

CARLOGODANDOARCHITETTO

VIA PIGAFETTA 3 10129 TORINO
PARTITA IVA 08148050019 - C.F. GDN CRL 72P20 L219S
CELL. 335/6697938 E-MAIL C.GODANO@AWN.IT
P.E.C. C.GODANO@ARCHITETTITORINOPEC.IT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Paola Demaria

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 719/2024

promossa da

XXXX

contro

XXXX

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)	<p>In Comune di Torino, C.so Grosseto n. 205, unità immobiliare facente parte del fabbricato elevato a dieci piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1077, mappale 115 (Ente Urbano della superficie catastale di 546 m²); e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>al piano ottavo (IX f.t.): alloggio</u> tinteggiato in rosa nella planimetria di piano allegata all'atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 19.01.1959, rep. n. 22901/17059, trascritto in data 18.02.1959 ai nn. 5252/4356, allo stato composto di ingresso, cucina, camera, bagno e balcone, alle coerenze: vano scala, altro alloggio del piano a due lati, C.so Grosseto e altro alloggio del piano;• <u>al piano interrato: cantina</u> meglio distinta con il numero "35" nella planimetria di piano allegata all'atto sopra citato, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, intercapedine ed altra cantina. <p>Si precisa che all'immobile compete il diritto di comproprietà e l'uso in comune con un altro alloggio del piano del balcone fronte corte posto tra il settimo e l'ottavo piano (VIII e IX piano f.t.).</p> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 1077, particella 115, subalterno 73, C.so Grosseto n. 205, piano 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 47 m², rendita € 472,56 (già Fg. 35, n. 1032, sub. 73, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 144035 del 26.05.2014). <p>Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 24.03.1961, rep. n. 26986, trascritto in data 21.04.1961 ai nn. 13491/10826, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 6).</p>
<i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (02.10.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo al Sig. xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Edoardo Barbarossa di Chieri (TO) del 29.07.2020, rep. n. 74090/15470 (all. n. 7), trascritto in data 03.08.2020 ai nn. 25508/18412.</p>
<i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 24.03.1961, rep. n. 26986, trascritto in data 21.04.1961 ai nn. 13491/10826;• atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 19.01.1959, rep. n. 22901/17059, trascritto in data 18.02.1959 ai nn. 5252/4356.
<i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 8):</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Ipoteca volontaria iscritta in data 03.08.2020 ai nn. 25509/4268 per € 51.000,00</u> a favore di "xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 25).

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Sequestro preventivo trascritto in data 21.07.2023 ai nn. 32570/25285</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato. • <u>Ipoteca Giudiziale iscritta in data 09.08.2023 ai nn. 36344/5027 per € 84.341,22</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Decreto Ingiuntivo). • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 02.10.2024 ai nn. 39016/30381</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato. <p>Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p><u>Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità, fatto salvo il Sequestro preventivo, sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.</p>
<i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)	Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).
<i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)	<p>Alla data del sopralluogo (08.01.2025), effettuato alla presenza del Funzionario I.V.G. incaricato, l'unità immobiliare è risultata condotta dal Sig. xxxx, ivi residente (cfr. doc. identità – all. n. 9), giusta contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.04.2021 e registrato a Torino 2 in data 30.04.2021 al n. 3005, serie 3T (cfr. all. 10); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato nell'anno 2021, ovvero in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (02.10.2024).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 4 rinnovabili (decorrenza dal 01.04.2021 e prima scadenza al 31.03.2025) ed il canone annuale ammonta ad € 6.000,00 (euro seimila/00).</p>
<i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la costruzione del fabbricato è stata presentata istanza in data 02.12.1956, prot. n. 1956-1-20760, e successiva Variante in data 18.11.1957, prot. n. 1957-1-50296; nel merito si evidenzia che per tali istanze pare non essere stato rilasciato alcun titolo abilitativo e che le stesse risultano irreperibili presso l'archivio (cfr. Attestati irreperibilità – all. n. 12); • la Licenza di Abitabilità (n. 691) è stata rilasciata in data 09.12.1960 (all. n. 13); • non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.
<i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)	<p>Per quanto attiene la regolarità edilizia nulla si può riferire, atteso che le relative pratiche sono irreperibili; tuttavia, si segnala che la porta della cucina deve essere ripristinata per soddisfare i requisiti igienico-edilizi previsti dalla normativa vigente.</p> <p>Per quanto riguarda invece la documentazione catastale non si rilevano difformità, fatto salvo che l'immobile risulta censito al piano 8, anziché al piano 8-S1.</p>
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)	Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.
<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)	<p>Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spese ordinarie annue (manutenzione, acqua e riscaldamento): circa € 1.000,00 (euro mille/00); • spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: nessuna; <p style="text-align: right;">... segue ...</p>

	<ul style="list-style-type: none"> situazione contabile ultimi due anni: sussiste una situazione debitoria pari a circa ad € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00). <p>Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.</p>
<p><i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)</p>	<p>Immobile libero: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)</p> <p>Immobile occupato: € 30.000,00 (euro trentamila/00)</p>
<p><i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i></p>	<p>L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).</p>

* * * * *

Quesito:

- “a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- d) indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- e) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- f) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.”;*
- l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)”.*

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione del certificato di residenza dell'esecutato (all. n. 1);
- nel sopralluogo esperito in data 08.01.2025 alla presenza del conduttore e del Funzionario I.V.G. incaricato, durante il quale è stato possibile visionare l'immobile oggetto di pignoramento;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...).

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

In Comune di Torino, C.so Grosseto n. 205, unità immobiliare facente parte del fabbricato elevato a dieci piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1077, mappale 115 (Ente Urbano della superficie catastale di 546 m²); e precisamente:

- al piano ottavo (IX f.t.): alloggio tinteggiato in rosa nella planimetria di piano allegata all'atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 19.01.1959, rep. n. 22901/17059, trascritto in data 18.02.1959 ai nn. 5252/4356, allo stato composto di ingresso, cucina, camera, bagno e balcone, alle coerenze: vano scala, altro alloggio del piano a due lati, C.so Grosseto e altro alloggio del piano;
- al piano interrato: cantina meglio distinta con il numero "35" nella planimetria di piano allegata all'atto sopra citato, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, intercapedine ed altra cantina.

Si precisa che all'immobile compete il diritto di comproprietà e l'uso in comune con un altro alloggio del piano del balcone fronte corte posto tra il settimo e l'ottavo piano (VIII e IX piano f.t.).

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 1077, particella 115, subalterno 73, C.so Grosseto n. 205, piano 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 47 m², rendita € 472,56 (già Fg. 35, n. 1032, sub. 73, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 144035 del 26.05.2014).

Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di proprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 24.03.1961, rep. n. 26986, trascritto in data 21.04.1961 ai nn. 13491/10826, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 6).

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione del pignoramento (02.10.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo al Sig. xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Edoardo Barbarossa di Chieri (TO) del 29.07.2020, rep. n. 74090/15470 (all. n. 7), trascritto in data 03.08.2020 ai nn. 25508/18412, dalla Sig.ra xxxx.

Alla Sig.ra xxxx il bene pervenne in forza di successione *ab intestato* in morte del Sig. xxxx [Denuncia di successione registrata a Torino 2 in data 29.01.2015 al n. 227/9990/15 e trascritta in data 17.02.2015 ai nn. 4268/3224 - Accettazione tacita di eredità trascritta in data 13.03.2019 ai nn. 10552/7585, giusta atto a rogito Notaio Giancarlo Adami di Torino del 07.03.2019, rep. n. 47073/16898, avente tuttavia ad oggetto altro immobile del compendio immobiliare ricaduto nella massa ereditaria].

Al Sig. xxxx il bene pervenne in forza di successione *ab intestato* in morte del Sig. xxxx [Denuncia di successione registrata a Torino al n. 44, vol. 4782, e trascritta in data 19.01.1979 ai nn. 2188/1907 – l'Accettazione tacita di eredità non risulta trascritta].

Al Sig. xxxx il bene pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 19.01.1959, rep. n. 22901/17059, trascritto in data 18.02.1959 ai

nn. 5252/4356 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 24.03.1961, rep. n. 26986, trascritto in data 21.04.1961 ai nn. 13491/10826;
- atto di compravendita a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 19.01.1959, rep. n. 22901/17059, trascritto in data 18.02.1959 ai nn. 5252/4356.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 8):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 03.08.2020 ai nn. 25509/4268 per € 51.000,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 25).
- Sequestro preventivo trascritto in data 21.07.2023 ai nn. 32570/25285
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 09.08.2023 ai nn. 36344/5027 per € 84.341,22
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Decreto Ingiuntivo).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 02.10.2024 ai nn. 39016/30381
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.

* * * * *

Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità, fatto salvo il Sequestro preventivo, sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

* * * * *

Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (08.01.2025), effettuato alla presenza del Funzionario I.V.G. incaricato, l'unità immobiliare è risultata condotta dal Sig. xxxx, ivi residente (cfr. doc. identità – all. n. 9), giusta contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.04.2021 e registrato a Torino 2 in data 30.04.2021 al n. 3005, serie 3T (cfr. all. 10); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato nell'anno 2021, ovvero in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (02.10.2024).

La durata del contratto risulta di anni 4 rinnovabili (decorrenza dal 01.04.2021 e prima

scadenza al 31.03.2025) ed il canone annuale ammonta ad € 6.000,00 (euro seimila/00).

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel quartiere "Madonna di Campagna", in ambito urbano, periferico ed a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare.

Lo stabile, di tipologia economica, è stato edificato negli anni '50 del secolo scorso, si eleva a dieci piani fuori terra, oltre piano interrato, e risulta adibito prevalentemente a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica è servito da quattro scale, rispettivamente aventi accesso dai numeri civici 203, 205, 207 e 209 di C.so Grosseto, e dispone di due accessi carrai.

Il fabbricato è caratterizzato da strutture portanti in c.a., copertura a falde, tamponamenti in laterizio, facciate con rivestimento in ceramica o ad intonaco tinteggiato, nonché da finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica standard (riscaldamento e acqua calda centralizzati, ascensore, illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...), si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

L'appartamento è posto al piano ottavo (IX f.t.) e vi si accede tramite il vano scala contraddistinto dal numero civico 205 di Corso Grosseto; dispone di un unico affaccio e risulta composto di ingresso/disimpegno, cucina, camera, bagno, balcone fronte strada ed ulteriore balconcino in comproprietà fronte corte.

L'immobile è caratterizzato da:

- pavimentazioni: in piastrelle di graniglia in bagno ed in legno nei restanti locali (tale

pavimento è stato posato su quello preesistente);

- finiture interne: pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti dell'angolo cottura e del bagno con parziale rivestimento in ceramica;
- serramenti: esterni di varia tipologia (legno e vetro semplice o PVC e vetrocamera), dotati di avvolgibili, interni in legno e vetro semplice (la porta della cucina è stata rimossa) e porta d'ingresso in legno tamburato;
- bagno: dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet;
- dotazione di impianti: riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, elementi radianti dotati di termovalvole e sistemi di contabilizzazione del calore, ove non rimossi, idrico, elettrico (completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano), citofono, ricezione segnale TV e gas.

L'alloggio, di taglio medio-piccolo, è caratterizzato da finiture, impianti, accessori e serramenti risalenti prevalentemente all'epoca di edificazione del fabbricato, e si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina, posta al piano interrato, consiste in un vano di modeste dimensioni dotato di porta in legno, pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto al rustico.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 11).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che:

- per la costruzione del fabbricato è stata presentata istanza in data 02.12.1956, prot. n. 1956-1-20760, e successiva Variante in data 18.11.1957, prot. n. 1957-1-50296; nel merito si evidenzia che per tali istanze pare non essere stato rilasciato alcun titolo abilitativo e che le stesse risultano irreperibili presso l'archivio (cfr. Attestati irreperibilità – all. n. 12);

- la Licenza di Abitabilità (n. 691) è stata rilasciata in data 09.12.1960 (all. n. 13);
- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il complesso edilizio ricade nell'area normativa "*Residenza R1 – Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00)*"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia nulla si può riferire, atteso che le pratiche relative sono irreperibili; tuttavia, si segnala che la porta della cucina deve essere ripristinata per soddisfare i requisiti igienico-edilizi previsti dalla normativa vigente. Sulla base di quanto esposto si evidenzia che qualsivoglia onere afferente alla regolarità edilizia del bene è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

Per quanto riguarda invece la documentazione catastale non si rilevano difformità, fatto salvo che l'immobile risulta censito al piano 8, anziché al piano 8-S1.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:

- spese ordinarie annue (manutenzione, acqua e riscaldamento): circa € 1.000,00 (euro mille/00);

- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: nessuna;
- situazione contabile ultimi due anni: sussiste una situazione debitoria pari a circa ad € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00).

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.

* * * * *

Punto 9) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale del bene, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a 47 m².

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti il bene [si evidenziano a titolo esemplificativo: ubicazione in ambito urbano, periferico ed a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare, fabbricato di tipologia economica con dotazioni e finiture risalenti all'epoca di edificazione, in discrete condizioni, alloggio posto al piano ottavo (IX f.t.), di taglio medio-piccolo, dotato di unico affaccio, caratterizzato da finiture, accessori, impianti ed infissi datati e di tipologia economica, in linea generale in mediocri condizioni d'uso, ecc. (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 850,00/m².

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato dei beni</u>	- m ² 47,00 x €/m ² 850,00	=	€ 39.950,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)		=	-€ 3.995,00
	Valore Totale		€ 35.955,00

Analizzati i suddetti valori si stima prudenzialmente il più probabile valore di mercato dell'immobile libero in complessivi € 36.000,00 (euro trentaseimila/00); tuttavia, in considerazione dello stato di occupazione (opponibile alla procedura) e delle condizioni contrattuali (canone e scadenza) si ritiene congruo apportare al valore sopra stimato un deprezzamento del 15% circa.

Alla luce di quanto sopra riportato si assume in € 30.000,00 (euro trentamila/00) il più probabile valore di mercato del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali.

* * * * *

Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)".

Gli immobili non ricadono nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *



In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 18.01.2025.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Carlo Godano)



Allegati:

1. Certificato di residenza
2. Planimetria indicativa
3. Mappa N.C.T.
4. Visura N.C.E.U.
5. Planimetria N.C.E.U.
6. Regolamento di Condominio
7. Atto provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Documento identità conduttore
10. Contratto di locazione
11. Documentazione fotografica
12. Attestati irreperibilità pratiche
13. Licenza di Abitabilità

