



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 491/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA
XXX



DEBITORI
YYY E ZZZ



GIUDICE
DOTT.SA SILVIA SEMINI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



CONSULENTE TECNICO INCARICATO





PROSPETTO RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE N.491/20 R.G.E

UBICAZIONE IMMOBILI	Torino, via Villa Giusti n.47
TIPOLOGIA IMMOBILE	Appartamento e cantina
DESCRIZIONE SINTETICA	Al piano 5° (6° f.t.) appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno e veranda. Cantina al piano interrato
CONSISTENZA COMMERCIALE	59 mq
DATI CATASTALI	Foglio: 1293 Particella: 325 Sub.: 28, z.c. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 64 mq- tot. Escluse aree scoperte 62mq. Rendita € 271,14
STATO CONSERVATIVO	Buono
REGOLARITÀ EDILIZIA E SPESE	Immobile non conforme. Preventivo Gestione 2024: totale € 673,60, totale di € 3.347,76. <i>Preventivo Gestione Riscaldamento 2024/25: €1.244,24, totale di € 5.032,09.</i>
VALORE DI MERCATO	€ 68.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato con Contratto di locazione Legge 431/98 ad uso abitativo N. 15267 SERIE 3T registrato il 08/10/2020. Validità dal 01/10/2020 al 30/09/2025, Canone € 350,00 mensili
DIRITTO REALE— QUOTA COLPITA	YYY ZZZ
FORMALITA'	Iscrizione ai nn.4477/1025 del 26/01/2007 -ipoteca volontaria Iscrizione ai nn.23557/4809 del 30/05/2008 - ipoteca volontaria Trascrizione di pignoramento ai nn.35410/27735 del 16/08/2024

SOMMARIO

1) IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI.....	5
1.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA – LOTTO UNICO	5
1.2. DATI CATASTALI E COERENZE.....	5
1.3. CONSISTENZA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	5
2) INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHÉ TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO;	5
2.1. PROPRIETARI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:	5
2.2. PROPRIETARI PRECEDENTI:	5
3) DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, QUESTE ULTIME DEPOSITATE IN FORMATO .JPG.....	6
3.1. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO DI UBICAZIONE:	6
3.2. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	7
4) INDICHI-SULLABASE DI QUANTO ACCERTATO DAL CUSTODE CONTESTUALMENTE NOMINATO – LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DELL'ART. 173 BIS N.3 DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE	10
5) INDICAZIONE L'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE; SPECIFICHI CHE LE CANCELLAZIONI SARANNO EFFETTUATE A CURA DELLA PROCEDURA MA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO, FORNISCA UNA QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI CANCELLAZIONE;.....	11
5.1. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	11
5.3. LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE	12
5.4. VINCOLI DI NATURA URBANISTICA ED EDILIZIA	12
5.5. VINCOLI DERIVANTI DA USI CIVICI, CENSO O LIVELLO	12
6) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;	12
7) INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO	12
8) VERIFICHI DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7; DICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... 13	
8.1. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	13
8.2. SPESE PER IRREGOLARITÀ EDILIZIE	14
8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14

9) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C..... 14

10) DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, EVENTUALI LIMITAZIONI ALLE SUCCESSIVE ALIENAZIONI, AL PREZZO DI VENDITA O AL CANONE DI LOCAZIONE ECC.);..... 17

1) IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI

1.1. Identificazione del bene oggetto di vendita – Lotto unico

Appartamento in Torino, via Villa Giusti n. 47 al piano quinto, sesto fuori terra, composto da: ingresso, soggiorno con cucinino, una camera, bagno e veranda.

Al piano sotterraneo un locale uso cantina.

1.2. Dati catastali e coerenze

Immobile denunciato al N.C.E.U. del Comune di Torino

Foglio: 1293 Particella: 325 Sub.: 28, z.c. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 64 mq-tot. Escluse aree scoperte 62mq. Rendita € 271,14

Indirizzo catastale: Via Villa Giusti n. 47 Piano S1-5

Intestati:

- YYY
- ZZZ

Dati derivanti da: Variazione del 05/01/2007 Pratica n. TO0005685 in atti dal 05/01/2007 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 308.1/2007)

1.3. Consistenza commerciale dell'immobile

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
appartamento	54,00	1,00	54,00
balconi	6,50	0,30	1,95
veranda	3,00	0,60	1,80
cantina	5,50	0,25	1,38
Superficie commerciale mq (59,13 arrotondata a)			mq 59,00

2) INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHÉ TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO;

2.1. Proprietari alla data della trascrizione del pignoramento:

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 n.35410/27735 i proprietari erano i sigg.

- YYY
- ZZZ

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

2.2. Proprietari precedenti:

- Trascrizione 23556/15577 del 30/05/2008

atto di compravendita ai rogiti del Notaio Cordero di Montezemolo Marco in Rivarolo Canavese n. rep.199557/13368 del 30/04/2008

a favore di YYY per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

e ZZZ per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

contro AAA per diritto di proprietà pari a 1/1 in separazione dei beni

- **Trascrizione 4476/2676 del 26/01/2007**

atto di compravendita ai rogiti del Notaio Volpe Giuseppe n. rep.95471/31477 del 24/01/2007

a favore di AAA per diritto di proprietà pari a 1/1 in separazione dei beni

contro BBB per il diritto di proprietà pari a 1/1 in regime di bene personale

- **Trascrizione 10135/5998 del 24/03/2000 – primo atto ante ventennio**

atto di compravendita ai rogiti del Notaio Cordero di Montezemolo Marco n. rep.23569/762 del 03/03/2000

favore BBB per il diritto di proprietà pari a 1/1 in regime di bene personale

contro DDD per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

e EEE per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

3) DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, QUESTE ULTIME DEPOSITATE IN FORMATO .JPG

3.1. Caratteristiche generali dell'immobile e del contesto di ubicazione:

Ubicazione: Torino, via Villa Giusti n. 47.

Contesto: residenziale servito da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi: Trasporti pubblici urbani, parcheggio in zona non a pagamento.

Contesto: residenziale ben servito da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Fabbricato principale: edificio elevato a sei piani fuori terra, oltre interrato e ultimo piano arretrato. Finiture esterne in mattoni paramano, piano terra rivestito in piastrelle. Struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Stabile privo di ascensore.

Stato di conservazione delle parti comuni. Discreto



1- condominio di via Villa Giusti n. 47

3.2. Caratteristiche dell'unità immobiliare

Ubicazione: Comune di Torino, quartiere Aeronautica/Parella, via Villa Giusti n.47.

L'alloggio al piano 5 (6 f.t.) accessibile da vano scala e pianerottolo. Lo stabile è privo di ascensore.

Composizione: ingresso su soggiorno, una camera, bagno, balcone su cortile dotato di veranda e balcone su via. Al piano interrato un vano cantina. Alloggio disposto su due arie.

Stato conservativo dell'alloggio: buono.

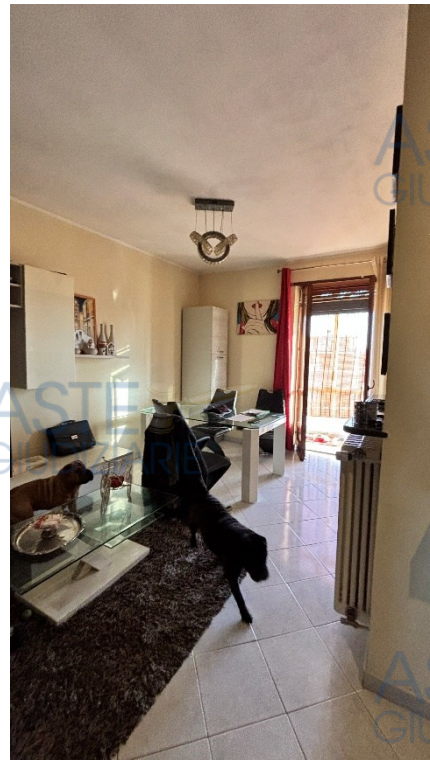
▪ Caratteristiche dell'appartamento:

- Porta blindata;
- Finiture interne: pavimenti in ceramica; rivestimenti in cucina e nel bagno;
- Serramenti esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili;
- Serramenti interni in legno e vetro di colore bianco;
- Riscaldamento centralizzato – lo stabile è dotato di termo valvole;
- Bagno dotato di tutti gli accessori e doccia. All'interno è presente un gradino per colmare un dislivello di circa 12cm;
- Veranda verso cortile in alluminio e vetro in discrete condizioni, è presente l'attacco per la lavatrice.
- Altri impianti: elettrico ed idraulico (certificazioni di conformità non reperite);
- Cantina con porta in legno priva di serratura e interno al grezzo. Parzialmente nel sottoscala.

Il CTU segnala traccia di infiltrazioni nel bagno dove è presente un'area soggetta ad esfoliazione sul soffitto. Trattasi di infiltrazioni provenienti dalla copertura di scarsa entità che sicuramente bisognerebbe approfondire con l'amministratore di stabile.



2 - ingresso



3 - soggiorno



4 - cucinino



5 - soggiorno



6 - camera da letto



7 - bagno



8 - cantina

4) INDICHI-SULLA BASE DI QUANTO ACCERTATO DAL CUSTODE CONTESTUALMENTE NOMINATO – LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DELL'ART. 173 BIS N.3 DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE

Occupanti alla data del sopralluogo: Sopralluogo svolto in data 13/01/2025 congiuntamente al custode nominato.

Alla data del sopralluogo era presente il FFF, in qualità di occupante dell'immobile in forza di contratto di locazione.

Occupanti alla data dell'accesso forzoso: non necessario.

Ricerca contratto di locazione: La richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Torino ha fornito esito positivo.

Contratto di locazione N. 15267 SERIE 3T registrato il 08/10/2020 a nome di entrambi i debitori dante causa.

Contratto telematico stipulato il 11/09/2020 (testo conservato da parte del richiedente), relativo a locazione agevolata di immobile ad uso abitativo di anni 3+2, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/98, dal 01/10/2020 al 30/09/2025 (seconda scadenza). Il contratto di locazione risulta antecedente alla data di trascrizione del pignoramento ed opponibile alla procedura esecutiva.

Il CTU evidenzia: nel contratto telematico è indicato il corrispettivo annuo di €350,00. La scrivente evidenzia che, in tal caso, il canone di locazione sarebbe inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato. Tuttavia, durante il sopralluogo il conduttore ha asserito che il canone viene corrisposto mensilmente.

5) INDICAZIONE L'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARzialmente; SPECIFICHI CHE LE CANCELLAZIONI SARANNO EFFETTUATE A CURA DELLA PROCEDURA MA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO, FORNISCA UNA QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI CANCELLAZIONE;

Risultano a carico dell'immobile, alla data della trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli ai paragrafi successivi. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Quantificazione degli oneri di cancellazione: Oneri quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

5.1. Formalità pregiudizievoli

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni:

- **Iscrizione ai nn.4477/1025 del 26/01/2007**

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo derivante da atto del Notaio Volpe Giuseppe n.rep. 95472/31478 per capitale di € 60.000,00 totale € 120.000,00 per la durata di anni 10

a favore di GGG per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro AAA per diritto di proprietà pari a 1/1 in separazione dei beni

Cancellazione totale eseguita in data 29/07/2008 a seguito di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2008 con comunicazione n.6385 del 15/07/2008.

- **Iscrizione ai nn.23557/4809 del 30/05/2008**

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo derivante da atto del Notaio Cordero di Montezemolo Marco n.rep. 199558/13369 per capitale di € 110.000,00 totale € 165.000,00 per la durata di anni 30

a favore di HHH per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro YYY per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e ZZZ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Pignoramenti:

- **Trascrizione di pignoramento ai nn.35410/27735 del 16/08/2024**

Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili n.rep. 14043/2024

a favore di XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro YYY per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e ZZZ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono comproprietari non esecutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie,

servitù prediali apparenti, ecc.). Non sono presenti domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso.

5.3. Limitazioni di natura condominiale

Regolamento di condominio: depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe De Matteis Tortora di Torino in data 11/12/1987 rep. N. 25084/3158 e registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 31/12/1987 al n. 60728.

Dall'analisi del regolamento non risultano specifici vincoli o divieti relativi all'unità immobiliare, ad eccezione di quelli comunemente normati.

5.4. Vincoli di natura urbanistica ed edilizia

PRG: immobile individuato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista Misto M1 art.8. Sono consentiti tutti i tipi di intervento.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

5.5. Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello

Non sono palesi vincoli di questa tipologia (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

6) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;

Ulteriori procedimenti giudiziari: non rilevati.

Spese condominiali:

PREVENTIVO GESTIONE 2024: totale € 673,60 a cui si somma il conguaglio anno 2023 € 2.674,16 per un totale di € 3.347,76.

PREVENTIVO GESTIONE RISCALDAMENTO 2024/25: €1.244,24 a cui si somma il conguaglio precedente di € 3.787,85 per un totale di € 5.032,09.

Non sono state comunicate spese straordinarie già deliberate.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Spese a carico dell'aggiudicatario normate dalle disposizioni dell'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

7) INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

Permessi edilizi:

Fabbricato a 6 piani f.t. costruito in data anteriore al 01/09/1967 e precisamente con **Licenza del 02/11/1960 n. 3076**

Permesso di costruire in sanatoria n.399/2004 del 14/05/2004 per l'installazione della **veranda**.

Progetto tipo Verande presentato dal condominio prot.2003 5 1479 del 05-02-2003 approvato in data 28-03-2003 con Numero progressivo di archiviazione 165.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche riferite alla distribuzione interna dell'appartamento.

Certificato di agibilità/abitabilità:

Certificato di abitabilità n. 494 del 15/07/1961 n. prot. 1961 2 110012

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

8) VERIFICHE DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7; DICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

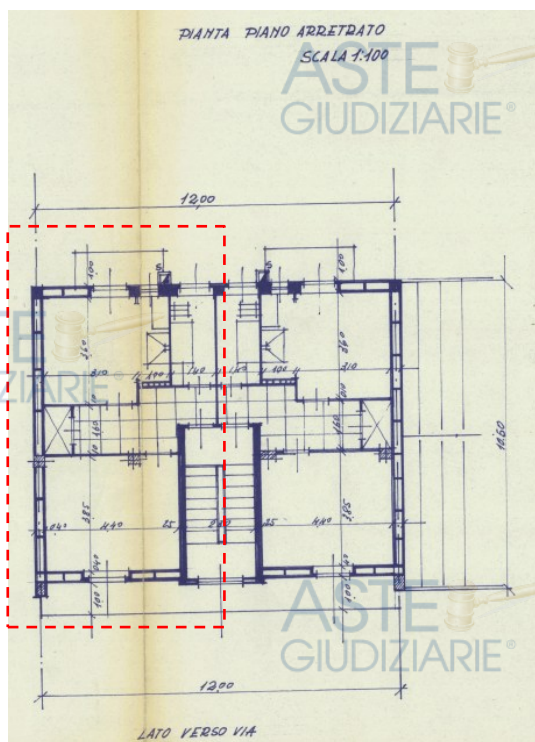
8.1. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

L'analisi dell'accertamento della regolarità edilizia è stata condotta con quanto visionato in fase di sopralluogo e dal confronto con la documentazione reperita.

Lo stato assentito dell'unità immobiliare è la Licenza del 02/11/1960 n. 3076 con la quale è stato autorizzato tutto lo stabile. Il piano tipo mostra una planimetria difforme da quanto emerso in sopralluogo.

Il P.d.C. in sanatoria n.399/2004 autorizza l'installazione della sola veranda e non la situazione planimetrica dell'unità immobiliare.

La veranda è autorizzata, **l'unità immobiliare è difforme ma regolarizzabile.**



9 - estratto Licenza



10 - estratto planimetria catastale

La situazione planimetrica attuale dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

La cantina è correttamente individuata nell'elaborato catastale.

Corrispondenza planimetrica presso l'Archivio Edilizio: difforme

Corrispondenza planimetrica presso il catasto: conforme

8.2. Spese per irregolarità edilizie¹

Lo stato planimetrico dell'immobile è difforme dallo stato assentito. Si segnala inoltre l'assenza del locale disimpegno secondo la disposizione dell'art.77.3² del Regolamento Edilizio del comune di Torino.

Le irregolarità sopra descritte, potrà essere sanata solo se la distribuzione interna dei locali verrà resa conforme alla normativa vigente in materia. Eseguite le opportune modifiche, le opere potranno essere sanate presentando Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) art. 6bis comma5 Dpr 380/2001 (per mancata comunicazione dell'Inizio dei Lavori sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00).

- o Diritti di segreteria € 57,75
- o I costi professionali si valutano discrezionalmente in € 2.000,00

A seguito di sanatoria sarà necessario aggiornare al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare con l'esatta rappresentazione grafica.

- o costo di € 70,00 ad unità per diritti di segreteria per ogni unità immobiliare
- o Costi professionali valutati discrezionalmente in € 800,00.

8.3. Attestato di prestazione energetica

La ricerca sul sistema Sipee della Regione Piemonte ha dato esito negativo per invalidazione del certificato n. 2014 203893 0085 scaduto in data 20/12/2024.

9) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.

Procedimento di stima: comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 7%.

Si considerano comparabili in zona estratti dall'offerta del mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

Per un'analisi completa si consultano anche le tabelle semestrali dell'O.M.I. e altri operatori considerando i beni più simili. Valori principali borsini immobiliari:

¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519) e in aderenza al D.L. 69/2024, decreto salva-casa, convertito nella L.105/2024, che ha introdotto nell'art. 34-bis "Tolleranze costruttive".

² I servizi igienici posti in unità immobiliari ove è prevista la presenza continuativa di persone, a qualsiasi uso destinate, devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1, 10 e lato minimo non inferiore a metri 0,90, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto. L'aerazione del locale disimpegno non è richiesta qualora il servizio igienico sia dotato di aerazione naturale.

OMI Fascia/zona: Periferica/AERONAUTICA/PARELLA abitazione di tipo economico stato conservativo normale € 1.050,00/mq min € 1.550,00/mq max

Fiaip – Pozzo Strada Aeronautica abitabili in buono stato € 1.560,00/mq min € 1.990,00/mq max

STIMA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Casati 1	via Monginevro 220	St. Antica Gruglias	Via Villa Giusti 47	Via
Distanza dal soggetto di stima	0,5	0,5	0,5	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	88.000,00	80.000,00	83.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	79.200,00	72.000,00	74.700,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	55,00	54,00	55,00	59,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	3	2	5	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	3	3	3	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%
--	-------

Posto auto (€/cad.)	0,00
---------------------	------

Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,50%
---	-------

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30

Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40.000,00
	quota millesimale (‰)	80,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	50

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	10.000,00
-----------------------	-----------------------------------	-----------

Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
---------------------------------	-------

Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
------------------------------------	-------

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	55,00	Prezzo marginale	€ 1.440,00	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	54,00	Prezzo marginale	€ 1.333,33	Prezzo marginale assunto : € 1.333,33
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	55,00	Prezzo marginale	€ 1.358,18	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	59,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-66,00	-60,00	-62,25
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.333,33	1.333,33	1.333,33
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	7.500,00	7.500,00	7.500,00
Livello di piano	396,00	360,00	373,50
Ascensore	3.200,00	3.200,00	3.200,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	792,00	720,00	747,00
Qualità	792,00	720,00	747,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	79.200,00	72.000,00	74.700,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	5.333,33	6.666,67	5.333,33
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.188,00	720,00	1.120,50
Ascensore	-3.200,00	-3.200,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	92.521,33	86.186,67	91.153,83

Prezzo corretto medio	€ 88.000,00
------------------------------	--------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	7,35%
---	-------

Si evidenzia che sono presenti spese condominiali insolute a carico dei debitori al paragrafo 6).

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 88.000,00
spese tecniche	€ 2.800,00
	Totale parziale
	€ 85.200,00
Riduzione per immobile locato sul valore di mercato	€ 17.600,00
	Totale parziale
	€ 67.600,00

arrotondamento

€ 400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.000,00**

10) DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, EVENTUALI LIMITAZIONI ALLE SUCCESSIVE ALIENAZIONI, AL PREZZO DI VENDITA O AL CANONE DI LOCAZIONE ECC.);

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

~~~~~

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringrazio l'Ill.mo G.E. Dott. Semini per la fiducia concessami, e mi pongo a Sua deferente disposizione.

Torino, 5 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch.  
SIMONA IRENE  
ODDO  
n° 5217  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI TORINO