TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

594/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO – ***DATO OSCURATO***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

Avv. Sabrina GRAMAGLIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2024

TECNICO INCARICATO:

Arch. Giovanni Cinque

CF:CNQGNN82P17L219N
con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8
telefono: 0115861560
fax: 0115861560
email: archi.gio@hotmail.it
PEC: g.cinque@architettitorinopec.it

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 594/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

✓ **Appartamento con cantina in fabbricato condominiale con accesso da Via Principe Amedeo 26 a Santena (TO).**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Santena (TO), Via Principe Amedeo numero 26 e 28 e precisamente, con accesso dal numero civico 26:

- al piano secondo (terzo fuori terra) alloggio composto da tre camere, cucina, numero due servizi ed accessori, alle coerenze: pianerottolo, vano scale, cortile a due lati, proprietà ***DATO OSCURATO*** o aventi causa, salvo altre e come meglio detto alloggio risulta contraddistinto con il numero 13 (tredici) e perimetrato in rosso nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Luigi FISSORE del 27/10/1975, registrato a Moncalieri il 12/11/1975 al n. 3648;
- al piano seminterrato un locale ad uso cantina alle coerenze: cantina 9, corridoio comune, cantina 11, cortile e come meglio detta cantina risulta distinta con il numero 10 (dieci) nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio sopra citato.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santena (TO), come segue:

- ***Fg. 10 Part. 335 Sub. 6***, *VIA PRINCIPE AMEDEO n. 26, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 136 m² – Totale escluse aree scoperte: 132 m², Rendita Euro 464,81*;
  dati derivanti da:
  - *"Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."*.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- ***DATO OSCURATO*** - *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con* ***DATO OSCURATO***;
- ***DATO OSCURATO*** – *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con* ***DATO OSCURATO***.

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Santena (TO) al Fg. 10 Part. 335, quale *"ENTE URBANO"* di mq 1.655.

I locali suddetti verranno trasferiti a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, ragioni pro quota sulle parti comuni, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ai medesimi inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti locali e lo stabile di cui fanno parte attualmente si trovano.

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

Sono comprese, altresì, nel trasferimento, le ragioni di comproprietà che alla sopra descritta unità immobiliare compete sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio sono da considerarsi comuni, dandosi in particolare atto che ai locali, come sopra indicati spettano:

- 90,05 (novanta virgola zero cinque) millesimi, quale quota di comproprietà sull'intero suolo condominiale;
- 100 (cento) millesimi, quale quota di compartecipazione alla comproprietà nel fabbricato principale, e cioè sulle parti che sono comuni ed indivisibili tra i condomini a norma di legge ed ai sensi del Regolamento di Condominio sopra citato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**142,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 144.100,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 129.300,00**
Data della valutazione:	**18/12/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Sabrina GRAMAGLIA, in data 18/10/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, alla presenza dell'Avv. Nardi (in sostituzione del custode nominato) e del Sig. ***DATO OSCURATO***, che autorizzava l'accesso agli immobili e dichiarava di occuparli unitamente alla moglie sig.ra ***DATO OSCURATO***, alla figlia ***DATO OSCURATO*** e della madre dell'esecutata sig.ra ***DATO OSCURATO***.

Dalla richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate è pervenuto riscontro per cui non parrebbero risultare registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di dante causa in capo ai soggetti esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 25/09/2024, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Santena (TO), Via Principe Amedeo n. 26, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 10 Part. 335 Sub. 6, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.
Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00 (di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto indicate.
Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Via Principe Amedeo n. 26, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Santena (TO), in Zona ARVI1 – Aree Residenziali di Vecchio Impianto, nonché ricompreso tra le aree spondali vincolate ex D.Lgs 42/04 art. 142 c.1 lett. c.
Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe IIIb3 – pericolosità geomorfologica molto elevata.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da uso civico.
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà dei sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzati, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 29/10/2013 per mezzo di atto rogito Notaio Roberto MARAZZI al n. 4929/3119 di repertorio ed iscritta il 31/10/2013 a Torino 2 ai nn. 38289/5383, a favore di ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.
Importo capitale: € 38.000,00.
Importo totale soggetto a ipoteca: € 76.000,00.
La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento immobili, stipulato il 10/07/2024 con atto giudiziario dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 17294 di repertorio e trascritto il 28/08/2024 a Torino

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

2 ai nn. 36783/27855, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.
La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€.**	**3.500,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€.**	**0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€.**	**433,87**

Ulteriori avvertenze:
Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione di Condominio *pro tempore* "***DATO OSCURATO***" ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio del fabbricato condominiale di Via Principe Amedeo n. 26-28, quale depositato con atto a rogito Notaio Luigi FISSORE del 27/10/1975, registrato a Moncalieri il 12/11/1975 al n. 3648.
Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interezza del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:
"Art. 11 – DESTINAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI – Le unità immobiliari costituenti lo stabile condominiale potranno essere destinate: al piano seminterrato: a cantine, locali di sgombero, autorimesse, magazzini – ai piani superiori: alloggi di civile abitazione od uffici commerciali o professionali – I condomini pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno farne un uso contrario alla moralità, tranquillità e decoro della casa; non potranno adibire i locali ad industrie rumorose e non potranno tenere nei locali stessi sostanze emananti esalazioni sgradevoli e nocive. … omissis …
Dalle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, risulta che all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, competano:
TAB. A – intero suolo condominiale: 90,05/1000;
TAB. B – fabbricato principale e cubatura ai fini delle spese di riscaldamento: 100/1000 - 336 mc

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare lo studio di Amministrazione Condominiale *pro tempore* ***DATO OSCURATO***, il quale trasmetteva copia rendiconto e riparto consuntivo gestione ordinaria/riscaldamento esercizio 2022/2023 e riparto rateale preventivo 2023/2024, verbale assemblea ordinaria del 23/01/2024, oltre alla situazione rateale aggiornata al 30/10/2024.
Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria + Riscaldamento
consuntivo 2022/2023
totale gestione: - € 3.496,38
saldo gestione precedente: - € 959,87

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

saldo esercizio linea fognaria: + € 235,43
acconti versati: + € 3.600,00
saldo finale: - € 620,82
preventivo 2023/2024
totale gestione: - € 3.813,05
saldo gestione precedente: - € 620,82
acconti versati: + € 4.000,00
saldo finale: - € 433,87

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirino intorno a circa 1.300,00 euro annui, comprensivi di consumo acqua, mentre le spese di riscaldamento si aggirino intorno a circa 2.100,00 euro annui, di cui circa 750,00 euro annui fissi e la restante parte a consumo.

RIEPILOGO:
Totale spese insolute: € 433,87
Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 0,00
Spese insolute ultimo biennio: € 433,87

Si precisa che l'amministratore non ha inoltrato alcuna informazione in merito a spese straordinarie deliberate.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome di entrambi gli esecutati sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzati, alla data del 26/09/2024, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

- R.G. 29/2016 – Sez. DI – G.I. COLLIDÀ Roberta – procedimento di ingiunzione ante causam promosso dal ***DATO OSCURATO***;

per il quale non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 28/08/2024. In detta data l'immobile in oggetto, censito al Fg. 10 N. 335 Sub. 6, risultava in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 22/12/2005)
DATO OSCURATO e ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio Giulia ARDISSONE ai nn. 10236/2439 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Torino 2 ai nn. 2031/1402.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 14/05/1997 fino al 22/12/2005)
DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/05/1997 a firma di Notaio Renata PINI ai nn. 41894 di repertorio, trascritto il 21/05/1997 a Torino 2 ai nn. 15354/11059.

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare in oggetto non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santena (TO), è possibile riferire che l'edificio condominiale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Santena (TO), Via Principe Amedeo n. 26, sia stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia n. 146 del 30/03/1972, presentata il 31/01/1972 e volturata il 03/05/1974, per *"nuova costruzione di casa di civile abitazione con box privati"*;
- Dichiarazione di Abitabilità n. 146 del 26/05/1975, presentata il 21/04/1975, per *"nuova costruzione della casa sita in Via Principe Amedeo n° 26 - 28"*;
- Autorizzazione Edilizia n. 4624 del 21/03/2002, presentata il 18/06/2001, per *"progetto generale per l'installazione di manufatti di tamponamento provvisorio dei balconi, tipo verande in condominio esistente"*.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale: l'immobile ricade in Zona ARVI1 – Aree Residenziali di Vecchio Impianto, nonché tra le aree spondali vincolate ex D.Lgs 42/04 art. 142 c.1 lett. c e, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Classe IIIb3 – pericolosità geomorfologica molto elevata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, è possibile riferire che l'unità immobiliare in oggetto, seppur sia rappresentata verosimilmente come nello stato dei luoghi, risultano emergere alcune discordanze tra le rappresentazioni prospettiche e planimetriche, oltre che in alcune quote indicate negli ambienti interni e ad alcune lesene sui perimetrali non specificatamente rappresentate per le quali, senza nulla togliere alla consistenza delle stesse e precisando che parte di esse, nel caso, influiscono conseguentemente anche sulle parti comuni, risulterà necessario effettuare indagini dal punto di vista condominiale, al fine di verificare se le stesse possano rientrare tra le tolleranze edilizie. In caso negativo, sarà necessario provvedere alla presentazione di un'istanza in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01, per la quale occorrerà coinvolgere il condominio.
Ai fini peritali, si ritiene considerare una decurtazione prudenziale di € 5.000,00, che comprendono la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale (anche mediante attestazione di conformità sullo stato legittimo), oltre agli onorari professionali ed eventuali diritti, tributi, bolli e sanzioni da versare.
Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**, fatta salva la verifica delle realtà condominiali, di cui sopra.
Costi di regolarizzazione: € 5.000,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**
Costi di regolarizzazione: € 0,00 già ricompresi nella regolarizzazione edilizia
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' MEDIA

Si rimanda a quanto sopra esposto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN SANTENA (TO), VIA PRINCIPE AMEDEO 26

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

✓ **Appartamento con cantina in fabbricato condominiale con accesso da Via Principe Amedeo 26 a Santena (TO).**
Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Santena (TO), Via Principe Amedeo numero 26 e 28 e precisamente, con accesso dal numero civico 26:

- al piano secondo (terzo fuori terra) alloggio composto da tre camere, cucina, numero due servizi ed accessori, alle coerenze: pianerottolo, vano scale, cortile a due lati, proprietà ***DATO OSCURATO*** o aventi causa, salvo altre e come meglio detto alloggio risulta contraddistinto con il numero 13 (tredici) e perimetrato in rosso nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Luigi FISSORE del 27/10/1975, registrato a Moncalieri il 12/11/1975 al n. 3648;
- al piano seminterrato un locale ad uso cantina alle coerenze: cantina 9, corridoio comune, cantina 11, cortile e come meglio detta cantina risulta distinta con il numero 10 (dieci) nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio sopra citato.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santena (TO), come segue:

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

- ***Fg. 10 Part. 335 Sub. 6***, *VIA PRINCIPE AMEDEO n. 26, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 136 m² – Totale escluse aree scoperte: 132 m², Rendita Euro 464,81*;
  dati derivanti da:
  - *"Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."*.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- ***DATO OSCURATO*** - *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con* ***DATO OSCURATO***;*
- ***DATO OSCURATO*** – *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con* ***DATO OSCURATO***.

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Santena (TO) al Fg. 10 Part. 335, quale *"ENTE URBANO"* di mq 1.655.

I locali suddetti verranno trasferiti a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, ragioni pro quota sulle parti comuni, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ai medesimi inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti locali e lo stabile di cui fanno parte attualmente si trovano.

Sono comprese, altresì, nel trasferimento, le ragioni di comproprietà che alla sopra descritta unità immobiliare compete sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio sono da considerarsi comuni, dandosi in particolare atto che ai locali, come sopra indicati spettano:

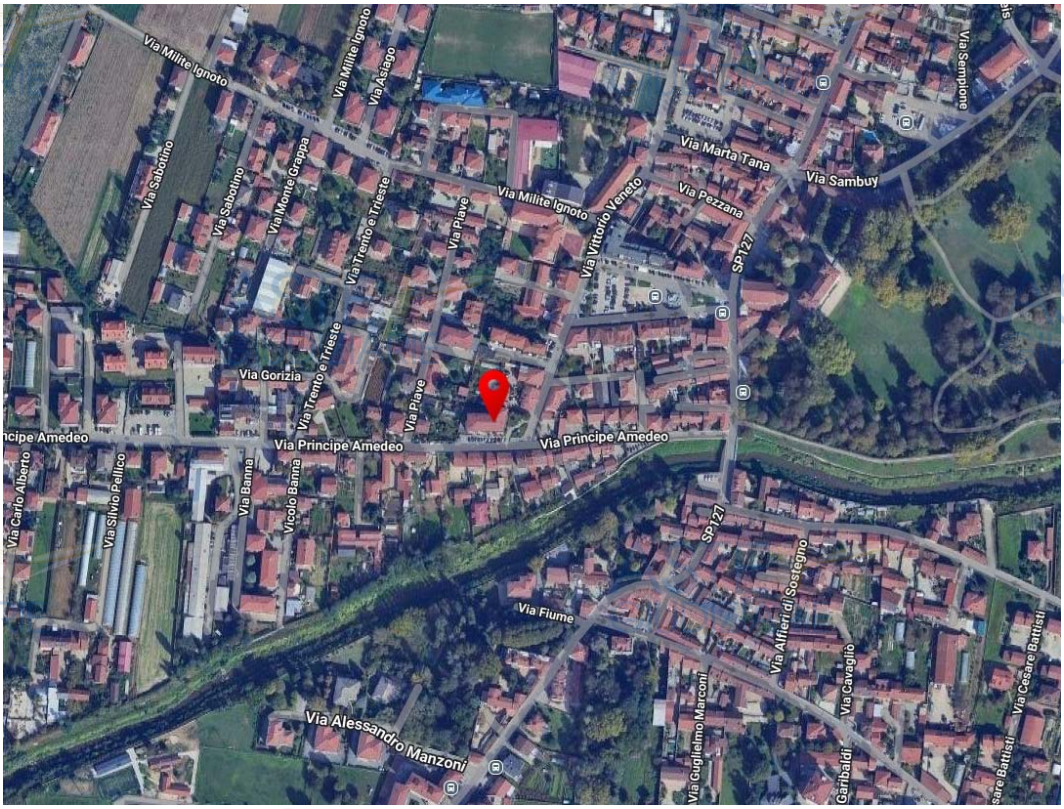
- 90,05 (novanta virgola zero cinque) millesimi, quale quota di comproprietà sull'intero suolo condominiale;
- 100 (cento) millesimi, quale quota di compartecipazione alla comproprietà nel fabbricato principale, e cioè sulle parti che sono comuni ed indivisibili tra i condomini a norma di legge ed ai sensi del Regolamento di Condominio sopra citato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel territorio del Comune di Santena (TO) e più precisamente in un'area del centro abitato posta ad Ovest ed in prossimità del nucleo storico, discretamente dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto insiste in un fabbricato di civile abitazione sito lungo la Via Principe Amedeo, elevato a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato e murature di tamponamento in facciata rifinite in paramano, la cui edificazione risale agli anni Settanta. Detto fabbricato risulta arretrato rispetto al filo strada, la cui fascia di distacco risulta recintata con ringhiera in metallo verniciato, dotata di due cancelletti pedonali di accesso alle scale dei civici numeri 26 e 28 della Via Principe Amedeo.

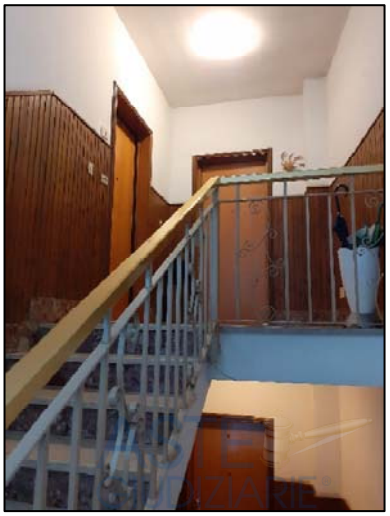
In particolare, l'unità immobiliare in esame ha accesso dalla scala identificata con il civico numero 26, mediante un portoncino in metallo verniciato e vetri.

L'androncino condominiale di ingresso presenta pavimentazione in lastre di granito e pareti in parte rivestite in pannelli di legno ed in parte intonacate e tinteggiate.

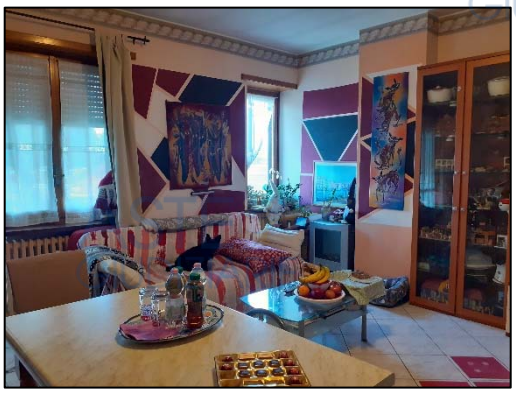
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli e rivestimento dei gradini in lastre di marmo, con pareti in parte rivestite in pannelli di legno ed in parte intonacate e tinteggiate.

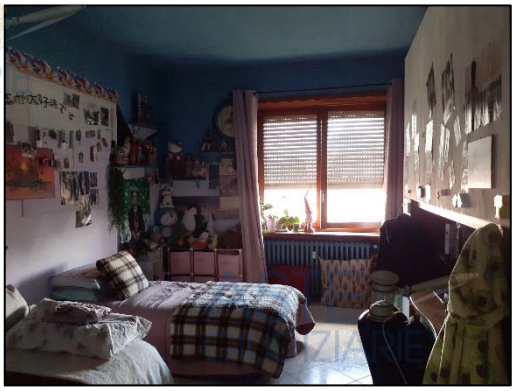


L'unità immobiliare abitativa in oggetto, posta al piano secondo (3° f.t.), il cui accesso avviene mediante un portoncino blindato, si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e due balconi.
La pavimentazione interna è in piastrelle in gres/ceramica, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

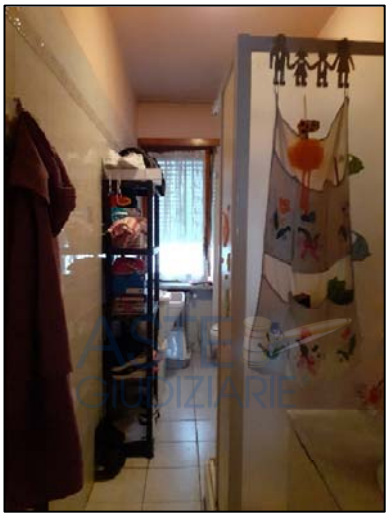
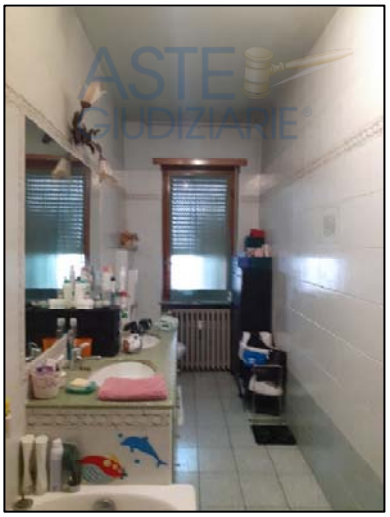


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a



Un bagno è dotato di doppio lavabo, vasca, vaso wc, bidet ed attacchi per la lavatrice, mentre l'altro bagno risulta dotato di lavabo, box doccia, vaso wc, bidet, pilozzo ed attacchi per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno e vetri, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri singoli, dotati di avvolgibili in pvc.
L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed avviene mediante radiatori in ghisa dotati di valvole e contabilizzatori, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma ed avviene mediante un boiler elettrico installato in un bagno. L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia.
Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.
Completa l'unità un locale cantina di pertinenza posta al piano seminterrato, per il quale si fa presente che in sede di sopralluogo non è risultato possibile effettuare un rilievo puntuale.
Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è discreto, così come le condizioni manutentive dell'unità stessa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Unità abitativa	142,00	x	100%	=	142,00

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

Totale:	**142,00**	**142,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 33% dei balconi + 25% dei locali accessori.
Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 142,00 mq.
Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili similari a quelli in oggetto e dalle ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate relativo alla *Consultazione Valori Immobili Dichiarati* (da gennaio 2024 ad agosto 2024 nel raggio di 300 m), si riporta quanto desunto:

INDAGINE
OMI (Agenzia delle Entrate) da 900,00 €/mq a 1.350,00 €/mq (per abitazioni civili in stato conservativo normale)
Borsino Immobiliare da 882,00 €/mq a 1.251,00 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)
MERCATO da 1.100,00 €/mq a 1.630,00 €/mq
CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHIARATI: da ~ €/mq 425,00 a ~ €/mq 1.495,00

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale unità immobiliare abitativa con cantina di pertinenza sita in Comune di Santena (TO), Via Principe Amedeo n. 26, come segue:
mq 142 X €/mq 1.050,00 = **€ 149.100,00**
(Euro Centoquarantanovemila cento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **149.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Stato di manutenzione e d'uso: gli immobili in oggetto si presentano in discrete condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati	0,00

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a

da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	
Stato di possesso: per le unità immobiliari in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina	142,00	0,00	149.100,00	149.100,00
				149.100,00	**149.100,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.410,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 61,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 129.300,00**

data 18/12/2024

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Cinque

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

Firmato Da: CINQUE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a1f2a