

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Paola DEMARIA

Esecuzione Immobiliare RGE 672 del 2022

PROCEDENTE: ***** CORRENTE IN R***** CON IL PROF.
AVVOCATO MICHELE VIETTI

DEBITORE: ***** NON COSTITUITO PRESSO LA CANCELLERIA.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Grugliasco, strada del Molino numero civico 23

Caseggiato semi indipendente adibito a civile abitazione, della superficie commerciale (dello stato di fatto) di 255mq circa (60mq per i restanti locali deposito e autorimessa) e, precisamente:

- = piano terreno e primo: alloggio posto a sinistra del fabbricato, composto di soggiorno cucina ed accessori, al piano primo due camere collegato da scala interna ed accessori salvo se altre;
- = piano terreno e primo: alloggio posto a destra del fabbricato, composto di soggiorno cucina ed accessori, al piano primo due camere ed accessori collegato da scala interna salvo se altre;
- = piano rialzato e semi interrato: fabbricato d'angolo a sud ovest del cortile, composto di un magazzino al piano seminterrato e di una camera soggiorno ed accessori al piano rialzato salvo se altre;
- = piano terreno interno cortile: locale autorimessa salvo se altre;

Il tutto in un sol corpo, entrostante a terreno pertinenziale della superficie catastale di mq 512 compreso il sedime del fabbricato posto alle coerenze

generali: via del Mulino, proprietà , proprietà ed ancora proprietà o di costoro aventi causa salvo se altre.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Grugliasco:

- al Foglio **3**, Particella **59**, subalterno **3**, strada del Molino n. 23, piano T, cat. A/3, zona censuaria -, classe 1, consistenza 2,5vani, Superficie Catastale Totale 67mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 67mq, r.c. 187,22 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{2}{3}$. Precedente identificativo al Foglio 3, part. 59, sub. 1 per divisione del 29.11.2002 Pratica n. 847836 in atti dal 29.11.2002 divisione (n. 32283.1/2002).
- al Foglio **3**, Particella **53**, subalterno **4**, strada del Molino n. 23, piano T-1, cat. A/3, zona censuaria -, classe 1, consistenza 5vani, Superficie Catastale Totale 106mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 104mq, r.c. 374,43 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{2}{3}$.
- al Foglio **3**, Particella **53**, subalterno **5**, strada del Molino n. 23, piano T-1, cat. A/3, zona censuaria -, classe 1, consistenza 5vani, Superficie Catastale Totale 104mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 104mq, r.c. 374,43 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{2}{3}$. Precedente identificativo

al Foglio 3, part. 59, sub. 1 per divisione del 29.11.2002 Pratica n. 847836 in atti dal 29.11.2002 divisione (n. 32283.1/2002).

- al Foglio 3, Particella 53, subalterno 3, strada del Molino n. 23, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 10mq, Superficie Catastale 14mq, r.c. 66,11 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{2}{3}$.

- al Foglio 3, Particella 59, subalterno 2, strada del Molino n. 23, piano S1, cat. C/2, zona censuaria -, classe 1, consistenza 55mq, Superficie Catastale 65mq, r.c. 201,68 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{2}{3}$. Precedente identificativo al Foglio 3, part. 59, sub. 1 per divisione del 29.11.2002 Pratica n. 847836 in atti dal 29.11.2002 divisione (n. 32283.1/2002).

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore quale abitazione principale senza titolo opponibile alla procedura. Si precisa che da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione riferibile a cespite pignorato.

FORMALITÀ DA ANNOTARE

≡ Trascrizione di pignoramento del 08.11.2022 ai numeri 48866/35736 a favore del creditore procedente ***** con sede a ***** portante il c.f. ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni) per la quota di $\frac{2}{3}$ della piena proprietà;

- ≡ Ipoteca Volontaria derivante da mutuo fondiario del 12.04.2007 ai numeri 19764/4390 (€ 460.000,00) a favore di B*****contro il debitore sopra generalizzato ed il condividente non esecutato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni) con la precisazione che viene indicato anche il sedime non oggetto di pignoramento;
- ≡ Ipoteca Volontaria derivante da mutuo fondiario del 30.07.2008 ai numeri 38101/8133 (€ 480.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato ed il condividente non esecutato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Ipoteca Volontaria derivante da mutuo fondiario del 01.10.2009 ai numeri 42304/8598 (€ 50.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato ed il condividente non esecutato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

VALORE

euro 233.000,00

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni pignorati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Paola DEMARIA ricevendo il mandato peritale in atti.

Sommario

Quesito A - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini ..6	
Quesito B - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567.....9	
Quesito C - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi.....10	
Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri11	
Regolamento di condominio.....12	
Gravami da censo, livello o uso civico12	
Quesito D - Stato di occupazione, generalità occupanti.....12	
Quesito E - Descrizione del bene12	
Quesito F - Regolarità edilizia.....13	
Quesito G - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....17	
Quesito H - Stima del valore di mercato17	
Quesito I - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)18	

Lo scrivente perito, dopo il giuramento di rito, ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti presso i pubblici uffici nonché ad accedere all'immobile pignorato per i rilievi di rito.

E, pertanto, con riferimento ai seguenti allegati anche prelevati nei competenti uffici:

- 1) visura catastale;
- 2) visura conservatoria dei registri;
- 3) visura planimetrica;
- 4) galleria immagini;
- 5) visura censi civici;
- 6) visura Sipee;
- 7) visura AdE;
- 8) atto di compravendita
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 11) stralcio regole urbanistiche;
- 12) perizia priva di norme;
- 13) file zip contenente le immagini jpeg;
- 14) situazione contabile.

Lo scrivente è in grado di redigere l'elaborato peritale di cui infra.

Quesito A - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini

Comune di Grugliasco, strada del Molino numero civico 23

Caseggiato semi indipendente adibito a civile abitazione, della superficie commerciale (dello stato di fatto) di 255mq circa (60mq per i restanti locali deposito e autorimessa nello stato di fatto) e, precisamente:

- = piano terreno e primo: alloggio posto a sinistra del fabbricato, composto di soggiorno cucina ed accessori, al piano primo due camere collegato da scala interna ed accessori salvo se altre;

≡ piano terreno e primo: alloggio posto a destra del fabbricato, composto di soggiorno cucina ed accessori, al piano primo due camere ed accessori collegato da scala interna salvo se altre;

≡ piano rialzato e semi interrato: fabbricato d'angolo a sud ovest del cortile, composto di un magazzino al piano seminterrato e di una camera soggiorno ed accessori al piano rialzato salvo se altre;

≡ piano terreno interno cortile: locale autorimessa salvo se altre;

Il tutto in un sol corpo, entrostante a terreno pertinenziale della superficie catastale di mq 512 compreso il sedime del fabbricato posto alle coerenze generali: via del Mulino, proprietà eredi *****, proprietà ***** ed ancora proprietà eredi ***** o di costoro aventi causa salvo se altre.

Osservazione: si precisa, seppure formalmente non pignorato, l'esistenza della porzione di area urbana (F 3, part. 589) che parrebbe essere porzione di marciapiede da cedere al comune. Tuttavia non rientrando nel compendio pignorato allo scrivente è precluso ogni tipo di apprendimento.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Grugliasco:

- al Foglio 3, Particella 59, subalterno 3, strada del Molino n. 23, piano T, cat. A/3, zona censuaria -, classe 1, consistenza 2,5vani, Superficie Catastale Totale 67mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 67mq, r.c. 187,22 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{1}{3}$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{2}{3}$. Precedente identificativo al Foglio 3, part. 59, sub. 1 per divisione del 29.11.2002 Pratica n. 847836 in atti dal 29.11.2002 divisione (n. 32283.1/2002).

al Foglio **3**, Particella **53**, subalterno **4**, strada del Molino n. 23, piano T-1, cat. A/3, zona censuaria -, classe 1, consistenza 5vani, Superficie Catastale Totale 106mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 104mq, r.c. 374,43 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $1/3$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $2/3$.

- al Foglio **3**, Particella **53**, subalterno **5**, strada del Molino n. 23, piano T-1, cat. A/3, zona censuaria -, classe 1, consistenza 5vani, Superficie Catastale Totale 104mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 104mq, r.c. 374,43 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $1/3$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $2/3$. Precedente identificativo al Foglio 3, part. 59, sub. 1 per divisione del 29.11.2002 Pratica n. 847836 in atti dal 29.11.2002 divisione (n. 32283.1/2002).

- al Foglio **3**, Particella **53**, subalterno **3**, strada del Molino n. 23, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 10mq, Superficie Catastale 14mq, r.c. 66,11 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $1/3$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $2/3$

- al Foglio **3**, Particella **59**, subalterno **2**, strada del Molino n. 23, piano S1, cat. C/2, zona censuaria -, classe 1, consistenza 55mq, Superficie Catastale 65mq, r.c. 201,68 euro, intestata a ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $1/3$ in regime di separazione dei beni e ***** nato a *****

***** portante il codice fiscale ***** per la quota della piena proprietà pari a $\frac{2}{3}$. Precedente identificativo al Foglio 3, part. 59, sub. 1 per divisione del 29.11.2002 Pratica n. 847836 in atti dal 29.11.2002 divisione (n. 32283.1/2002).

Quesito B - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567

Alla data della trascrizione del pignoramento (08.11.2022) l'immobile risultava, per la quota di $\frac{2}{3}$ della piena proprietà (quale aggregazione della quota originaria di $\frac{2}{6}$ di ulteriori $\frac{2}{6}$), in capo al signor ***** nato a ***** il ***** portante il codice fiscale ***** in forza di atto di donazione a rogito notaio Sebastiano DELL'ARTE del 05 ottobre 1995 rep. 170699, racc. 21327 debitamente registrato in data 18.10.1995 al n. 2271 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 18.10.1995 ai nn. 29015/20448 e atto di compravendita a rogito notaio Daniele BAZZONI del 18 marzo 2003 rep. 87735, racc. 9632 debitamente registrato in data 01.04.2003 al n. 2242 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 24.03.2003 ai nn. 12529/9281 e per la restante quota di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà in capo a ***** nata a ***** il ***** portante il codice fiscale ***** in forza di atto di donazione a rogito notaio Giuseppe GIANELLI del 02 aprile 2007 rep. 122096, racc. 29011 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 12.04.2007 ai nn. 19763/11745.

* agli stessi pervenire dai signori in capo al signor ***** portante il codice fiscale ***** , ***** nata a ***** portante il codice fiscale ***** in forza di atto di donazione a rogito notaio Sebastiano DELL'ARTE del 05 ottobre 1995 rep. 170699, racc. 21327 debitamente registrato in data 18.10.1995 al n. 2271 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 18.10.1995 ai nn. 29015/20448 ed in forza di atto di compravendita a rogito notaio Daniele BAZZONI del 18 marzo 2003

rep. 87735, racc. 9632 debitamente registrato in data 01.04.2003 al n. 2242 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 24.03.2003 ai nn. 12529/9281 in cui ***** incrementa di 2/6 la propria quota (contro *****).

* agli stessi pervenire dai signori in capo al signor ***** portante il codice fiscale ***** , ***** portante il codice fiscale ***** e ***** nata a ***** il ***** portante il codice fiscale ***** (per il terzo ciascuno) in forza di atto di donazione a rogito notaio Sebastiano DELL'ARTE del 05 ottobre 1995 rep. 170699, racc. 21327 debitamente registrato in data 18.10.1995 al n. 2271 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 18.10.1995 ai nn. 29015/20448.

Il titolo anteriore al ventennio: rogito notaio Sebastiano DELL'ARTE del 05 ottobre 1995 rep. 170699, racc. 21327 debitamente registrato in data 18.10.1995 al n. 2271 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 18.10.1995 ai nn. 29015/20448, dante causa ***** portante il codice ***** e ***** nata a ***** il ***** portante il codice fiscale *****.

Quesito C - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi

Alla data della verifica dei repertori in data 11.12.2023 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

≡ Trascrizione di pignoramento del 08.11.2022 ai numeri 48866/35736 a favore del creditore procedente ***** portante il c.f. ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni) per la quota di 2/3 della piena proprietà;

≡ Ipoteca Volontaria derivante da mutuo fondiario del 12.04.2007 ai numeri 19764/4390 (€ 460.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato ed il condividente non esecutato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni) con la precisazione che viene indicato anche il sedime non oggetto di pignoramento;

≡ Ipoteca Volontaria derivante da mutuo fondiario del 30.07.2008 ai numeri 38101/8133 (€ 480.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato ed il condividente non esecutato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca Volontaria derivante da mutuo fondiario del 01.10.2009 ai numeri 42304/8598 (€ 50.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato ed il condividente non esecutato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, euro lo 0.5% del capitale totale iscritto con il minimo di 200,00 euro oltre a 59 e 35 euro per ogni nota di iscrizione, euro 35,00 fissi per ogni ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario con incumbenti a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario salvo migliore definizione da parte del Conservatore.

Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

Regolamento di condominio

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evince che lo stabile è regolato da specifico regolamento di condominio. In ogni caso si richiamano le limitazioni dettate dalla prassi e consuetudine nonché dal codice civile.

Gravami da censo, livello o uso civico

Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita impattante alla libera circolazione.

Quesito D - Stato di occupazione, generalità occupanti

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore quale abitazione principale senza titolo opponibile alla procedura. Si precisa che da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione riferibile a cespite pignorato.

Quesito E - Descrizione del bene

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile indipendente elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e interrato.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio e pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico. Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in cemento in cattivo stato di usura.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in muratura portante, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

Gli appartamenti, con ingresso da portoncino su cortile, presentano pavimentazioni piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con

frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato con interposto vetro semplice. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con produzione di acqua calda mediante boiler a metano. Stato manutentivo corrente.

Si precisa che la concessione riporta la fossa biologica mentre l'occupante dichiara che vi è l'allaccio alle fogne comunali e, pertanto, sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario provvedere all'eventuale regolarizzazione. In secondo luogo non è dato sapere allo scrivente se la sagoma del box è costruita in epoca anteriore alla legge ponte oppure sia stato costruito in spregio alle distanze legali e, in analogia, il fabbricato secondario. Dette attività, non rientrando nel quesito peritale, non sono state sviluppate in attesa delle determinazioni dell'Ill.mo G.E.

Quesito F - Regolarità edilizia

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Grugliasco l'immobile risulta edificato in data anteriore al settembre 1967 e sottoposto al vincolo delle seguenti concessioni:

- C.E. nr. 108 del 12.08.1988 per costruzione abusiva di tettoia e magazzino;
- C.E. nr. 134 del 30.04.1992;
- C.E. nr. 211 del 25.06.1997 per ristrutturazione fabbricato;
- Violazione edilizia alla C.E. nr. 17 del 26.03.1998 per ordinanza n. 3001 e n. 3034 - difformità dalla C.E. nr. 211;
- Violazione edilizia bis alla C.E. nr. 17 del 30.03.1998 per difformità alla C.E. n. 134/92;
- C.E. nr. 159 del 17.07.1998 in variante alla C.E. n. 211/97 relativa alla ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione;
- C.E. nr. 167 del 20.07.1998 - art. 13 - cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza;

C.E. nr. 1 del 05.01.2001 ampliamento e ristrutturazione casa di civile abitazione;

- DIA nr 26 del 03.02.2003 per variante finale alla C.E. n. 1 del 05.01.2001 modifiche interne e non realizzazione di cantina interrata;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto è totalmente difforme dalle concessioni edilizie rilasciate con evidenti aumenti di volumetria, diversa distribuzione planimetrica interna, dei prospetti nel fabbricato principale e secondario che presenta alcune difformità (non sanabili trattandosi di titolo quale condono edilizio), formazione di locale autorimessa esterno.

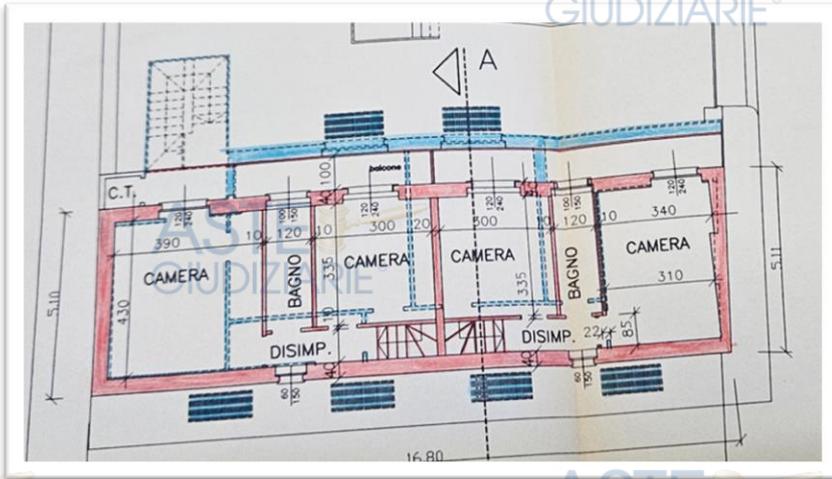
Trattandosi di situazione urbanistica complessa lo scrivente ha interpellato il tecnico comunale sul da farsi: non è possibile, in alcun modo, sanare il tal quale e, pertanto, con tutte le cautele e le doverose verifiche propedeutiche, si possono percorrere due approcci diversi:

- Fiscalizzazione delle volumetrie in eccesso con costo di non meno di euro 3.000,00 al mq limitatamente alle sagome in eccesso con contestuale presentazione di pratica di ristrutturazione delle parti interne ora difformi (nell'ottica della conservazione delle opere che rientrano nei parametri urbanistici consentiti);
- Reintegro dello stato di fatto allo stato concessionato;

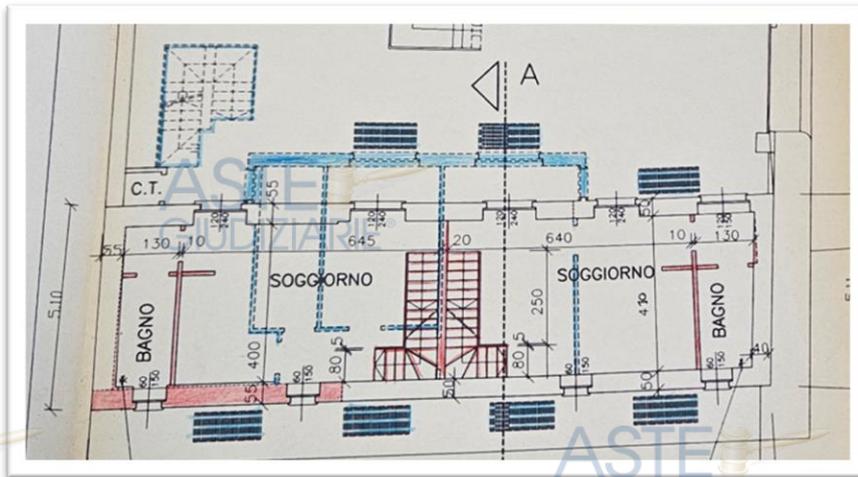
Trattandosi di parere verbale quanto sopra riportato deve essere unicamente intesa come indicazione di massima senza alcuna certezza di successo sino a quando il competente ufficio esamina, nel concreto, il caso specifico.

Il tecnico comunale, inoltre, ha evidenziato che vi sono delle restrizioni tecniche ed operative derivanti dal piano regolatore il tutto come meglio rappresentato nella scheda estratta ed allegata alla presente memoria.

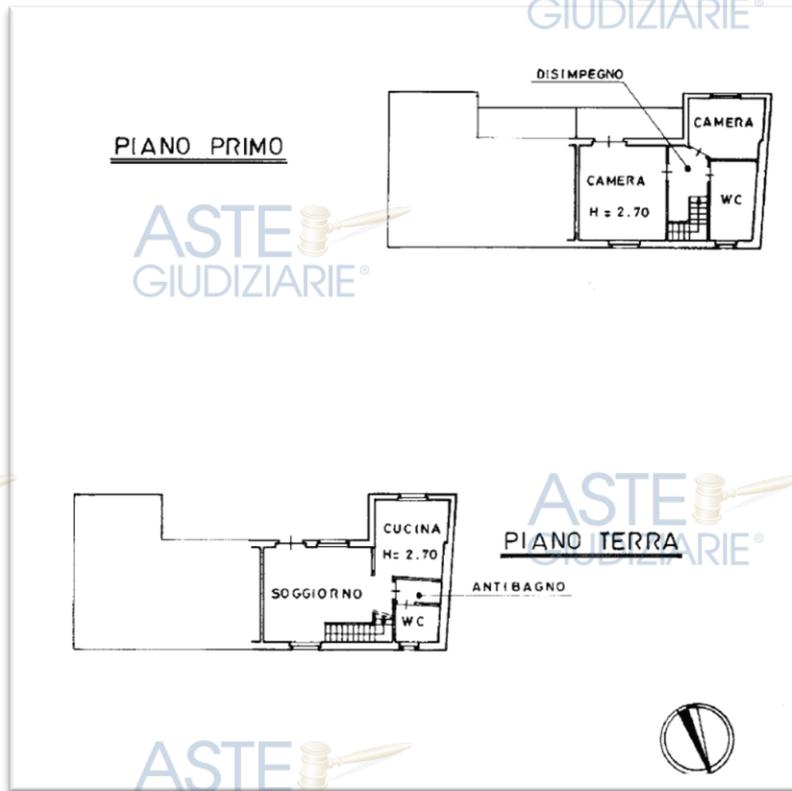
L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile al costo di euro 350,00 oltre accessori.



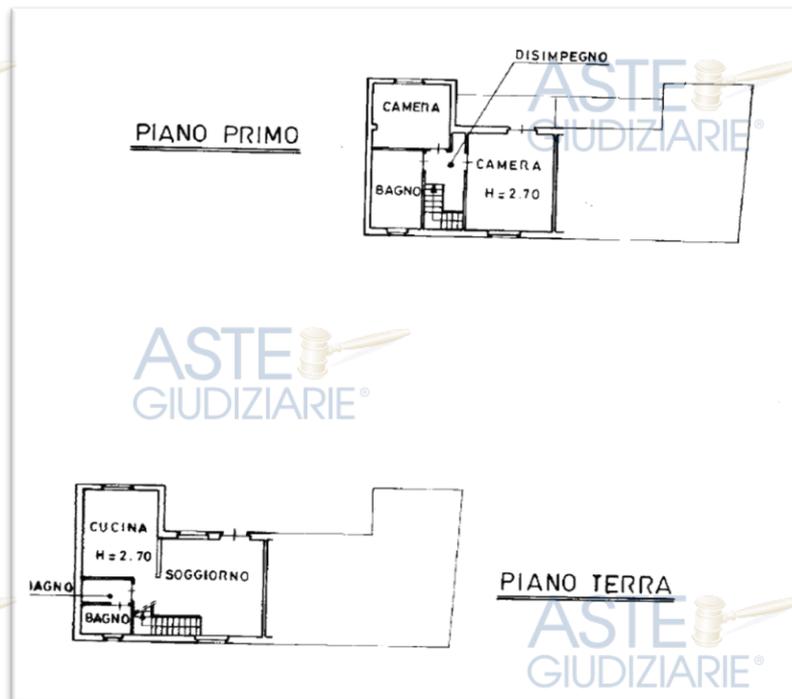
Pianta progettuale piano primo



Pianta progettuale piano terreno



Pianta catastale simile allo stato di fatto



Pianta catastale simile allo stato di fatto

Quesito G - Spese condominiali, procedimenti giudiziari

Lo scrivente omette il punto non trattandosi di immobile rientrante nel condominio.

Quesito H - Stima del valore di mercato

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie totale alloggi (stato di fatto -abusivo-) 255mq;
- ≡ $255,00\text{mq} \times 1.200,00\text{€}/\text{mq} = 306.000,00 \times 0,95^1 \times 0,95^2 \times 0,85^3$ **euro 234.740,25 arrotondato a 235.000,00;**
- ≡ Superficie totale autorimessa e locale deposito (stato di fatto -abusivo-) 60mq;
- ≡ $60,00\text{mq} \times 600,00\text{€}/\text{mq} = 36.000,00 \times 0,95^4 \times 0,95^5 \times 0,85^6$ **euro 27.616,50 arrotondato a 28.000,00;**

sommano 263.000,00

Riduzioni euro:

- Non meno 30.000,00 per spese di fiscalizzazione;
- in deduzione:
euro 233.000,00 a base d'asta

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;

⁴ Coefficiente per vizi occulti;

⁵ Coefficiente di piano;

⁶ Coefficiente di stato/età;

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

Quesito I - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

Nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile non rientra nei requisiti di cui il quesito.

Torino, 08 febbraio 2024

 Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*