TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 565/2024

G.E. Dott.ssa GAMBINO SABRINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura promossa da:

CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

Debitori:

A1 (oggi A3) e A2

Custode:

Dott. QUARELLO FEDERICO JACOPO

Immobili pignorati:

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE E AUTORIMESSA

in Grugliasco (TO), Via Giovanni Lupo n. 74 bis

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com
PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

1 – Tipologia e consistenza:	**alloggio** al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso su cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno, locale sottotetto non abitabile collegato mediante scala interna, con **cantina** pertinenziale
con identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco, foglio 6, particella n. 181, subalterno 5
2 – Tipologia e consistenza:	**autorimessa** al piano terra con accesso da cortile comune
con identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco, foglio 6, particella n. 182, subalterno 4
Indirizzo:	Grugliasco (TO), Via Giovanni Lupo n. 74 bis
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Pelle Maria Teresa del 26/05/2015, trascritto il giorno 08/06/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 19162/13453
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 08/06/2015 ai numeri 19163/2863 contro A1 e A2 e a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 27/02/2019 ai numeri 7904/1277 contro A1 e A2 e a favore di COMPAGNIA IMMOBILIARE 2011 S.R.L. (oggi DODOMUS S.R.L.)
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 01/08/2024 ai numeri 34034/25750 contro A1 e A2 e a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.
	Si precisa che **A1** nata a ***, il ***, **C.F. ***, coincide con A3, C.F.** ***, per variazione avvenuta in data 21/06/2017
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupati dalla proprietaria A1 non risultano contratti di locazione/comodato come danti causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	CAMMAROTO GIUSEPPE Moncalieri (TO), Via Santa Croce n. 48 - tel. 011/2630936 cammaroto.giuseppe@libero.it
Valore di mercato stimato (unità immobiliare residenziale):	**€ 92.000** (euro novantaduemila)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima (unità immobiliare residenziale):	**€ 83.000** (euro ottantatremila)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 565/2024

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01/08/2024 ai numeri RG 34034 RP 25750 a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. sono state impegnate,

nel complesso condominiale originariamente costituito da unico stabile poi frazionato in tre unità immobiliari di cui due con destinazione d'uso residenziale e una ad ufficio, elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano sotterraneo e ad un sottotetto non abitabile, con cortile comune nel quale sono presenti due bassi fabbricati di cui uno ad uso autorimessa, con accesso da Via Giovanni Lupo nn. 74 bis, 78 e 80:

A **Unità immobiliare residenziale** sita in GRUGLIASCO (TO), Via Giovanni Lupo n. 74 bis, della superficie catastale di **mq 65,00**

per la quota di 1/1 di nuda proprietà intestata a A1
per la quota di 1/1 di usufrutto intestata a A2

con unico accesso da scala esterna nel cortile comune al numero civico 74 bis di Via Giovanni Lupo, il bene pignorato è costituito da:

- **alloggio** al piano primo (secondo fuori terra) composto di ingresso su cucina, soggiorno con balcone sulla via, camera, disimpegno e bagno, oltre a sottotetto non abitabile collegato mediante scala interna, distinto con la lettera "B" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio redatto dall'Arch. Cantino Roberto e non trascritto;
- **cantina** al primo piano interrato con accesso dallo stesso cortile comune distinta con la lettera "B" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio sopra citato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, oltre all'interrato e al sottotetto ed è stato costruito nel 1958.

Si precisa che A1 nata a *, il ***, C.F. ***, coincide con A3, C.F. ***, per variazione avvenuta in data 21/06/2017.**

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di Grugliasco, **foglio 6 particella 181 subalterno 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 65, totale escluse aree scoperte mq 63, rendita 299,55 Euro, derivante per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/03/2015 in atti dal 11/03/2015 (Pratica n. TO0114102 – n. 64154.1/2015) dallo stesso identificativo catastale, ancora derivante per frazionamento e altro del 08/02/1991 in atti dal 07/06/1999 (n. 1712/1991) dal **foglio 6 particella 181 subalterno 3**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indirizzo catastale: Via Giovanni Lupo n. 74, piano 1 – S1

Intestazione:

A1 nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

A2 nato a *** il 28/10/1962, C.F. ***, per il diritto di usufrutto e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

Coerenze alloggio: Via Lupo, altra unità immobiliare del condominio, cortile comune, pianerottolo e scala privata di accesso, altra proprietà.

Coerenze cantina: vano scala e corridoio comune, sottosuolo cortile comune, altre cantine e locali.

[allegato 2.1]

Si precisa che la cantina utilizzata dalla proprietaria corrisponde a quella indicata nella scheda catastale e nell'atto di provenienza.

Si precisa che il numero civico indicato nella visura (74) non corrisponde a quello reale (74bis).

B **Unità immobiliare uso autorimessa** sita in GRUGLIASCO (TO), Via Giovanni Lupo n. 74 bis, della superficie catastale di **mq 15,00**

per la quota di 1/1 di nuda proprietà intestata a A1
per la quota di 1/1 di usufrutto intestata a A2

con accesso dal cortile comune al numero civico 74 bis di Via Giovanni Lupo, il bene pignorato è una **autorimessa** al piano terreno (primo fuori terra) di mq catastali 15 distinto con la lettera "B" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio redatto dall'Arch. Cantino Roberto e non trascritto.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra ed è privo di titolo edilizio.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di Grugliasco, **foglio 6 particella 182 subalterno 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale mq 15, rendita 79,33 Euro, derivante per frazionamento del 28/11/1991 in atti dal 07/06/1999 (n. 15973/1991) dal **foglio 6 particella 182 subalterno 2**.

Indirizzo catastale: Via Giovanni Lupo n. 74, piano T

Intestazione:

A1 nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

A2 nato a *** il 28/10/1962, C.F. ***, per il diritto di usufrutto e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

Coerenze: cortile comune, proprietà particelle nn. 198 e 47 del foglio 6, altro locale.

[allegato 2.2]

Si precisa che il numero civico indicato nella visura (74) non corrisponde a quello reale (74bis).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto della presente relazione erano di proprietà dei Sig.ri A1 per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1 e A2 per il diritto di usufrutto e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

- **ATTUALI PROPRIETARI**

A1 (oggi – 26/05/2015) nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

A2 (oggi – 26/05/2015) nato a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di usufrutto e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Pelle Maria Teresa del 26/05/2015, repertorio n. 3419, raccolta n. 2574, trascritto il giorno 08/06/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. RG 19162 RP 13453

contro B1 e B2.

[allegato 3].

- **PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2004 / 2024) – ALLOGGIO CON CANTINA**

B1 (26/05/2015 – 10/05/1996) nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

B2 (26/05/2015 – 10/05/1996) nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni,

in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Piglione Francesco del 10/05/1996, repertorio n. 6619, trascritto a favore il giorno 04/06/1996 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. RG 15432 RP 10833

contro C, nato a *** il ***, C.F. ***.

- **PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2004 / 2024) – AUTORIMESSA**

B1 (26/05/2015 – 31/10/2000) nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

B2 (26/05/2015 – 31/10/2000) nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni,

in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Eleuteri Gian Luca del 31/10/2000, repertorio n. 6016, trascritto a favore il giorno 03/11/2000 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. RG 40943 RP 25465

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contro C, nato a *** il ***, C.F. ***.

3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI – ALLOGGIO CON CANTINA:

L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale originariamente costituito da unico stabile poi frazionato, con accesso da Via Giovanni Lupo nn. 74 bis, 78 e 80 ed è in zona centrale del Comune di Grugliasco; il condominio ha cortile comune nel quale sono presenti due bassi fabbricati di cui uno ad uso autorimessa della stessa proprietà.

Il fabbricato è di vecchia costruzione, costruito nel suo impianto originale nel 1958, è elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano sotterraneo ed al sottotetto non abitabile.

La struttura è in cemento armato ed i tamponamenti esterni sono in muratura intonacata con balconi in sporgenza rispetto al filo di facciata. La copertura ha struttura in legno e manto in tegole marsigliesi.

prospetto fabbricato lato via Lupo

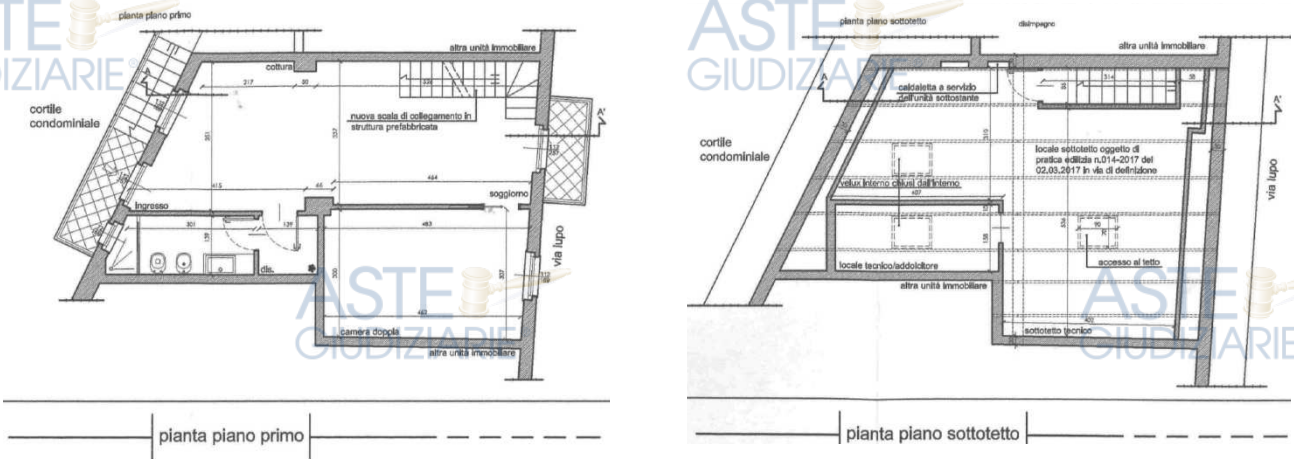
L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano primo (secondo fuori terra) ed ha unico accesso da scala privata nel cortile.

Dalla portafinestra posizionata alla sommità della scala si entra nel locale cucina su cui si aprono il disimpegno per l'accesso al bagno ed il soggiorno da cui si passa nella camera da letto; nel soggiorno è inoltre presente la scala per l'accesso al sottotetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In dettaglio:

- la cucina, di mq 13 circa, funge anche da ingresso ed è affacciata sul cortile tramite portafinestra e finestra,
- il bagno con finestra (di mq 4 circa) ha accesso dal disimpegno (di mq 2 circa) aperto sulla cucina,
- il soggiorno di mq 19 circa, è affacciato sulla Via Lupo tramite balcone ed ha al suo interno la scala per l'accesso al sottotetto,
- la camera, di mq 14 circa, ha finestra sulla via,
- con scala presente nel soggiorno si accede al sottotetto non abitabile composto da unico ambiente di mq 39 circa con altezza sotto tavolato al colmo di m 2,40 e all'estremità di m 0,80; al suo interno è ricavato un locale ripostiglio di mq 4 circa.



stralcio ultime planimetrie depositate in Comune

I pavimenti sono in gres porcellanato uguali in tutti gli ambienti ad eccezione del sottotetto, i rivestimenti del bagno sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera; il riscaldamento è autonomo con contemporanea produzione di acqua calda sanitaria.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione. Si rileva però la presenza di infiltrazioni d'acqua che dal cornicione del tetto bagnano la muratura perimetrale lato via Lupo e parte del soffitto del locale soggiorno.

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

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 52 oltre al sottotetto.

Completa la cantina nell'interrato che è costituita da un ampio locale di mq 19 circa con accesso dal vano scala comune.

[allegato 1.1 e 7]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI – AUTORIMESSA:

L'autorimessa ha accesso dal cortile comune al numero civico 74 bis di Via Giovanni Lupo, tramite cancello carraio in ferro e portone in ferro e vetro.

Ha struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura e copertura piana e compare nelle planimetrie a partire dagli anni '80; la superficie netta calpestabile è di mq 12 circa, il pavimento è in battuto di cemento le pareti sono intonacate.

[allegato 1.2]

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'alloggio con cantina e l'autorimessa risultano occupati dalla proprietaria A1 e dai figli.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/10/2024, relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sugli immobili oggetto di pignoramento, è emerso che in capo agli Esecutati "NON risultano contratti di locazione/comodato registrati".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Nessuna trascrizione

5.2.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare residenziale; **l'autorimessa è priva di titolo edilizio e non è regolarizzabile**, come più avanti descritto.

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

Dalla ricerca effettuata non risulta la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato in cui si trovano le unità pignorate (**Catasto terreni, foglio 6, nn. 181, 182**).

5.2.5. *Vincoli di natura condominiale*

I beni oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio non trascritto né registrato, dal quale si evince che

- all'alloggio con cantina e autorimessa spettano millesimi 216,96 di comproprietà sulle spese generali
- all'alloggio con cantina spettano millesimi 264,26 di comproprietà sulle spese generali

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

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

5.3.1. *ISCRIZIONI*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 08/06/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai numeri RG 19163 RP 2863 a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. contro A1 e A2 per il complessivo diritto di piena proprietà.
Importo ipoteca: € 162.000.
Importo capitale: € 90.000.
Durata: anni 20.
Con a margine: **annotazione ad iscrizione** del 11/06/2015 ai numeri RG 19603 RP derivante da cessione dell'ipoteca del 26/05/2015 a rogito Notaio Pelle Maria Teresa a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00 di tassa ipotecaria.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 08/01/2018 emessa dal Tribunale di Torino, repertorio n. 14/2018 iscritta il 27/02/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai numeri RG 7904 RP 1277 a favore di COMPAGNIA IMMOBILIARE 2011 S.R.L. (oggi DODOMUS S.R.L.) contro A1 e A2 per il complessivo diritto di piena proprietà
Importo ipoteca: € 10.000.
Importo capitale: € 4.500.

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

5.3.2. *TRASCRIZIONI*

Pignoramento immobiliare, trascritto il 01/08/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai numeri RG 34034 RP 25750 a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. contro A1 e A2 per il complessivo diritto di piena proprietà.
Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.3.3. *Altre trascrizioni:* ***Nessuna***

5.3.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
assenti per carenza documentale attribuita ai precedenti Amministratori

Si rileva che nell'Assemblea straordinaria del 13/11/2024, svolta alla presenza del nuovo Amministratore, è stato istituito un fondo spese condominiale per coprire le urgenze e le spese arretrate della consistenza complessiva di € 2.000 di cui spettanti alla proprietà pignorata € 433,92

[allegato 4]

Si rileva inoltre che, in seguito al distacco di alcune parti di cornicione lato Via Lupo e lato cortile interno, successivamente ripristinate, il Comune di Grugliasco

- in data **29/08/2018** ha emesso **ordinanza n. 7773**
- in data **20/11/2018** ha emesso **ordinanza n. 7848**
- in data **13/08/2019** ha emesso **ordinanza n. 8095** per la verifica delle condizioni di sicurezza statica della copertura del fabbricato e dei cornicioni lato Via Lupo e lato cortile interno a cui è seguita perizia statica redatta da professionista incaricato con cui è stato certificato che

  la copertura dell'edificio – per la parte oggetto di verifica:

  "- Non presenta criticità in termini di lesioni o deformazioni e segni di degrado degli elementi costituenti, tali da denunciare problematiche a livello statico o carenze strutturali con conseguente riduzione del livello di sicurezza dell'opera.

  - Possiede strutture portanti di orditura principale e secondaria in legno, con schema statico a doppia falda e parti a sbalzo esterne, idonee all'uso al quale sono destinate nel rispetto dei requisiti prestazionali e dei carichi previsti dalla normativa (NTC2018 – D.M. 17.01.2018)"

  relativamente ai cornicioni:

  "[…] la porzione di cornicione crollata dal lato del cortile interno (fenomeno risalente ad Agosto 2018), è stata completamente rimossa e ripristinata […] con elementi di differenti caratteristiche rispetto alla tipologia originaria, che ha previsto una soluzione in legno tipo "perlinato" di finitura. Tali elementi sono stati fissati alle strutture del fabbricato e trasversalmente alla porzione del cornicione – in stato originario - insistente sulla proprietà adiacente […]: si constata che tale parte di cornicione originaria, risulta ammalorata per uno sviluppo di circa 70-90 cm, presentando segni di fessurazioni e locali lesioni, così come già denunciato dal tecnico in riferimento alla sopraccitata ordinanza n. 7773/2018.

  Sebbene allo stato attuale non si rilevino gravi lesioni, tali da denunciare rischi di imminenti crolli o locali cedimenti, considerando i pregressi già manifestatisi, posti in relazione alla tipologia costruttiva dei cornicioni dell'intero edificio ed alle criticità denunciate, non si ritiene che possano essere scongiurati rischi di ulteriori distaccamenti (anche localizzati) nel tempo.

  […] alla luce di tutto quanto relazionato, considerate le criticità rilevate (come peraltro già denunciato) ed i pregressi manifestatisi, non risulta possibile certificarne la sicurezza statica, in quanto a parere dello scrivente, tali elementi non risultano in possesso di idonei requisiti in relazione la tipologia esecutiva adottata all'epoca di realizzazione e per fenomeni di ammaloramento localizzati che potrebbero comprometterne la stabilità nel tempo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ritiene pertanto necessario che venga programmato e condiviso tra le Proprietà dello stabile, un intervento univoco e risolutivo, che ne preveda o la messa in sicurezza mediante sistemi di rinforzo e risanamento o il rifacimento con soluzioni più idonee ed leggere, che possono essere attuate direttamente dall'esterno, senza interferire con la copertura del fabbricato".

[allegato 5]

Dalla lettura del verbale di assemblea si evince che il condominio ha deliberato l'esecuzione di vari lavori edili incaricando l'Amministratore di raccogliere i preventivi per quantificare il costo della risoluzione delle problematiche evidenziate. Tale costo, alla data attuale, non è ancora quantificato.

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti altre spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2 PRATICHE EDILIZIE: ALLOGGIO CON CANTINA

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

Concessione edilizia n. 169 del 17/10/1958 per la realizzazione di edificio di civile abitazione.

Concessione edilizia n. 21 del 21/03/1970 per la sostituzione di tetto (non presente nell'archivio comunale).

Denuncia di Inizio Attività n. 133 del 26/05/2000, protocollo n. 14341, per esecuzione di modifiche interne e manutenzione straordinaria

Comunicazione di Inizio Lavori n. 215 del 01/10/2015, per esecuzione di opere interne

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 100 del 03/08/2017 per la realizzazione di opere interne e l'installazione di una scala interna per l'accesso al sottotetto.

Permesso di Costruire in sanatoria pratica edilizia n. 014/2017 del 02/03/2017 non ancora definito poichè non risulta depositato quanto richiesto dal Comune ad integrazione.

[allegato 6.1]

7.3 SITUAZIONE URBANISTICA

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

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

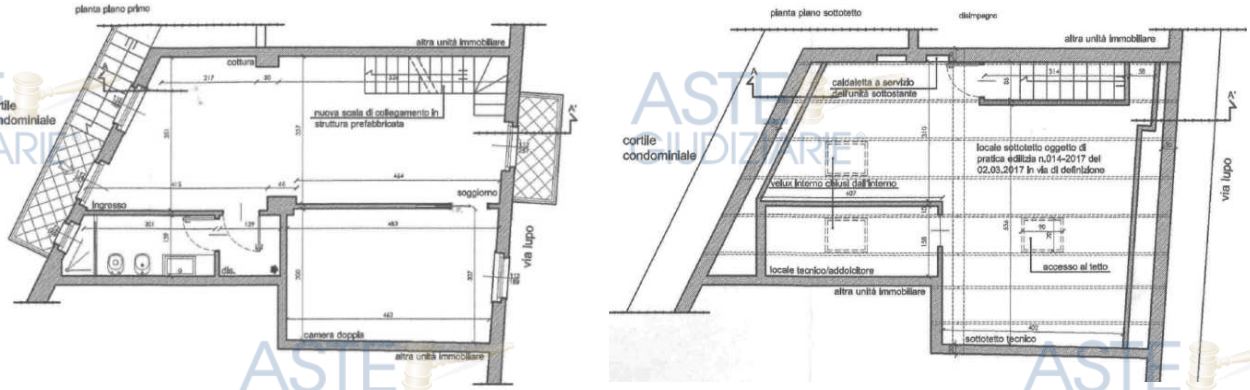
8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alloggio

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è difforme dalla planimetria autorizzativa comunale in quanto:

- Il piano primo è conforme alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 100 del 03/08/2017
- il locale sottotetto non è conforme all'ultima pratica depositata (n. 014/2017) in quanto non sono state ottemperate le richieste di integrazione del Comune, sono ancora presenti le finestre a tetto (tipo velux) e parte degli impianti; inoltre la caldaia a servizio dell'unità immobiliare permane nel locale (diversamente da quanto accettato dalla normativa comunale); infine l'altezza utile lorda è superiore a quanto ammesso dalle norme tecniche per i sottotetti (m 1,70).



stralcio ultima planimetria depositata in Comune

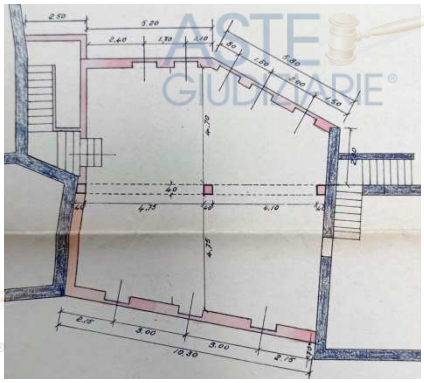
L'immobile risulta quindi **non conforme ma regolarizzabile**.

A seguito del confronto con i responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale, considerato che la pratica non è ancora stata archiviata, la situazione attuale può essere definita depositando le integrazioni richieste in data 13/03/2017 e successivamente sollecitate**.**

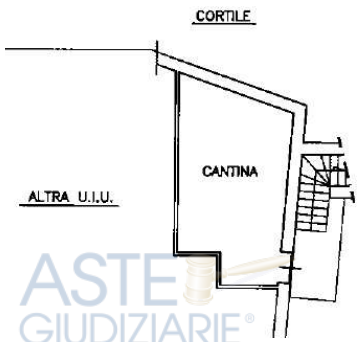
I costi di regolarizzazione non sono stimabili a priori.

cantina

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale della cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata non è conforme alla planimetria autorizzativa in quanto il piano sotterraneo era unico.



cantina – planimetria autorizzata



cantina – planimetria attuale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La cantina risulta quindi non **conforme ma regolarizzabile**.

Le difformità sono regolarizzabili presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione.

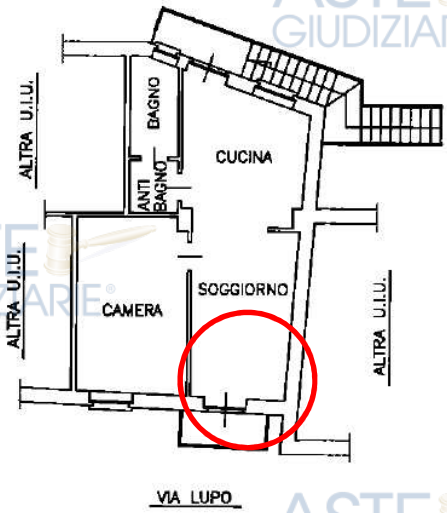
I costi di regolarizzazione, comprensivi di oneri professionali e sanzione, ammontano presumibilmente ad € 2.000.

8.3 CONFORMITÀ CATASTALE

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

alloggio

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale non è completamente corrispondente in quanto la scala ed il sottotetto non sono raffigurati.



alloggio – planimetria catastale attuale

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica di variazione catastale, dopo aver definito la pratica edilizia ancora sospesa (Pratica edilizia 014/2017).

Contestualmente, come previsto dalla Nota dell'Agenzia delle Entrate protocollo n. 223119 del 04/06/2020, la cantina dovrà essere scorporata dalla scheda catastale dell'alloggio.

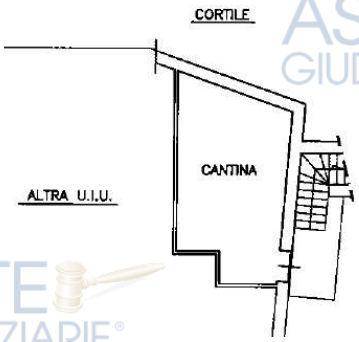
Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente a € 640,50 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 100,00).

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

cantina

La cantina visionata è **conforme** a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



cantina – planimetria catastale attuale

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **nessuna difformità**

8.5 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Grugliasco risulta depositata la seguente richiesta di agibilità:

Agibilità n. 2 del 30/01/1961 di fabbricato composto da piani 2, vani 9, accessori 6 e appartamenti 2.

[allegato 6.1]

8.6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 206076 0034 del 13/03/2015 dal quale risulta che l'immobile è in classe energetica C [allegato 3].

7.2 PRATICHE EDILIZIE: AUTORIMESSA

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici non è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo (neanche una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985): dal che si evince che l'unità immobiliare pignorata è stata costruita abusivamente.

8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Poiché l'edificio condominiale è in Zona di centro Storico (Z05a) non è possibile regolarizzare il basso fabbricato in cui si trova l'autorimessa in quanto in tale area non sono ammessi ampliamenti né nuove costruzioni.

8.3 CONFORMITÀ CATASTALE

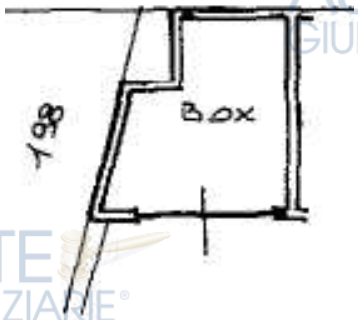
La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale è corrispondente.

L'immobile risulta quindi **conforme dal punto di vista catastale.**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **nessuna difformità**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



autorimessa – planimetria catastale attuale

9. VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

In considerazione di quanto sopra esposto relativamente alla legittimità edilizia dell'autorimessa pignorata, ovvero dell'impossibilità della sua regolarizzazione, nella valutazione è stata valorizzata solo l'unità immobiliare residenziale (alloggio con cantina).

SVILUPPO VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore di vendita dell'immobile oggetto di perizia la scrivente ha effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione dell'edificio nel complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

Si precisa che la superficie del sottotetto è stata valutata facendo riferimento all'ultimo stato autorizzato (vano tecnico privo di impianti con altezza utile lorda inferiore a m 1,70); per compensare i costi per la regolarizzazione edilizia (non stimabili a priori) il coefficiente applicato è pari a quello che si utilizza per le cantine e le soffitte.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani Principali	60,00	x	100 %	=	60,00
Balconi	4,70	x	30 %	=	1,41
Cantina	23,00	x	25 %	=	5,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sottotetto non abitabile	49,00	x	25 %	=	12,25
Totale:	**136,70**				**79,41**

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il prezzo degli alloggi in vendita nell'area centrale di Grugliasco e relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari varia, a seconda del grado di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare, intorno ad €/mq 1.550; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.395 €/mq.

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni nella zona in causa

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo economico in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 1.100 a €/mq 1.600
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media di zona) un valore che varia da €/mq 1.082 a €/mq 1.364 con una media di €/mq 1.223
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti in buono stato/abitabili propone un valore che varia da €/mq 1.500 a €/mq 1.800.

Valutazione

Considerato il buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le dotazioni impiantistiche e le finiture

considerato lo stato complessivo del fabbricato che presenta alcune problematiche infiltrative dalla copertura,

considerato il piano (secondo fuori terra) e l'accesso dal cortile, la presenza di due balconi, l'esposizione e la presenza della cantina,

considerata la presenza di oneri di regolarizzazione edilizia (non completamente quantificabili),

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.200.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Alloggio con cantina (arrotondato):	79,00	x	1.200,00	=	**€**	**94.800,00**
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale (stimabili ad oggi)					**€**	**2.800,00**

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) **€ 92.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	92.000,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi	€	9.200,00
Arrotondamento (per eccesso)	€	200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 83.000,00**

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

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

Grugliasco, 13/12/2024

Il tecnico incaricato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MONICA COLONNA n° 4217

- **ALLEGATI:**

1 – documentazione fotografica
2 – documentazione catastale
3 – atto di provenienza
4 – regolamento di condominio e spese
5 – perizia statica
6 – documentazione edilizia
7 – planimetria attuale immobile residenziale
8 – certificati di residenza dei proprietari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009