



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 666/2024 + 748/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO (ora ***DATO OSCURATO***)



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 10/01/2025



TECNICO INCARICATO:

Francesco Lovecchio

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 666/2024 + 748/2024

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

Oggetto della presente relazione sono gli infradescritti locali facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Vinovo (TO), quartiere n. 72/2, Via Martiri della Libertà n. 16 angolo Via IV Novembre, denominato "Condominio Belsito", formato da due edifici e precisamente, nell'edificio con accesso dalla scala "C":

- alloggio al piano terzo (quarto fuori terra) composto di ingresso living su soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio, fra le coerenze: vano scala, distacco da Via Martiri della Libertà, alloggio n. 23 con accesso dalla scala D e cortile comune;
- al piano cantinato, un vano ad uso cantina, fra le coerenze: sottosuolo cortile, cantina n. 17, corridoio comune e cantina n. 19;
- al piano cantinato, altro locale multiuso/lavanderia fra le coerenze: corridoio comune, locale n. 16, sottosuolo distacco da Via Martiri della Libertà e locale n. 19.

E come meglio, detti alloggio, cantina e locale multiuso/lavanderia risultano distinti con il numero 18 (diciotto) nelle piante dei relativi piani contenute nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto in data 6 maggio 1981 rogito VISCUSI, registrato a Torino il 26 maggio 1981 al n. 24786.

Detti alloggio, cantina e locale multiuso/lavanderia risultano altresì graficamente rappresentati nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto rogito Notaio Giulia ARDISSONE del 26/09/2008 rep. 14250/4319.

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

- **Foglio 25, Particella 91, Sub 42 – VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 16, Scala C, Piano S1-3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 79 m² – Totale escluse aree scoperte: 75 m², Rendita Euro 392,51,**
dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2002 Pratica n. 619776 in atti dal 18/09/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24657.1/2002)";
- "SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 07/05/1980 in atti dal 14/05/1998 DOCCA N.2612/98 (n. 251/1980)";
- "COSTITUZIONE del 07/05/1980 in atti dal 30/06/1987";

ed intestata come segue:

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

a seguito di Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale ARDISSONE GIULIA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 14250 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30457.1/2008 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 15/10/2008.

NOTA: Si fa presente che in seguito al matrimonio avvenuto successivamente all'iscrizione in Torino, la sig.ra ***DATO OSCURATO*** ha variato le proprie generalità da ***DATO OSCURATO*** a ***DATO OSCURATO***.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Vinovo (TO), al Foglio 25 Particella n. 91, quale Ente Urbano della superficie di 4.862 mq.

Saranno comprese nel trasferimento le ragioni di comproprietà che alla sopradescritta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio sono da considerarsi comuni.

Il trasferimento dei locali sopradescritti avverrà sotto l'osservanza del regolamento di condominio sopra citato, nonché sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni di cui all'atto rogito GIANELLI del 15 aprile 1996 rep. 63420.

I locali sopra descritti verranno dedotti 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 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:	€. 67.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	10/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Istituto Vendite Giudiziarie, in data 29/11/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, al quale presenziava, oltre al custode I.V.G. rappresentato dalla sig.ra ***DATO OSCURATO***, il debitore sig. ***DATO OSCURATO***, che consentiva l'accesso all'immobile pignorato e dichiarava di abitarlo da solo, in qualità di comproprietario.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che per l'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione/comodati.

Dalla relazione depositata dal custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie, emerge che l'immobile risulta occupato dal solo debitore sig. ***DATO OSCURATO***, mentre la sig.ra ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO OSCURATO***), debitrice esecutata, non risulta più risiedere presso l'abitazione pignorata, come dichiarato dal debitore in sede di accesso presso il bene.

ASTE
GIUDIZIARIE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 24/12/2024, sull'entità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sita in Vinovo (TO), quale unità immobiliare abitativa censita al Fg. 25 N. 91 Sub. 42, non risulterebbero sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle sotto citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 623,00 (di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per ciascun 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.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

L'unità oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risulta libera da tali pesi e di proprietà dei sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO OSCURATO***), sopra generalizzati, in forza dell'atto di compravendita più avanti indicato.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, 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 iscritta il 15/10/2008 a TORINO 2 ai nn. 47536/10263, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto a rogito Notaio Giulia ARDISSONE del 26/09/2008 rep. n. 14251/4320, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO OSCURATO***), e ***DATO OSCURATO***,

Importo ipoteca: € 120.000,00

Importo capitale: € 240.000,00

Durata ipoteca: 30 anni

La formalità risulta gravare solamente sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 04/09/2024 a TORINO 2 ai nn. 37073/28083, in forza di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 22/07/2024 rep. n. 16352/2024, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO OSCURATO***).

La formalità risulta gravare solamente sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

pignoramento trascritto il 14/10/2024 a TORINO 2 ai nn. 41652/31402, in forza di atto giudiziario emesso dall'U.N.E.P. della Corte d'Appello di Torino in data 23/09/2024 rep. n. 21341, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (già ***DATO OSCURATO***).

La formalità risulta gravare solamente sull'immobile 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:	€. 2.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 17.636,36

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile sito in Vinovo (TO), Via Martiri della Libertà n. 16, ove insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato depositato con atto a rogito Notaio Gennaro VISCUSI in data 06/05/1981 rep. n. 214618 e registrato a Torino il 26/05/1981 al n. 24786.

In merito a ciò che concerne eventuali vincoli di destinazione di natura condominiale e/o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato previsti dal suddetto Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore di Condominio *pro tempore* ***DATO OSCURATO***, senza nulla togliere all'interesse del medesimo in quanto allegato alla presente relazione, detto Regolamento di Condominio prevede, tra gli altri, quanto segue:

"Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO ... omissis ... L'intero complesso è costituito da due edifici a 4 piani fuori terra (fabbricato con scale A e B lato Sud-Est dell'appezzamento, fabbricato con scale C e D sul lato Nord-Ovest) ad uso cantine e locali multiuso al piano seminterrato, abitazione ai tre piani sovrastanti il piano porticato, locali sottotetto ad uso ripostigli non abitabili. ... omissis ... Art. 3 – DESTINAZIONE Gli appartamenti sono destinati ad uso civile abitazione. Tutti i Condomini, pur possedendo i privilegi dati dal diritto sulla proprietà, non potranno farne uso in contrasto alla moralità, alla tranquillità ed al decoro dei fabbricati. ... omissis ... b) – Nei locali degli stabili, comprese le cantine ed i locali multiuso, non si potrà costituire deposito di materiali infiammabili od esplosivi o che diano luogo a cattive esalazioni, o comunque che possano recar danno o molestia o pregiudicare la salubrità dei fabbricati. ... omissis ... o) – Il subaffitto di camere ammobiliate o vuote non è concesso; salvo particolari ragioni di opportunità previa deliberazione della maggioranza dei Condomini e 51% dei valori millesimali. ... omissis ... r) – Ai Condomini è vietato destinare gli appartamenti o qualsiasi locale di loro proprietà anche in affitto ad ambulatori per malattie infettive contagiose, a sedi di partiti politici, ad organizzazioni sindacali, circoli ricreativi, a scuole diurne e serali, agenzie di pegno, pensioni, sale o scuole da ballo, canto e musica, ne potranno in genere farne uso contrario alla morale, al decoro, all'igiene, decenza e buon costume dei fabbricati. ... omissis ..."

Dalle tabelle millesimali allegate al suddetto Regolamento di Condominio, risulta che all'unità in oggetto, distinta con il n. 18, competano:

TABELLA 1 – Scala C:

- 172 mc – spese riscaldamento;
- 139,64/1000 – spese manutenzione ordinaria e straordinaria scala;
- 36,78/1000 – spese generali fabbricato;
- 34,20/1000 – spese generali proprietà;
- 4,5 – spese acqua (vani legali).

NOTA: A tal proposito si fa presente che nel verbale di assemblea del 08/10/2024 è stato dato mandato ad un professionista per il rifacimento delle tabelle millesimali, le quali ad oggi non sono ancora disponibili.

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 l'Amministratore di Condominio *pro tempore* ***DATO OSCURATO***, il quale consegnava le convocazioni delle assemblee ordinarie, straordinarie e riscaldamento svolte negli ultimi due anni con i relativi verbali ed i correlati rendiconti delle gestioni, riparti preventivi e consuntivi.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dalla documentazione condominiale trasmessa (allegata alla presente relazione) circa le spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria

• **consuntivo 2023**

- totale gestione: - € 2.297,00 (comprendente quota riscaldamento 2022/2023 e pratica ***DATO OSCURATO*** per complessivi € 843,92)
- saldo esercizio prec.: - € 9.818,80
- acconti versati: + € 0,00
- saldo finale: - € 12.115,80

• **preventivo 2024**

- totale gestione: - € 1.195,38
- saldo esercizio prec.: - € 12.115,80
- acconti versati: + € 0,00
- saldo finale: - € 13.311,18

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno ad € 1.300,00 annui.

Gestione Riscaldamento

• **consuntivo 2023/2024**

- totale gestione: - € 651,36
- saldo esercizio prec.: - € 0,00
- acconti versati: + € 0,00
- gestione straordinaria caldaia: - € 101,80
- acconti versati gest. straord. caldaia: + € 131,09
- saldo gest. straord. caldaia: + € 29,29
- saldo finale complessivo: - € 622,08

• **preventivo 2024/2025**

- totale gestione: - € 1.054,75
- saldo esercizio prec.: - € 622,08
- acconti versati: + € 0,00
- saldo finale: - € 1.676,83

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese di riscaldamento per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno ad € 1.000,00 annui.

Gestione Straordinaria

• **consuntivo fondo morosi 2022/2023**

- saldo totale gestione: - € 728,00
- acconti versati: + € 0,00
- saldo finale: - € 728,00

• **preventivo fondo morosi 2023/2024**

- saldo totale gestione: - € 183,00
- acconti versati: + € 0,00
- saldo finale: - € 183,00

• **preventivo sostituzione caldaia 2023/2024**

- saldo totale gestione: - € 101,08 (già ricompresi nel consuntivo riscaldamento 2023/2024)

• **preventivo rifacimento fognie, pratica ***DATO OSCURATO*** e unificazione contatori 2024**

- saldo totale gestione: - € 328,55
- acconti versati: + € 0,00
- saldo finale: - € 328,55

ASTE
GIUDIZIARIE

• **preventivo rifacimento tabelle millesimali 2024**

- o saldo totale gestione: - € 122,37
- o acconti versati: + € 0,00
- o saldo finale: - € 122,37

• **preventivo pratica ***DATO OSCURATO*** 2024**

- o saldo totale gestione: - € 207,71
- o acconti versati: + € 0,00
- o saldo finale: - € 207,71

• **preventivo riqualificazione impianto centralizzato 2024**

- o saldo totale gestione: - € 1.078,72
- o acconti versati: in corso
- o saldo finale: - € 1.078,72

RIEPILOGO PER GESTIONE:

Gestione Ordinaria

- Totale spese insolute: - € 13.311,18
- Spese insolute antecedenti ultimo biennio: - € 9.818,80
- Spese insolute ultimo biennio: - € 3.492,38

Gestione Riscaldamento

- Totale spese insolute: - € 1.676,83
- Spese insolute antecedenti ultimo biennio: - € 0,00
- Spese insolute ultimo biennio: - € 1.676,83

Gestione Straordinaria

- Totale spese insolute: - € 2.648,35
- Spese insolute antecedenti ultimo biennio: - € 0,00
- Spese insolute ultimo biennio: - € 2.648,35

RIEPILOGO COMPLESSIVO:

- Totale spese insolute: - € 17.636,36
- Spese insolute antecedenti ultimo biennio: - € 9.818,80
- Spese insolute ultimo biennio: - € 7.817,56

Si fa presente che l'Amministratore di Condominio *pro tempore* ***DATO OSCURATO*** ha comunicato allo scrivente che nel verbale di assemblea del 08/10/2024 è stato dato mandato ad un professionista per il rifacimento delle tabelle millesimali (vedasi preventivo di gestione straordinaria sopra riportato) ed altresì, che è stato deliberato il rifacimento della fognatura, per l'importo di € 41.000,00 + IVA con 6 rate scadenti il 15/01/2025 – 15/02/2025 – 15/03/2025 – 15/04/2025 – 15/05/2025 – 15/06/2025 con lavori da ultimare entro il luglio 2025, il cui riparto preventivo sarebbe stato redatto secondo le nuove tabelle millesimali, ad oggi non ancora disponibili.

A tal proposito, nel verbale di assemblea straordinaria del 26/11/2024, l'assemblea ha richiesto di discutere alla prima assemblea utile di sospendere i lavori fognari, alla luce dei lavori imprevisi e sopraggiunti nella centrale termica, per la quale è stata deliberata la riqualificazione dell'impianto centralizzato nella medesima assemblea con preventivo approvato per l'importo di € 25.880,00 + IVA e ripartito in 5 rate scadenti il 15/02/2025 – 15/03/2025 – 15/04/2025 – 15/05/2025 – 15/06/2025.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed 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 alla data del 24/12/2024, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo ai soggetti debitori eseguiti, quali sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

OSCURATO***), sopra generalizzati, effettuata in data 04/11/2024 presso il casellario di iscrizione a ruolo, sono risultati iscritti i seguenti procedimenti giudiziari:

- R.G. 28040/2018 – Sez. DI – Dott. CICCARELLI contro il solo sig. ***DATO OSCURATO***;
 - R.G. 5619/2024 – Sez. DI – Dott. ROSSI contro entrambi i debitori eseguiti;
- per i quali non sono state fornite informazioni se inerenti all'immobile pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva sono stati trascritti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 04/09/2024 ed in data 14/10/2024. In tali date, l'unità immobiliare di cui trattasi, risultava in piena proprietà per la quota pari ad 1/2 ciascuno dei sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (ora ***DATO OSCURATO***).

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 24/12/2024, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, sotto riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO - per la quota di 1/2,
DATO OSCURATO (ora ***DATO OSCURATO***) - per la quota di 1/2,
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giulia ARDISSONE del 26/09/2008 rep. n. 14250/4319, trascritto il 15/10/2008 a TORINO 2 ai nn. 47535/30457.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO - per la quota di 1/1,
in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio a rogito Notaio Giuseppe GIANELLI del 15/04/1996 rep. n. 63420, trascritto il 30/04/1996 a TORINO 2 ai nn. 11853/8326.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l'unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vinovo (TO), risulta ricadere in Zona BR.I – zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27 NTA). Inoltre, dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il fondo in cui insiste l'immobile in oggetto risulta ricadere in Classe I.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si fa presente che l'unità immobiliare abitativa non risulta dotata dell'A.P.E..

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in data 02/12/2024, previo appuntamento fissato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vinovo (TO), a seguito della richiesta trasmessa via e-mail in data 31/10/2024. In tale occasione, lo scrivente ha potuto prendere visione delle seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 24, intestata a ***DATO OSCURATO*** e variata in "****DATO OSCURATO****", avente ad oggetto la costruzione della casa di civile abitazione a 3 p.f.t. e bassi fabbricati, rilasciata il 14/09/1978

Concessione Edilizia n. 24bis, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto l'esecuzione di varianti, rilasciata il 26/03/1980

Pratica per Abitabilità n. 17/80, intestata a ***DATO OSCURATO***, richiesta il 15/09/1980, rimasta senza esito (non risulta né rilasciata la licenza, né richieste di integrazioni)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente: Zona BR.I – zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27 NTA) - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe I.

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile 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..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che sussistono diverse difformità edilizie, in particolare:

- modifiche interne su parte privata: risultano alcuni lievi spostamenti di tramezzi, nonché la demolizione parziale di quello divisorio tra la cucina e l'ingresso a formazione di unico ambiente, con realizzazione di nuova parete divisoria nello stesso ambiente a formazione di una camera sul lato Nord-Est;
- modifiche esterne su parti comuni: il dimensionamento/posizionamento di alcuni serramenti esterni risulta leggermente differente.

Si segnala, altresì, che il corridoio comune al piano seminterrato in origine era previsto diviso tra le scale C e D, ma attualmente risulta unico, senza parete divisoria.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente, occorrerà presentare un'istanza in sanatoria per la quale sarà necessario il coinvolgimento del condominio, avuto riguardo le modifiche prospettiche rilevate, con successivo aggiornamento planimetrico catastale.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale e forfettaria di € 4.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

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.

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:**CRITICITÀ MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione: € 3.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

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

Costi di regolarizzazione: €. 700,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

NOTA: Si fa presente che in seguito al matrimonio avvenuto successivamente all'iscrizione in Torino, la sig.ra ***DATO OSCURATO*** ha variato le proprie generalità da ***DATO OSCURATO*** a ***DATO OSCURATO***.

BENI IN VINOVO (TO), VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ' N. 16/C

APPARTAMENTO CON CANTINA E LOCALE MULTIUSO/LAVANDERIA

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione sono gli infradescritti locali facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Vinovo (TO), quartiere n. 72/2, Via Martiri della Libertà n. 16 angolo Via IV Novembre, denominato "Condominio Belsito", formato da due edifici e precisamente, nell'edificio con accesso dalla scala "C":

- alloggio al piano terzo (quarto fuori terra) composto di ingresso living su soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio, fra le coerenze: vano scala, distacco da Via Martiri della Libertà, alloggio n. 23 con accesso dalla scala D e cortile comune;
- al piano cantinato, un vano ad uso cantina, fra le coerenze: sottosuolo cortile, cantina n. 17, corridoio comune e cantina n. 19;
- al piano cantinato, altro locale multiuso/lavanderia fra le coerenze: corridoio comune, locale n. 16, sottosuolo distacco da Via Martiri della Libertà e locale n. 19.

E come meglio, detti alloggio, cantina e locale multiuso/lavanderia risultano distinti con il numero 18 (diciotto) nelle piante dei relativi piani contenute nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto in data 6 maggio 1981 rogito VISCUSI, registrato a Torino il 26 maggio 1981 al n. 24786.

Detti alloggio, cantina e locale multiuso/lavanderia risultano altresì graficamente rappresentati nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto rogito Notaio Giulia ARDISSONE del 26/09/2008 rep. 14250/4319.

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

- **Foglio 25, Particella 91, Sub 42 – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ' n. 16, Scala C, Piano S1-3, Categoria A/2, Classe I, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 79 m² – Totale escluse aree scoperte: 75 m², Rendita Euro 392,51,**

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2002 Pratica n. 619776 in atti dal 18/09/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24657.1/2002)";
- "SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 07/05/1980 in atti dal 14/05/1998 DOCFA N.2612/98 (n. 251/1980)";
- "COSTITUZIONE del 07/05/1980 in atti dal 30/06/1987";

ed intestata come segue:

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

ASTE
GIUDIZIARIE

a seguito di *Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale ARDISSONE GIULIA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 14250 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30457.1/2008 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 15/10/2008.*

NOTA: Si fa presente che in seguito al matrimonio avvenuto successivamente all'iscrizione in Torino, la sig.ra ***DATO OSCURATO*** ha variato le proprie generalità da ***DATO OSCURATO*** a ***DATO OSCURATO***.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Vinovo (TO), al Foglio 25 Particella n. 91, quale Ente Urbano della superficie di 4.862 mq.

Saranno comprese nel trasferimento le ragioni di comproprietà che alla sopradescritta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio sono da considerarsi comuni.

Il trasferimento dei locali sopradescritti avverrà sotto l'osservanza del regolamento di condominio sopra citato, nonché sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni di cui all'atto rogito GIANELLI del 15 aprile 1996 rep. 63420.

I locali sopra descritti verranno dedotti 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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Comune di Vinovo (TO), in un'area semiperiferica posta ad Est rispetto al centro cittadino.

La zona risulta discretamente dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, l'unità in oggetto è ubicata nello stabile condominiale avente accesso dal civico numero 16 della Via Martiri della Libertà, posto in corrispondenza di una rotatoria che coinvolge anche la Via IV Novembre e la Via Salvo D'Acquisto.

L'accesso alla proprietà condominiale avviene mediante un cancelletto pedonale ed uno carraio in ferro verniciato, su un passaggio carraio asfaltato che conduce agli edifici.

Detto condominio, la cui edificazione risale alla fine degli anni Settanta, risulta composto da due fabbricati distinti ciascuno in altrettante scale, elevato a tre piani fuori terra su pilotis, oltre sottotetto e seminterrato, con circostante cortile pertinenziale e basso fabbricato adibito a box auto.

La struttura portante è in cemento armato, con murature di tamponamento esternamente intonacate e tinteggiate.

L'accesso pedonale alla scala C della porzione di fabbricato ove insiste l'immobile in oggetto, avviene su livelli sfalsati sia dal pilotis, sia dal passaggio carraio, mediante portoncini in metallo e vetri.

L'androne di ingresso ed il vano scala, privo di impianto ascensore, presentano pavimentazione nei pianerottoli e rivestimento dei gradini in lastre di marmo, con pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità in oggetto è situata al piano terzo (quarto fuori terra) e l'accesso avviene direttamente dal pianerottolo del vano scala, mediante un portoncino.

L'alloggio in esame, della superficie commerciale di circa 84 mq, si compone di ingresso living su soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. L'unità ha due arie con balconi sulle esposizioni Nord-Est (sul cortile, verso la Via Martiri della Libertà) e Sud-Ovest (sul passaggio carraio, verso la Via IV Novembre).

La pavimentazione interna dei locali è in laminato e piastrelle ceramiche e le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura e del bagno, le quali risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno è finestrato e risulta dotato di lavabo, bidet, vaso wc, vasca da bagno ed attacchi per la lavatrice.

I balconi presentano pavimentazione in tessere di grès e parapetto in ringhiera metallica verniciata.

Le porte interne sono in legno verniciato e vetri stampati, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri, con avvolgibili in pvc.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per quanto concerne gli impianti, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma con scaldacqua a gas installato nel bagno. L'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sottotraccia.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Completano l'unità un locale ad uso cantina ed un locale multiuso/lavanderia siti al piano seminterrato.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità in oggetto è scarso, mentre le condizioni dell'unità immobiliare in cui insiste sono discrete.

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	84,00	x 100%	= 84,00
Totale:	84,00		84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale dell'unità in oggetto, risulta di circa 84 mq (data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà + 33% dei balconi + 25% dei locali accessori non comunicanti, tra cui la cantina ed il locale multiuso/lavanderia).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sopra descritto, si adotterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 300 metri dall'immobile in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche simili, hanno evidenziato richieste con valori variabili da €/mq 1.013,00 ad €/mq 1.605,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per abitazioni economiche in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 1° semestre 2024, variabili da €/mq 1.050,00 ad €/mq 1.500,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per abitazioni in stabili di 2° fascia, variabili da €/mq 1.033,00 ad €/mq 1.503,00;
- i prezzi delle compravendite immobiliari rilevati nelle transazioni intercorse negli ultimi cinque anni, con riferimento ad alloggi insistenti nel medesimo fabbricato condominiale ove insiste l'immobile in oggetto, risultano mediamente compresi nel range tra €/mq 500,00 ed €/mq 1.000,00;

- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati", evidenziano diverse compravendite immobiliari avvenute nel periodo più recente pubblicato del 2024 (gennaio 2024 – agosto 2024), con prezzi di mercato per immobili residenziali, variabili da €/mq 860,00 ad €/mq 2.000,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano (senza ascensore), vetustà, esposizione, prospicienza, stato dell'unità e delle parti comuni condominiali, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione dell'unità immobiliare nello stabile condominiale di Via Martiri della Libertà n. 16, in zona semiperiferica del Comune di Vinovo (TO);
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo scarso stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare al terzo piano e l'assenza dell'impianto ascensore;
- l'esposizione Nord-Est / Sud-Ovest e la prospicienza dell'unità immobiliare, dotato di due arie con affacci e spazi esterni;
- la consistenza dell'unità e la distribuzione interna dei locali;
- la presenza di due locali accessori di pertinenza;
- il discreto stato manutentivo dell'unità.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare abitativa sita al piano terzo (quarto fuori terra), ubicata nel Comune di Vinovo (TO), Via Martiri della Libertà n. 16/C, come segue:

mq 84 X €/mq 850,00 = **€ 71.400,00**

Euro Settantunomila quattrocento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta 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: l'immobile non ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per l'unità immobiliare 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): **€ 71.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.400,00**

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	Unità abitativa	84,00	0,00	71.400,00	71.400,00
				71.400,00	71.400,00

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

€. **4.000,00**

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

€. **67.400,00**

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:

€. **6.740,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

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

€. **623,00**

Riduzione per arrotondamento:

€. **37,00**

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

€. **60.000,00**

data 10/01/2025

il tecnico incaricato
Geom. Francesco Lovecchio