



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 643/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Suppo

CF:SPPGNN65M06E430J

con studio in PINEROLO (TO) – VIA MICHELE BUNIVA N. 1

telefono: 0121/329158

email: suppogiovanni@gmail.com

PEC: giovanni.suppo@geopec.it

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 643/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In **NONE (TO)**, nel complesso immobiliare posto in Via Roma n. 22 e 24, angolo Via Buniva n. 1, costituito da fabbricato di civile abitazione elevato a sei piani fuori terra e bassi fabbricati nel cortile, denominato "Condominio ORSO", e precisamente con accesso da Via Buniva civico numero 1:

- al **Piano Quinto arretrato (6° f.t.)** : **alloggio** composto di disimpegno, soggiorno con cucinino, camera da letto, bagno e due balconi, meglio contraddistinto con la lettera "G" e tinteggiato in colore marrone nella planimetria allegata all'atto ricevuto dal Notaio OLIVERO in data 17 giugno 1964, registrato a Pinerolo il 2 luglio 1964 al n. 21, posto alle coerenze: Via Buniva, alloggio distinto con la lettera "H", vano scala, cortile comune e passaggio privato.

Sono altresì compresi tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché in forza del vigente Regolamento di Condominio.

Identificazione catastale fabbricato:

L'edificio condominiale ospitante l'unità abitativa pignorata ed oggetto di stima risulta così meglio individuato al Catasto Terreni;

COMUNE DI NONE [F931]

Foglio 27 p.lla 1165 - Ente Urbano - Sup. are 09 centiare 58 (Mq. 958).

Identificazione catastale unità immobiliare pignorata:

L'unità abitativa risulta attualmente così censita al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI NONE [F931]

Foglio 27 particella 1165 sub. 22 - Via BUNIVA n. 1 - Piano 5 - Cat. A/2 - cl. 2 - Vani 3 -

R.C. € 348,61.

Intestazione catastale :

*** **DATO OSCURATO** ***,

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

*** **DATO OSCURATO** ***,

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.500,00
Data della valutazione:	13/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 30 ottobre 2024, l'immobile è risultato abitato dai signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, coniugi, proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Vincoli di natura condominiale:

Trattandosi di entità facenti parte di stabile condominiale, l'aggiudicatario dovrà osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio depositato dal Notaio OLIVERO in data 17 giugno 1964, registrato a Pinerolo il 2 luglio 1964 al n. 21 vol. 203 (vedasi Allegato 9).

A norma di regolamento all'unità abitativa in oggetto competono:

Millesimi 17 per la partecipazione alle Spese Comuni;

Millesimi 37 per la partecipazione alle spese uso e manutenzione dell'ascensore;

Mc 140,16 cubatura per riparto spese riscaldamento.

Vincoli di natura urbanistica:

Dall'esame del vigente P.R.G.C. l'immobile pignorato risulta inserito in Area di Piano "E - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA" per cui valgono le prescrizioni riportate all'Art. 25 delle vigenti Norme di Attuazione.

Non risultano sussistere particolari vincoli urbanistici, edilizi, ambientali ed idrogeologici che possano limitare la trasferibilità dell'immobile in oggetto.

**Usi civici, censo, livello**

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Verifica sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

Nel caso in esame NON SUSSISTONO i presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 27 dicembre 2007 – Reg. Gen. 13032 – Reg. Part. 2679 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio Paolo OSELLA, Repertorio n. 48627/23200 del 12 dicembre 2007, **a favore:**

*** DATO OSCURATO ***, con sede in *** DATO OSCURATO ***, con domicilio ipotecario eletto in *** DATO OSCURATO ***, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro:

*** DATO OSCURATO ***, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

*** DATO OSCURATO ***, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

sul seguente immobile:

**Catasto Fabbricati : Comune di NONE [F931]
Foglio 27 p.lla 1165 sub. 22**

Importo ipoteca: Euro 147.000,00.

Importo capitale: Euro 98.000,00.

Durata ipoteca: 35 anni

Trattasi di formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Spese di cancellazione:

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 (da verificare e confermare al momento della aggiudicazione del bene).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 25 settembre 2023, Reg. Gen. n. 7601 - Reg. Part. n. 6179, derivante da Atto Giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario di TORINO, Rep. n. 17186/2023 in data 09 agosto 2023;

a favore:

*** DATO OSCURATO ***, con sede in *** DATO OSCURATO ***, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro:

*** DATO OSCURATO ***, per

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 4 di 16



*** DATO OSCURATO ***,

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;
sul seguente immobile:

**Catasto Fabbricati : Comune di NONE [F931]
Foglio 27 p.la 1165 sub. 22**

Formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Spese per la cancellazione del pignoramento:

Imposta ipotecaria = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00

TOTALE Euro 294,00 (da verificare e confermare al momento dell'aggiudicazione).



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: (importo stimato) **€. 1.700,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (non note)

Ulteriori avvertenze:

Dagli atti esaminati, con particolare riguardo alla documentazione fornita dall'Amministratore, riguardanti la gestione del condominio, nonché dall'analisi del Regolamento di Condominio, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto partecipa alle spese relative alla gestione del condominio in base alle seguenti quote millesimali:

SPESE GENERALI = 17,00 millesimi

ASCENSORE = 37,00 millesimi

Si riportano a seguire i dati forniti dall'Amministratore relativi al Consuntivo spese ordinarie "Esercizio 2023/2024", al Preventivo spese ordinarie "Esercizio 2024/2025" ed alla ripartizione Consuntivo "Esercizio 23/24" e Preventivo Spese Riscaldamento "Esercizio 24/25".

CONSUNTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO "2023/2024" (Periodo dal 01/07/2023 al 30/06/2024) :

Totale	:	Euro	3.035,72
Saldo a debito esercizio precedente	:	Euro	5.208,53
TOTALE A DEBITO	:	Euro	8.244,25

PREVENTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO "2024/2025" (Periodo dal 01/07/2024 al 30/06/2025) :

Totale	:	Euro	1.169,68
Saldo a debito esercizio precedente	:	Euro	8.244,25
TOTALE A DEBITO	:	Euro	9.413,93

da corrispondersi in n. 6 rate nelle seguenti modalità:



1^ Rata (Scadenza 17/10/2024)	:	Euro	8.439,20
2^ Rata (Scadenza 12/12/2024)	:	Euro	194,95
3^ Rata (Scadenza 12/02/2025)	:	Euro	194,95
4^ Rata (Scadenza 16/04/2025)	:	Euro	194,95
5^ Rata (Scadenza 14/05/2025)	:	Euro	194,95
6^ Rata (Scadenza 18/06/2025)	:	Euro	194,93

Non è noto allo scrivente se i debitori esecutati abbiano provveduto a pagare le rate nei termini sopraindicati.

CONSUNTIVO ESERCIZIO "Riscaldamento 23/24" (Periodo dal 01/07/2023 al 30/06/2024) :

Totale	:	Euro	478,06
Saldo a debito esercizio precedente	:	Euro	1.260,05
TOTALE A DEBITO	:	Euro	1.738,11

PREVENTIVO ESERCIZIO "Riscaldamento 24/25" (Periodo dal 01/07/2024 al 30/06/2025) :

Totale	:	Euro	501,22
Saldo a debito esercizio precedente	:	Euro	1.738,11
TOTALE A DEBITO	:	Euro	2.239,33

da corrispondersi in n. 7 rate nelle seguenti modalità:

1^ Rata (Scadenza 07/10/2024)	:	Euro	1.809,71
2^ Rata (Scadenza 04/11/2024)	:	Euro	71,60
3^ Rata (Scadenza 09/12/2024)	:	Euro	71,60
4^ Rata (Scadenza 03/02/2025)	:	Euro	71,60
5^ Rata (Scadenza 07/04/2025)	:	Euro	71,60
6^ Rata (Scadenza 05/05/2025)	:	Euro	71,60
7^ Rata (Scadenza 03/06/2025)	:	Euro	71,62

Non è noto allo scrivente se i debitori esecutati abbiano provveduto a pagare le rate nei termini sopraindicati.

SPESE STRAORDINARIE

Da informazioni assunte dall'amministratore è in corso di studio e valutazione l'esecuzione di opere di sistemazione delle facciate e dei balconi, attualmente non ancora deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO [09/08/2023] :

Proprietà:

*** DATO OSCURATO ***,
proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

*** DATO OSCURATO ***,
proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

6.2. PROPRIETA' ATTUALE :

Proprietà dal 01 marzo 2007 ad oggi :

*** DATO OSCURATO ***,

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 6 di 16

proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

*** DATO OSCURATO ***,

proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

6.3. PROPRIETA' PRECEDENTI :

Periodo dal 27 gennaio 1996 al 01 marzo 2007 :

Proprietà:

*** DATO OSCURATO ***,

proprietaria per 1/1;

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Giovanni MARINONE, Repertorio n. 34727/6280, stipulato in data 27 gennaio 1996, trascritto presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 15 febbraio 1996, Reg. Gen. n. 1368 - Reg. Part. n. 1185.

DETTO ATTO DI COMPRAVENDITA COSTITUISCE IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTECEDENTE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE SI CONFERMA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL SUDDETTO VENTENNIO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 49/61 del 14/09/1961, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per NUOVA COSTRUZIONE CASA A SEI PIANI FUORI TERRA VIA ROMA ANG. VIA BUNIVA.

ABITABILITA' rilasciata con Licenza n. 49/61 del 21/11/1963.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame del vigente P.R.G.C. l'immobile pignorato risulta inserito in Area di Piano "E - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA" per cui valgono le prescrizioni riportate all' Art. 25 delle vigenti Norme di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA

Dalle verifiche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di None si è potuto accertare che l'edificazione del corpo di fabbrica ospitante l'unità abitativa in oggetto è stata autorizzata con Licenza Edilizia n° 49/61 del 14/09/1961 e che in data 21/11/1963 con provvedimento n° 49/61 è stata rilasciata la relativa Licenza di Abitabilità.

Non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Occorre precisare che l'elaborato grafico progettuale allegato alla licenza autorizzativa del 1961, relativamente al Piano Quinto arretrato non indica alcuna dimensione, limitandosi alla sola rappresentazione grafica della distribuzione interna dei locali.

Procedendo ad un confronto fra quanto riportato nell'elaborato grafico progettuale allegato alla Licenza Edilizia n° 49/61 (vedasi Fig. I) con quanto riscontrato in loco al momento del sopralluogo (vedasi Fig. II), si è potuto accertare la presenza di alcune minime difformità consistenti nell'andamento della parete perimetrale dell'unità abitativa rivolta verso il lato Nord dell'edificio, che nel progetto originario presentava contropareti oggi non più esistenti o comunque disposte diversamente.

Difficoltà più grave riscontrata in loco è invece la mancanza del serramento interno nel passaggio fra il disimpegno ed il locale adibito a soggiorno, evidenziato con asterisco rosso in Fig. II e documentato con reperto fotografico n. 09; l'assenza della porta interna fa sì che il disimpegno ed il soggiorno costituiscano in loco un unico locale abitativo, direttamente collegato con il bagno, in diffinità alle vigenti norme igienico-sanitarie.

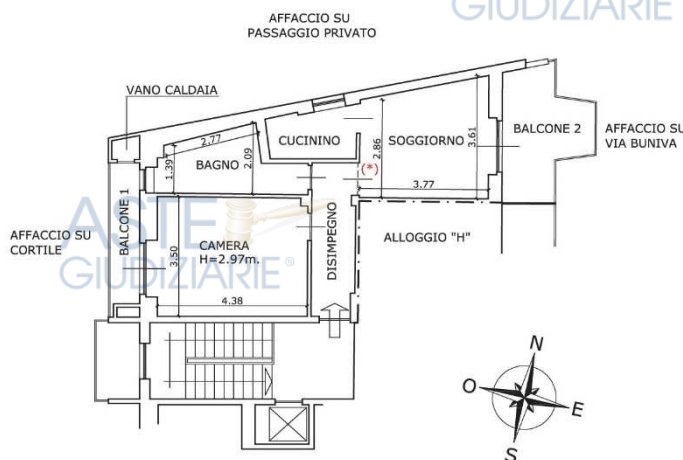
Tale diffinità non risulta sanabile e pertanto è da prevedersi il ripristino dell'originaria situazione autorizzata, provvedendo alla installazione di un serramento interno a separazione del disimpegno con il soggiorno.

Quanto alle altre lievi diffinità murarie accertate in loco per diversa posizione delle contropareti lungo la parete perimetrale orientata verso nord, si ritiene opportuno prevedere la predisposizione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) postuma, ai sensi dell'Art. 6bis del D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia), comportante la redazione e presentazione di una pratica da inviarsi telematicamente allo Sportello Unico Edilizia del Comune di None, composta da elaborato grafico riportante lo stato riscontrabile in loco, documentazione fotografica e relazione tecnico-asseverata, oltre ad ulteriori dichiarazioni ed asseverazioni dimostranti il rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti, il tutto a firma di professionista abilitato (geometra e/o architetto e/o ingegnere).

Per la stesura di tale pratica di sanatoria si può preventivare un costo pari ad Euro 2.000,00 per oneri professionali.

Trattandosi di denuncia di opere già realizzate, la normativa prevede il versamento di una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00 da pagarsi al momento della presentazione della pratica edilizia.

PIANO QUINTO (6°f.t.)



(*) SI RISCONTRA MANCANZA DI SERRAMENTO INTERNO A SEPARAZIONE DEL DISIMPEGNO DAL SOGGIORNO DIFFINITÀ NON SANABILE - DA RIPRISTINARE

Fig. I - STATO AUTORIZZATO CON L.E. 49/1961

Fig. II - STATO DI FATTO ACCERTATO IN LOCO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **CRITICITÀ: BASSA**

Come si evince dalla planimetria agli atti dal 31 gennaio 1964 (vedasi Allegato 2), raffrontata con lo stato dei luoghi rilevato (vedasi Fig. II), si può dichiarare la diffinità attualmente esistente nella planimetria catastale, dovuta al diverso andamento delle contropareti murarie lungo la parete perimetrale nord dell'unità abitativa.

Trattasi di diffinità che non incidono né sulla consistenza, né sul classamento dell'unità immobiliare, ma in ogni caso si ritiene opportuno provvedere alla predisposizione di una Variazione catastale per

l'aggiornamento grafico dell'u.i., garantendo pertanto la piena conformità con lo stato dei luoghi.

L'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, da effettuarsi a mezzo di Variazione DOCFA a firma di tecnico abilitato, comporta una spesa valutabile in Euro 750,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA LUIGI SALVATORE CHERUBINI 53, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

In **NONE (TO)**, nel complesso immobiliare posto in Via Roma n. 22 e 24, angolo Via Buniva n. 1, costituito da fabbricato di civile abitazione elevato a sei piani fuori terra e bassi fabbricati nel cortile, denominato "Condominio ORSO", e precisamente con accesso da Via Buniva civico numero 1:

al **Piano Quinto arretrato (6° f.t.)** : **alloggio** composto di disimpegno, soggiorno con cucinino, camera da letto, bagno e due balconi, meglio contraddistinto con la lettera "G" e tinteggiato in colore marrone nella planimetria allegata all'atto ricevuto dal Notaio OLIVERO in data 17 giugno 1964, registrato a Pinerolo il 2 luglio 1964 al n. 21, posto alle coerenze: Via Buniva, alloggio distinto con la lettera "H", vano scala, cortile comune e passaggio privato.

Sono altresì compresi tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché in forza del vigente Regolamento di Condominio.

Identificazione catastale fabbricato:

L'edificio condominiale ospitante l'unità abitativa pignorata ed oggetto di stima risulta così meglio individuato al Catasto Terreni;

COMUNE DI NONE [F931]

Foglio 27 p.lla 1165 - Ente Urbano - Sup. are 09 centiare 58 (Mq. 958).

Identificazione catastale unità immobiliare pignorata:

L'unità abitativa risulta attualmente così censita al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI NONE [F931]

Foglio 27 particella 1165 sub. 22 - Via BUNIVA n. 1 – Piano 5 - Cat. A/2 - cl. 2 - Vani 3 – R.C. € 348,61.

Intestazione catastale :

*** DATO OSCURATO ***,

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

*** DATO OSCURATO ***,

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Forma oggetto della presente procedura esecutiva un alloggio facente parte di edificio condominiale ubicato in NONE (TO), Via Roma civici numeri 22/24 angolo Via Buniva n. 1, meglio evidenziato nel riquadro rosso nelle seguenti Figg. IV-V e VI, ed in particolare risulta ubicato al Piano Quinto (6° f.t.) della porzione di edificio avente accesso da via Buniva n. 1.

None è un comune di circa 8.000 abitanti, posizionato a circa 13 km. a sud-ovest da Torino, facente parte della Città Metropolitana di Torino, servito dall'Autostrada Torino-Pinerolo; originariamente piccolo centro prettamente agricolo, a partire dagli anni '60 del novecento ha conosciuto un incremento demografico dovuto al boom industriale di quegli anni, con l'installazione degli stabilimenti FIAT, RIV-SKF ed Indesit nel territorio circostante.

L'edificio ospitante l'unità abitativa oggetto di stima risulta ubicato in posizione centrale nell'ambito dello sviluppo urbano dell'abitato di None, comodo a tutti i servizi primari.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il corpo di fabbrica ospitante l'immobile oggetto di stima è stato edificato a sei piani fuori terra oltre a bassi fabbricati ubicati nel cortile condominiale e risulta edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

L'ingresso all'unità abitativa in oggetto avviene attraverso un accesso pedonale dotato di serramento in ferro posto su Via Buniva civico n. 1.

L'accesso ai piani fuori terra può avvenire attraverso il vano scala o l'ascensore condominiale.

In linea generale si può affermare che attualmente l'immobile possiede le caratteristiche architettoniche e le finiture risalenti all'epoca della sua edificazione, non avendo subito evidenti interventi di ristrutturazione o modifiche alle parti condominiali; l'edificio possiede struttura portante verticale in cemento armato, pareti perimetrali in muratura di mattoni a cassa vuota, solai in laterocemento, tetto a falde inclinate che da quanto risulta dall'elaborato grafico progettuale sembrerebbe possedere orditura portante in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Esternamente le facciate prospettanti Via Buniva e Via Roma, risultano parzialmente rivestite in lastre di pietra al piano terreno mentre ai piani superiori risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con mattoni paramano.

La facciata rivolta a Nord risulta invece intonacata e tinteggiata e presenta evidenti segni di umidità, con presenza di muffe, per lo più concentrate a livello dell'ultimo piano, ove ubicata l'unità abitativa in oggetto (vedasi fig. VII).

Le facciate rivolte verso il cortile condominiale risultano invece intonacate e tinteggiate.

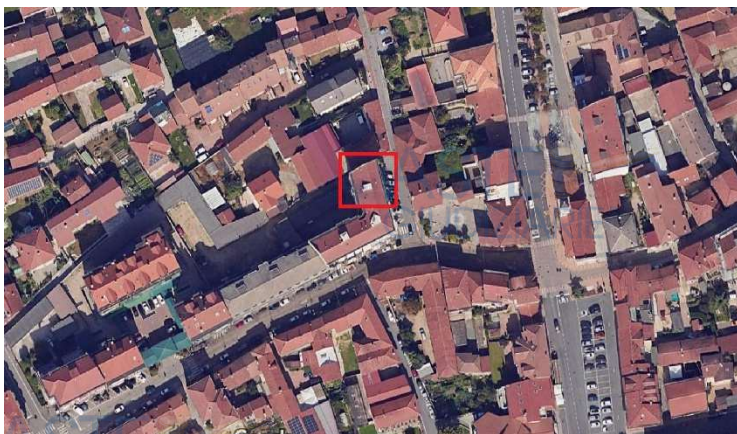


Fig. IV – VEDUTA AEREA GENERALE

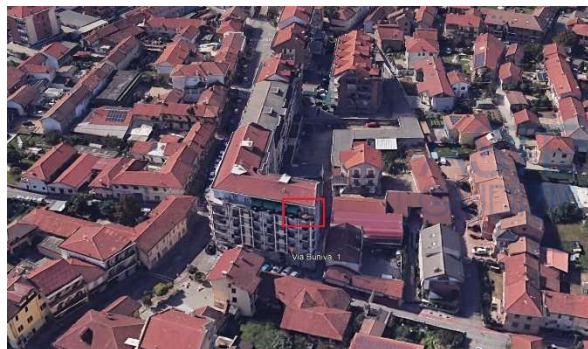


Fig. V - VEDUTA AEREA 3D DELL'EDIFICIO

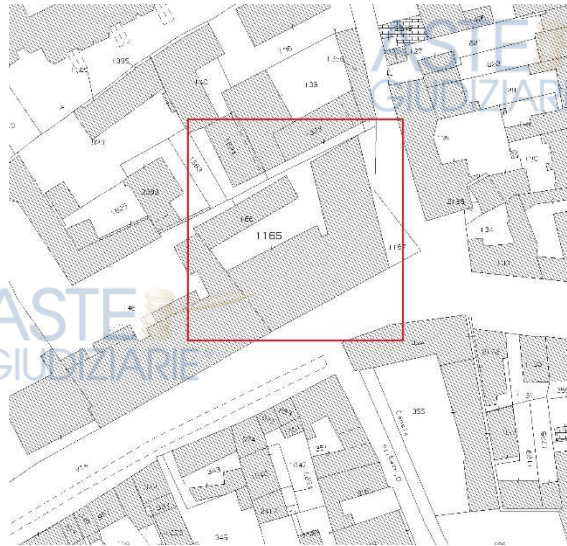


Fig. VI - ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI - Foglio 27 P.lla 1165



Fig. VII - VEDUTA FACCIATA LATO NORD DELL'EDIFICIO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato oggetto di stima è costituito da una unità abitativa ubicata al Piano Quinto (6° f.t.), priva di cantina e di box auto.

Dal sopralluogo effettuato in data 30 ottobre 2024 è stato possibile accertare che l'unità abitativa pignorata risulta così composta:

PIANO QUINTO (6° f.t.)

• Disimpegno

[Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 07-08];•

Soggiorno

[Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 10-11];

- Cucinino [Vedasi Allegato 5 – Fotografia n. 12];
- Camera da letto [Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 13-14];
- Bagno [Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 15-16];
- Balcone 1 [Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 17-18];
- Balcone 2 [Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 19-20-21];

L'unità abitativa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a Mq. 58,00 ed ha accesso sia attraverso la scala condominiale che dall'ascensore.

Essa possiede tre affacci, uno sul lato nord ove risulta posizionata la finestra del cucinino, uno sul lato ovest, ove risulta collocato il "BALCONE 1", prospettante il cortile condominiale ed uno sul lato est, ove risulta collocato il "BALCONE 2", prospettante Via Buniva.

Dal vano scala condominiale si perviene all'unità abitativa accedendo al disimpegno; come già descritto in precedenza, stante la mancanza della porta interna, attualmente il disimpegno risulta direttamente collegato con il soggiorno, a formare, di fatto, un unico ambiente.

Dal disimpegno si accede inoltre alla camera da letto ed al bagno; dal soggiorno si accede invece al cucinino; dalla camera da letto si accede inoltre al "BALCONE 1" mentre dal soggiorno si accede al "BALCONE 2".

Le principali caratteristiche relative alle finiture architettoniche sono le seguenti:

- il disimpegno, il soggiorno, il cucinino ed il bagno possiedono unica pavimentazione in piastrelle di ceramica disposte a 45°, di recente realizzazione;
- rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica nel bagno;
- pavimentazione della camera da letto in parquet di legno, presumibilmente risalente all'edificazione del fabbricato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti esterni in pvc e legno, dotati di avvolgibili;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia;
- balconi dotati di pavimentazione in piastrelle di klinker e ceramica e parapetti in ferro.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti è stato accertato quanto segue:

- il riscaldamento è di tipo centralizzato, con impianto di distribuzione mediante radiatori a parete dotati di termovalvole;
- la produzione di acqua calda sanitaria è fornita da caldaia a metano posizionata in apposito vano sul "balcone 1";
- l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale;
- l'approvvigionamento idrico (acqua potabile) è fornito da acquedotto comunale.

CLASSE ENERGETICA:

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici" ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. "d" - "e" ed "f" e s.m.i., dalle indagini svolte NON è emersa l'esistenza dell'Attestato di Prestazione energetica relativa all'unità abitativa in oggetto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PRINCIPALI	54,16	x	100 %	=	54,16
BALCONE 1	3,80	x	30 %	=	1,14
BALCONE 2	8,27	x	30 %	=	2,48
VANO CALDAIA	0,74	x	30 %	=	0,22
Totale:	66,97				58,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base la prezzo medio.*

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un metodo di stima sintetico comparativo ricercando immobili rientranti nel medesimo segmento di mercato di quello oggetto di stima, che fossero stati oggetto di compravendite nel libero mercato in un arco temporale inferiore ad un anno.

Dalle indagini svolte sono stati individuati i seguenti immobili:

COMPARABILE 1 – In NONE (TO) – Via Buniva n. 1, nel medesimo edificio oggetto della presente relazione peritale estimativa;

Appartamento ad uso Civile abitazione, ubicato al Piano Primo (2° f.t.), composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera, ripostiglio e bagno e piccolo ripostiglio posto sul balcone verandato.

Tipo fonte: Atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/06/2024
Fonte di informazione: AGENZIA ENTRATE P.I. PINEROLO
Superfici principali e secondarie: Mq. 64
Categoria e classe: A/2 – cl. 2^
Prezzo: Euro 49.000,00 pari a 765,63 Euro/mq

COMPARABILE 2 – In NONE (TO) – Via Roma n. 24, nel medesimo edificio oggetto della presente relazione peritale estimativa;

Appartamento ad uso Civile abitazione, ubicato al Piano Terzo (4° f.t.), composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura. una camera, bagno e due balconi.

Tipo fonte: Atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/01/2025
Fonte di informazione: AGENZIA ENTRATE P.I. PINEROLO
Superfici principali e secondarie: Mq. 67
Categoria e classe: A/2 – cl. 2^
Prezzo: Euro 83.000,00 pari a 1.238,81 Euro/mq

COMPARABILE 3 – In NONE (TO) – Via Cerutti n. 12/B :

Appartamento ad uso Civile abitazione, ubicato al Piano Primo (2° f.t.), composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno ed un balcone.

L'alloggio possiede anche una cantina al Piano interrato ma nel computo del valore si è provveduto ad escluderla dalla superficie commerciale e dal prezzo, in quanto l'immobile oggetto di stima ne risulta privo.

Tipo fonte: Atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/10/2024
Fonte di informazione: AGENZIA ENTRATE P.I. PINEROLO
Superfici principali e secondarie: Mq. 69
Categoria e classe: A/2 – cl. 2^
Prezzo: Euro 76.365,75 pari a 1.106,75 Euro/mq

COMPARABILE 4 – In NONE (TO) – Via Cesare Beccaria n. 26 :

Appartamento ad uso Civile abitazione, ubicato al Piano Primo (2° f.t.), composto da ingresso, tinello con cucinino, una camera, disimpegno, bagno e due balconi.

L'alloggio possiede anche una cantina al Piano interrato ma nel computo del valore si è provveduto ad escluderla dalla superficie commerciale e dal prezzo, in quanto l'immobile oggetto di stima ne risulta privo.

Tipo fonte: Atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/09/2024
Fonte di informazione: AGENZIA ENTRATE P.I. PINEROLO
Superfici principali e secondarie: Mq. 64
Categoria e classe: A/2 – cl. 2^
Prezzo: Euro 56.775,68 pari a 887,12 Euro/mq

ADEGUAMENTO DEI VALORI UNITARI MEDI DEI COMPARABILI IN FUNZIONE DEL LIVELLO DI PIANO.

Lo scrivente ritiene opportuno adeguare i prezzi unitari ricavati dall'analisi degli atti di compravendita aventi per oggetto i comparabili adottati, in funzione del livello di piano dell'immobile oggetto di stima; gli immobili utilizzati quali comparabili risultano infatti ubicati a differenti livelli di piano rispetto a quello oggetto di stima, ubicato al Piano Quinto, costituente anche l'ultimo piano abitabile dello stabile. A tal fine si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti riportati nell'*Appendice delle stime* pubblicata dal Consulente Immobiliare, apposita rivista specializzata nel settore immobiliare edita dal Sole24ore.

Facendo pertanto riferimento a detto metodo di calcolo, per ricondurre i comparabili adottati all'unità immobiliare oggetto di stima occorre applicare i seguenti adeguamenti ai valori unitari rilevati:

Da Piano Primo (2° f.t.) a Piano Quinto (ultimo) (6° f.t.) = incremento coeff. 0,11
 Da Piano Terzo (4° f.t.) a Piano Quinto (ultimo) (6° f.t.) = incremento coeff. 0,07

COMPARABILE 1 – In NONE (TO) – Via Buniva n. 1:

Prezzo unitario rilevato = Euro 765,63 Euro/mq
 Incremento livello di piano = 0,11
 Prezzo rideterminato = Euro/mq. 765,63 x 1,11 = Euro/mq. 849,85

COMPARABILE 2 – In NONE (TO) – Via Roma n. 24:

Prezzo unitario rilevato = Euro 1.238,81 Euro/mq
 Incremento livello di piano = 0,07
 Prezzo rideterminato = Euro/mq. 1.238,81 x 1,07 = Euro/mq. 1.325,53

COMPARABILE 3 – In NONE (TO) – Via Cerutti n. 12/B:

Prezzo unitario rilevato = Euro 1.106,75 Euro/mq
 Incremento livello di piano = 0,11
 Prezzo rideterminato = Euro/mq. 1.106,75 x 1,11 = Euro/mq. 1.228,49

COMPARABILE 4 – In NONE (TO) – Via Cesare Beccaria n. 26:

Prezzo unitario rilevato = Euro 887,12 Euro/mq
 Incremento livello di piano = 0,11

Prezzo rideterminato = Euro/mq. 887,12 x 1,11 = Euro/mq. 1.011,32

CALCOLO PREZZO UNITARIO MEDIO

Alla luce degli adeguamenti effettuati si può affermare che il prezzo unitario medio applicabile è il seguente:

Euro/mq. (849,85 + 1.325,53 + 1.228,49 + 1.011,32) / 4 = Euro/mq. 1.103,80

Arrotondabile ad Euro/mq. **1.100,00**
(diconsi Euro/mq. Millecento/00)

L'attendibilità del suddetto prezzo unitario trova conferma dall'esame dei parametri unitari ricavabili dai borsini immobiliari vigenti e dalle banche dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, che riportano i seguenti valori:

AGENZIA ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2024 –

Abitazione di tipo civile – Stato di manutenzione NORMALE:

Valore max : €/mq. 1.300,00 – Valore min. : €/mq. 860,00.

BORSINOIMMOBILIARE.IT – Borsino 2025 – Abitazioni in stabili di fascia media –

Valore max. €/mq. 1.137,00 – Valore medio €/mq. 933,00 – Valore min. €/mq. 729,00.

Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) – Anno 2024
[Appartamenti civili]

Valore max. €/mq. 1.100,00 – Valore min. €/mq. 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie Commerciale : Mq. 58,00 x Euro/mq. 1.100,00 = Euro **63.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Assenza di garanzia per vizi e difetti occulti (5%) = Euro - 3.190,00

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie = Euro - 3.000,00

Spese di regolarizzazione catastale = Euro - 750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.860,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 15 di 16



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,00	0,00	56.860,00	56.860,00
				56.860,00 €	56.860,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento	0,00
	0.00 €

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 329,00

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

€. 56.531,00**Arrotondabile ad****€. 56.500,00**
(diconsi Euro cinquantaseimilacinquecento/00)**ALLEGATI :**

- Allegato 1 - Visure catastali;
- Allegato 2 - Planimetria catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Planimetria stato di fatto;
- Allegato 5 - Documentazione fotografica;
- Allegato 6 - Provvedimenti edilizi rilasciati;
- Allegato 7 - Certificato di Abitabilità;
- Allegato 8 - Rendiconti spese condominiali;
- Allegato 9 - Regolamento di Condominio;
- Allegato 10 - Notifica data di sopralluogo;
- Allegato 11 - Verbale di sopralluogo.

data 13/03/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Suppotecnico incaricato: Giovanni Suppo
Pagina 16 di 16