011 ai nn. rg./rp. 40155/25855, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì alla società *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà del fabbricato di civile abitazione in Chieri con il relativo terreno, sedime e cortilivo in mappa a Catasto Terreni al foglio 18 mappale 222;
- **21/09/2011:** atto di compravendita a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. n. 78968/36939, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 25856/40156 in data 06/10/2011 con il quale la società "I *** DATO OSCURATO *** ." acquistò dai signori *** DATO OSCURATO *** il terreno distinto in mappa al foglio 49 mappale 262 (già mappale 186);
- **07/11/2012:** atto di trasformazione di società a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 79845/37640, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ai nn. rp./rg. 29975/40767 in data 22/11/2012, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** venne trasformata in *** DATO OSCURATO ***
- **02/02/2016:** atto a rogito del Notaio Barbarossa Edoardo repertorio numero 71032/12897, registrato Torino - primo Ufficio delle Entrate in data 17 febbraio 2016 al numero 3155 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 18/02/2016 ai numeri 5448/360, con cui la società " *** DATO OSCURATO *** ." ricevette in permuta dal signor *** DATO OSCURATO *** il terreno distinto in mappa al foglio 18 mappale 275, che con successivo tipo mappale del 05/06/2018 protocollo numero TO0138724 è stato incorporato nel mappale 222 del foglio 18.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La piena proprietà degli immobili (terreni contraddistinti al Catasto terreni al Fg. 18 nn. 83, 84, 85, 82, in zona agricola secondo quanto previsto dal PRGC vigente nel 2011) è pervenuta al sig. *** DATO OSCURATO *** in virtù dei seguenti titoli:

- **06/11/1997:** apertura di successione in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** - denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro in data 28/07/2004 n. 98/533, trascritto a Torino2 il 8/09/2004 ai nn. 43645/29206 - che lascia a succedergli il figlio *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà. Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 78967 del 21/09/2011, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 06/11/2024 ai nn. rp./rg. 33972/45206.
- **25/02/1996:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** - denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro in data 27/02/1997 al n. 8/491, trascritto a Torino2 il 09/01/1998 ai nn. rg./rp. 286/241 - che lascia a succedergli il figlio *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà. Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 78967 del 21/09/2011, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 06/11/2024 ai nn. rp./rg. 33973/45207.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 9) si evince che il complesso immobiliare è stato interessato da un progetto di ristrutturazione di un compendio in precedenza costituito da un fabbricato di civile abitazione con sito di pertinenza da cielo a terra insistente su terreno in mappa C.T. al Fg. 18 n. 222 (derivato dalla fusione dei mappali nn. 83, 84 e 85 giusta tipo mappale n. 518650.1/2011 del 19/07/2011), identificato al C.F. al Fg. 18 n. 222 subb. 2, 3, 4, oltre a cortile comune sub. 1 (bene comune non censibile). Secondo quanto riportato nel citato atto di provenienza:

- la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al I settembre 1967 in virtù della licenza edilizia n. 355/61 del 21/12/1961. Di tale pratica edilizia lo scrivente non ha preso visione in quanto non resa consultabile dall'archivio edilizio di Chieri.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla documentazione ricevuta dal Comune di Chieri in data 13.02.2025, è stato possibile verificare che la costruzione/modifica del compendio residenziale è stata autorizzata dal Comune di Chieri coi seguenti titoli abilitativi:

- **permesso di costruire n. 53/2010 del 13/10/2010**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , in seguito a domanda presentata in data 05/02/2010 e registrata al protocollo generale con il n. 3755, per "demolizione di tettoia agricola e stalla, costruzione di fabbricato rurale e sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per opere in difformita' dalla L.E. 355/1961 del 21/12/1961" in questo Comune, Strada Pecetto n. 28, sul terreno distinto a Catasto al foglio n. 18, particelle nn. 83/82/85". Inizio lavori in data 14/12/2010.
- **pratica n. 160/2012 SCIA**, in seguito a domanda presentata da *** DATO OSCURATO *** per allargamento ed asfaltatura di strada privata;
- **permesso di costruire n. 147/2014 del 03/06/2014**, pratica presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 07/05/2014, per ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente recupero fabbricati rurali ai sensi della L.R. 9/2003 e recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98. Inizio lavori in data 29/05/2015. Fine lavori parziale per i soli subb. 10-11-12-15-18-19-23-24-25 dichiarata in data 09/05/2018.
- **SCIA n. 6/2018/EDI del 11/01/2018** (fascicolo n. 115/2012) variante in corso d'opera al permesso



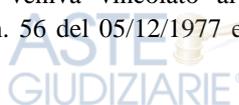


di costruire n. 147/2017, relative a modifiche delle tramezzature interne e dei prospetti.

Si allega al n. 12 estratto della documentazione edilizia ricevuta dal Comune di Chieri, precisando che il complesso nella sua interezza ancora non è stato ultimato e che non vi è pertanto possibilità allo stato attuale di richiedere agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- **10/06/2010:** atto di vincolo sottoscritto tra il sig. *** DATO OSCURATO *** a rogito Notaio MUSSO Luigi rep. 77952/36171, registrato a Torino1 in data 21/06/2010 al n. 15207/1T, successivamente integrato con scrittura privata autenticata dal Notaio MUSSO Luigi del 29.09.2010 rep. 78165/36326, registrato a Torino1 in data 12/10/2010 al n. 5924/1T e con atto a rogito Notaio MUSSO Luigi del 11/03/2011 rep. 78545/36606, registrato a Torino1 in data 21/03/2011 al n. 7358/1T, con il quale il terreno, su cui insiste il complesso immobiliare di cui sono parte le U.I. oggetto di pignoramento, veniva vincolato al mantenimento della destinazione agricola a norma dell'art. 25 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e a "non edificandi" a norma del comma 17 art. 25 L.R. 56/77.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra quanto rappresentato nell'ultimo progetto autorizzato (SCIA n. 6 del 2018) e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:

- la scala interna di collegamento, rappresentata come scala a chiocciola è stata di fatto realizzata come scala a due rampe con struttura in ferro e pedate in legno;
- il locale adiacente al vano "L.Sgombero" più piccolo è stato trasformato in servizio igienico, dotato di vasca da bagno e tazza wc;
- una parete del locale di sgombero più ampio è stata piastrellata e dotata di punto acqua, che potrebbe far presupporre un utilizzo diverso dalla destinazione d'uso assentita.

Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà impegnarsi a ripristinare lo stato autorizzato, come da titoli rilasciati. Si crede mantenibile la diversa conformazione della scala, rientrante nel regime delle tolleranze esecutive/costruttive di cui al DPR 380/2001 e successive modifiche.

Si ritiene ancora utile segnalare che l'impianto fotovoltaico è stato rappresentato come ubicato nell'area "G1", mentre di fatto si trova sulla copertura.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale dell'appartamento sub. 10 graff. sub. 29 non risulta conforme a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, in quanto al piano interrato è stato realizzato un servizio igienico, non indicato nella planimetria. Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà ripristinare lo stato autorizzato in conformità alla planimetria catastale.

Non si segnalano difformità catastali per le altre U.I. che compongono il lotto, tuttavia si precisa di non aver condotto rilievo topografico dell'area esterna ("G1" parte).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 12), dove non si sono rilevate difformità da segnalare.

Si precisa in ogni caso che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle U.I. pignorate, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto





dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN CHIARI STRADA PECETTO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIARI, strada Pecetto n. 28 della superficie catastale di 168 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri. Al lotto si accede da strada non ancora asfaltata per cui saranno necessari interventi di ultimazione, da ripartirsi in quote millesimali tra tutti i comproprietari del complesso.

Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio (allegati nn. 7 e 8), forma oggetto del presente lotto l'alloggio individuato con la sigla "A3", sviluppato su due piani ed al piano interrato comunicante direttamente con il box auto identificato al C.F. come sub. 18 e nel Regolamento come lotto "B5", accessibile anche da spazio di manovra comune.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 222 sub. 10 graffato con sub. 29 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 2, consist. 6 vani, sup. catastale 168 mq, rendita € 898,64

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1-T

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1;

Cronistoria catastale:

- 21/06/2019: Pratica n. TO0141572 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46282.1/2019)
- 19/06/2018: Pratica n. TO0150834 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39029.1/2018)

L'immobile è parte di complesso edilizio insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6 e Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), l'immobile è posto alle coerenze:

- al piano interrato: terrapieno a due lati, altra U.I. sub. 11 a tre lati, altra U.I. sub. 18 a due lati, area di manovra comune sub. 36, altra U.I. sub. 17;
- al piano terreno (I f.t.): stradina di accesso comune sub. n. 36 a più lati, altra U.I. subalterno n. 31 graffato n. 12, altra U.I. subalterno n. 11 graff. 30, area di corte comune sub. 36, altra U.I. sub. 9 graff. sub. 28, ancora stradina comune sub. 36.



ZONA GIORNO PIANO TERRENO



ZONA GIORNO PIANO TERRENO



BAGNO PIANO TERRENO



BAGNO PIANO TERRENO

ASTE
GIUDIZIARIE®

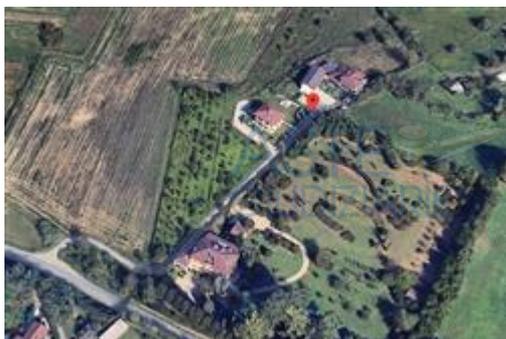
FACCIATA ESTERNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCALA AL PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA AEREA (fonte Google maps)

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CT e FOTO AREA
(fonte Formaps)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base al sopralluogo effettuato e a quanto si è potuto rilevare, in merito ad impianti e finiture si precisa quanto segue:

- pavimenti: in piastrelle di gres effetto legno per i locali al piano terreno;
- serramenti: telaio in legno con vetrocamera; portoncino blindato per ingresso all'alloggio;
- impianto idrico sanitario: presente un bagno al piano terreno dotato di bidet, tazza wc e piatto doccia con box, il lavello è assente; al piano interrato è presente ulteriore servizio dotato di tazza wc e vasca da bagno, il lavello è assente.

Secondo quanto riferito allo scrivente nel 2018 circa era stata installata un impianto di riscaldamento centralizzato, successivamente dismesso in quanto non funzionante. Per tale motivo parte aggiudicataria dovrà prendere atto che l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

La scala è stata realizzata con struttura in ferro e pedate in legno. L'impianto elettrico dell'unità immobiliare sembrerebbe ultimato, in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso.

In merito alle parti comuni si precisa che in copertura sono stati installati pannelli solari/impianto fotovoltaico, ma che al momento anche tale struttura risulta scollegate dalle U.I. che compongono il complesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

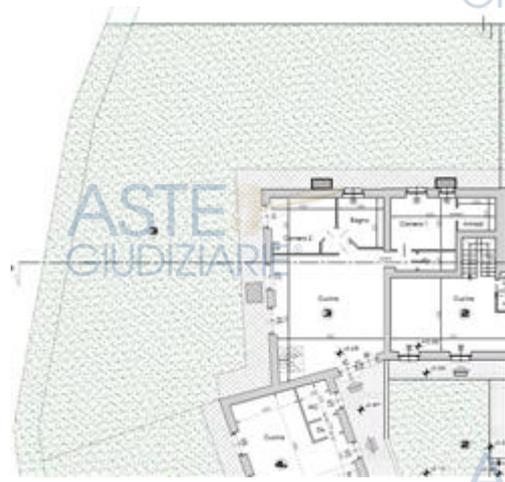
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al piano terreno e interrato	168,00	x	100 %	=	168,00
Totale:	168,00				168,00



ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO INTERRATO SCIA n. 6 del 2018



ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO TERRENO SCIA n. 6 del 2018

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del complesso, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione ricade in una zona esterna al centro città per cui non vengono forniti valori. Per la stima sono stati presi a riferimento, ragguagliandoli, i valori della limitrofa microzona 2 - denominata "periferica/RESIDENZIALE ANDEZENO GIALDO", per cui per il I semestre del 2024 per abitazioni di tipo civile in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 1.150 €/mq e 1.650 €/mq.

Partendo dal valore OMI di riferimento, sono stati applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali lo stato di conservazione e di ultimazione del complesso, l'accessibilità, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:



Valore di mercato appartamento e accessori (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 159.600,00

In merito nella determinazione di tale valore si precisa che la superficie deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

159.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- decurtazione per assenza di garanzie e stato di ultimazione del complesso (circa 10%)	-16.000,00
- decurtazione per ripristino dello stato autorizzato (rimozione servizio igienico al piano interrato)	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 138.600,00

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

€. 138.600,00

BENI IN CHIARI STRADA PECETTO 28

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CHIARI, strada Pecetto n. 28 della superficie catastale di 19 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare ubicato nella zona Ovest del Comune di Chieri, ancora in corso di ultimazione anche nelle parti comuni, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata.

Precisamente, con riferimento al Regolamento di Condominio, forma oggetto di stima l'autorimessa individuata con la sigla "B5", posta al piano interrato, accessibile da rampa carrabile. Al box si accede da portone basculante su area di manovra comune od in alternativa da porta di comunicazione con i locali posti allo stesso piano dell'unità immobiliare identificata al C.F. al sub. 10 gr. sub. 9.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 222 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catast. 19 mq, rendita € 80,57.

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1

Intestazione Catastale:

E' conforme alle risultanze delle ispezioni ipotecarie e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprietà 1/1

Cronistoria catastale:

- 21/06/2019: Pratica n. TO0141572 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46282.1/2019) - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- 21/06/2018: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/06/2018 Pratica n. TO0150834 (n. 39029.1/2018)

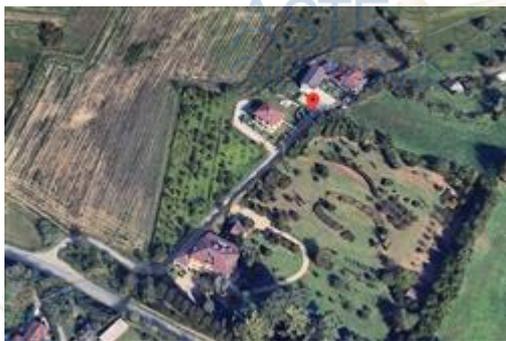
L'immobile è parte di complesso edilizio insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6 e Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.1), dove è evidenziato in colore azzurro, l'immobile è posto alle seguenti coerenze:

- altra U.I. sub. 10 a due lati, altra U.I. sub. 11, altra U.I. sub. 19, area di manovra comune sub. 36.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA AEREA (fonte Google maps)



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CT e FOTO AREA (fonte Formaps)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



INGRESSO PIANO INTERRATO DA RAMPA COMUNE



PORTONE INGRESSO U.I. DA AREA DI MANOVRA COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PORTONE AUTORIMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PORTA DI COMUNICAZIONE CON LOTTO "A3"

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- *Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).*

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del complesso, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione ricade in una zona esterna al centro città per cui non vengono forniti valori. Per la stima sono stati presi a riferimento, ragguagliandoli, i valori della limitrofa microzona 2 - denominata "periferica/RESIDENZIALE ANDEZENO GIALDO", per cui per il I semestre del 2024 per box in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 510 €/mq e 760 €/mq.

Partendo dal valore OMI di riferimento, sono stati applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali lo stato di conservazione e di ultimazione del complesso, l'accessibilità, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato autorimessa (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 9.300,00

In merito nella determinazione di tale valore si precisa che la superficie deve essere considerata solo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.300,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- decurtazione per assenza di garanzie e stato di ultimazione del complesso (circa 10%)	-900,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 8.400,00

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

€ 8.400,00

BENI IN CHIARI STRADA PECETTO 28

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale della superficie catastale di 613 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'apezzamento di terreno è parte di complesso a destinazione residenziale ed è posto a Nord del lotto, diviso dall'U.I. al Fg. 18 mappale n. 222 sub. 10 graffato con sub. 29 da una stradina comune identificata al C.F. al subalterno n. 36. Con riferimento alle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio è parte dell'area individuata con la sigla "G1".

Si allega al n. 1 elaborato planimetrico dove quanto forma il lotto II del presente elaborato di stima è evidenziato in colore azzurro.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- fg. n. 18 mapp. 222 sub. 38, cat. F/1 (area urbana), consistenza 613 mq.

indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano T

Intestazione catastale

E' conforme alle risultanze delle verifiche presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per il diritto Proprieta' 1/1

Cronistoria catastale:

- 05/12/2023: Pratica n. TO0329551 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 329551.1/2023)
- 04/12/2018: Pratica n. TO0280982 in atti dal 05/12/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 82329.1/2018). Deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 35 di 1.061 mq.

L'immobile è parte di complesso edilizio insistente sul mappale n. 222 del Fg. 18 e deriva dalla

ASTE
GIUDIZIARIE®

suppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6 e Foglio 49 Particella 262.

Coerenze:

Con riferimento all'elaborato planimetrico catasto fabbricati (allegato n. 1):

- mappale 274, mappale n. 89, subalterno n. 37 del mappale n. 222, stradina interna comune sub. 36 del mappale n. 222.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA AEREA (fonte Google maps)



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CT e FOTO AREA (fonte Formaps)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VISTA AREA ESTERNA DA LOTTO "A3"



VISTA AREA ESTERNA DA LOTTO "A3"

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	613,00	x	100 %	=	613,00
Totale:	613,00				613,00



ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTO FABBRICATI (fuori scala)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima del terreno residenziale è stato attribuito sulla base delle considerazioni precedentemente esposte per l'alloggio e l'autorimessa, considerandolo area esterna di pertinenza.

Valore di mercato terreno pertinenziale (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 2.000,00

In merito nella determinazione di tale valore si precisa che la superficie deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che il valore di stima posto a base d'asta tiene conto del fatto che alcune opere interne ed esterne non sono state realizzate, sia per quanto concerne le parti private che per quanto interessa le porzioni comuni. Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita di altra U.I. non oggetto di stima ma facente parte dello stesso compendio immobiliare (atto a rogito Notaio Francesco TERRONE rep. 10605/8656 del 26/09/2009, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 29222/41657 del 15/10/2019), alcuni lavori presentano vizi costruttivi. Di tali aspetti parte aggiudicataria dovrà dichiararsi edotta in fase di trasferimento, così come del fatto che il prezzo posto a base d'asta ne ha





tenuto debito conto.

La superficie complessiva riportata nel paragrafo 2 - "Consistenza commerciale complessiva unità principali" (800 mq) non tiene dei necessari ragguagli per la destinazione d'uso. Ai sensi dell'allegato C del DPR 138/98, la superficie catastale deve essere così calcolata:

"[...] la superficie catastale e' data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite."

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
A	appartamento	168,00	0,00	138.600,00	138.600,00
B	box singolo	19,00	0,00	8.400,00	8.400,00
C	terreno residenziale	613,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				149.000,00 €	149.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 149.000,00

data 22/02/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Rosotto

