



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 785/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*



DEBITORE:



\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2025



TECNICO INCARICATO:

**Stefania Federica LAZZARO**



CF: LZS80R47L219A  
con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8  
telefono: 0115861560  
fax: 0115861560  
email: [arch.lazzaro80@hotmail.com](mailto:arch.lazzaro80@hotmail.com)  
PEC: [s.lazzaro@architettitorinopec.it](mailto:s.lazzaro@architettitorinopec.it)



tecnico incaricato: Stefania Federica LAZZARO

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 785/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

✓ **Appartamento con sottotetto non abitabile e cantina in fabbricato condominiale con accesso da Via Moncenisio 35 a Avigliana (TO).**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte del fabbricato sito in Comune di Avigliana (TO), frazione Drubiaglio, Via Moncenisio 35 e più precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra) **appartamento** composto di ingresso, una camera, cucina, servizio e due balconi, con scala interna di collegamento al sottotetto di cui infra, alle coerenze: cortile, appartamento subalterno 7 a due lati, pianerottolo ed appartamento subalterno 5 a due lati;
- al piano sottotetto – secondo – (terzo fuori terra) – **porzione di sottotetto non abitabile**, con scala interna di collegamento all'appartamento di cui sopra, alle coerenze: locale subalterno 8 a due lati, cortile, locale subalterno 10 a due lati e pianerottolo;
- al piano cantinato – **cantina**, alle coerenze: terrapieno, locale subalterno 4, locale subalterno 7, corridoio comune e locale subalterno 5.

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

- **Fg. 6 Part. 1047 Sub. 18, VIA MONCENISIO n. 35, Piano SI-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 370,56;**

dati derivanti da:

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2014 Pratica n. TO0272302 in atti dal 06/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 208493.1/2014);*
- *VARIAZIONE del 10/10/2013 Pratica n. TO0423568 in atti dal 10/10/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 365128.1/2013), mediante la quale sono stati soppressi gli originari subalterni 6 e 9, generando l'attuale subalterno 18.*

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

- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Proprietà 1/1.**

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Avigliana (TO) al Fg. 6 Part.1047, quale "ENTE URBANO" di mq 1.378.

La suddetta porzione immobiliare verrà trasferita ed acquistata nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte alienante finora posseduta con attinenze, dipendenze, oneri condominiali e proporzionale quota di comproprietà sugli enti

comuni dell'intero complesso di cui fa parte, quali sono da ritenersi tali per legge, uso e consuetudine.

I rapporti fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sono disciplinati dal Regolamento di Condominio, depositato con atto a rogito Notaio Sergio SINDONA del 13/04/2000 rep. n. 58604, trascritto a Susa il 09/05/2000 ai nn. 3227/2265.

Il trasferimento avverrà, inoltre, sotto l'osservanza di ogni clausola, riserva, servitù e vincolo dei seguenti atti:

- atto a rogito Notaio Remo BASSETTI del 12/07/1999 rep. n. 16876, registrato a Torino il 26/07/1999 al n. 24894, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio ivi descritta;
- atto a rogito Notaio Francesco PIGLIONE del 18/02/2004, rep. n. 42845/20351, trascritto il 08/03/2004 a Susa ai nn. 2217/1642.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data della valutazione:	31/01/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Istituto Vendite Giudiziarie, in data 18/12/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, alla presenza del \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, che autorizzava l'accesso agli immobili e dichiarava di occuparli da solo.

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

L'unità immobiliare, oggetto del presente procedimento esecutivo, risulta, pertanto, occupata dal \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, in qualità di proprietario.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, con aggiornamento al 19/11/2024, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Avigliana (TO), Via Moncenisio n. 35, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 6 Part. 1047 Sub. 18, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00 (di cui € 294,00 per il pignoramento ed € 35,00 per l'ipoteca volontaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto

indicate e dell'atto a rogito Notaio Remo BASSETTI del 12/07/1999 rep. n. 16876, registrato a Torino il 26/07/1999 al n. 24894, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio ivi descritta.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Via Moncenisio n. 35, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Avigliana (TO), in Zona Cc22 – Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opera di urbanizzazione, da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale.

Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe IIIbα – pericolosità geologica elevata.

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

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da uso civico.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà del \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, sopra generalizzato, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 24/10/2013 per mezzo di atto rogito Notaio Alessandro STEFANI al n. 6307/4939 di repertorio ed iscritta il 25/10/2013 a Susa ai nn. 7132/666, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1 in piena proprietà.

Importo capitale: € 115.000,00.

Importo totale soggetto a ipoteca: € 230.000,00.

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

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**verbale di pignoramento immobili**, stipulato il 23/09/2024 con atto giudiziario dall'Ufficiale Giudiziario ai nn. 21300 di repertorio e trascritto il 11/10/2024 a Susa ai nn. 9087/7575, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1 in piena proprietà.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 932,82

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio *pro tempore* \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Avigliana (TO), Via Moncenisio civico n. 35, quale depositato con atto a rogito Notaio Sergio SINDONA del 13/04/2000 rep. n. 58604, registrato a Susa il 09/05/2000 ai nn. 3227/2265. Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interezza del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

" ... *omissis* ... Art. 9 – LIMITAZIONI E DIVIETI A) Gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati ad uso di civile abitazione e studi professionali privati, B) Resta vietata tassativamente la destinazione di una o più unità immobiliari abitative ad uso: scuole di musica, canto o ballo, pensioni, alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità, locali per confezioni merci e manufatti, ritrovi e in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità del condominio, che sia contrario all'igiene, alla morale o al decoro dell'edificio ... *omissis* ...

Dalle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, risulta che all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, competano:

TAB.A – tabella proprietà generali: 98,51/1000;

TAB.B – ai fini della ripartizione delle scale: 143,88/1000 – scala unica.

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 trasmetteva copia riparto consuntivo spese gestione ordinaria 2022 e 2023, copia riparto preventivo spese

gestione ordinaria 2024 e i verbali assemblea ordinaria dei giorni 27/07/2022, 27/07/2023 e 01/10/2024.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria

**consuntivo 2022**

totale consuntivo 2022: + € 741,72

saldo 2021: - € 376,26

acconti versati 2022: + € 859,02

totale a saldo: - € 258,96

**consuntivo 2023**

totale consuntivo 2023: + € 720,22

saldo 2022: - € 258,96

acconti versati 2023: + € 592,69

totale a saldo: - € 386,49

**preventivo 2024**

totale a preventivo 2024: + € 546,33

saldo gestione precedente: - € 386,49

acconti versati 2024: *in corso di chiusura bilancio*

totale a saldo: - € 932,82

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno a circa 700,00 euro annui, comprensivi di consumo acqua. Per quanto concerne il riscaldamento, l'impianto è autonomo e la spesa media annua è di circa € 1.200,00, su informazione dell'esecutato.

**RIEPILOGO:**

Totale spese insolute: € 932,82

Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 258,96

Spese insolute ultimo biennio: € 673,86

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

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

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome dell'esecutato **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, sopra generalizzato, alla data del 30/10/2024, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

- R.G. 20595/2020 – Sez. DI – G.I. DEMARIA Paola – procedimento di ingiunzione ante causam promosso da **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***;

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 11/10/2024. In detta data l'immobile in oggetto, censito al Fg. 6 N. 1047 Sub. 18, risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 al **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***.

**6.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

(dal 24/10/2013)

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 24/10/2013 a firma di Notaio Alessandro STEFANI ai nn. 6306/4938 di repertorio, trascritto il 25/10/2013 a Susa ai nn. 7131/5425, dal \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, sotto generalizzato.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 18/02/2004 fino al 24/10/2013)

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 18/02/2004 a firma di Notaio Francesco PIGLIONE ai nn. 42845/20351 di repertorio, trascritto il 08/03/2004 a Susa ai nn. 2217/1642 dai sig.ri

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare in oggetto non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica. Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Avigliana (TO), è possibile riferire che l'edificio condominiale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Avigliana (TO), Via Moncenisio n. 35, sia stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 96/152 del 03/03/1997, rilasciata alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per "*costruzione edificio bifamiliare lotto B...*" e successivamente volturata alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
- Concessione Edilizia n. 96/152/A del 03/07/2000, rilasciata alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per "*variante a progetto per costruzione fabbricato bifamiliare – lotto B*".
- Autorizzazione alla Abitabilità-Usabilità n. 2002/047 del 03/12/2002, rilasciata alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori per Attività di Edilizia Libera n. M/2013/175 del 09/10/2013, per opere di manutenzione straordinaria già eseguite consistenti nella "*costruzione di scala interna e collegamento con il piano sottotetto non abitabile*", presentata dal \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Avigliana (TO): l'immobile ricade in Zona Cc22 – Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opera di urbanizzazione, da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale e, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Classe IIIba – pericolosità geologica elevata.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, è possibile riferire che per quanto concerne l'unità immobiliare in oggetto, sono emerse alcune difformità in particolare:

- modifiche interne consistenti nella demolizione della parete divisoria e relativa porta tra l'ingresso e la scala interna;

- modifiche interne consistenti nella rimozione della porta tra l'ingresso ed il soggiorno, con conseguente mancanza dell'antibagno;
- modifiche consistenti nella differente conformazione e dimensione del locale tecnico posto sul balcone;
- modifiche esterne su parti comuni consistenti nella realizzazione di due lucernari sul tetto al piano sottotetto;
- realizzazione di camino all'interno del locale soggiorno, con installazione di canna fumaria sino all'uscita sul tetto;
- modifiche alla conformazione dell'abbaino al piano sottotetto con altezza maggiore rispetto a quanto licenziato.

Si segnala, inoltre, che la pratica C.I.L. n. M/2013/175 del 09/10/2013 è stata presentata per regolarizzare interventi già eseguiti, tra cui l'installazione del corpo scala di collegamento tra il piano primo ed il piano sottotetto e la realizzazione della parete divisoria dall'ingresso con la porta di accesso alla suddetta scala.

A modesto parere dello scrivente, l'intervento interessa parti strutturali dell'edificio e, pertanto, non rientrerebbe tra quelli soggetti a C.I.L.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione edilizia, occorrerebbe preliminarmente coinvolgere il condominio per quanto concerne le modifiche rilevate inerenti all'abbaino, ai lucernari ed alla canna fumaria con il camino. Per quanto concerne, invece, le altre modifiche, si ritiene necessaria l'installazione di una porta tra l'ingresso ed il soggiorno per la formazione dell'antibagno e presentare una pratica in sanatoria secondo i disposti del D.P.R. 380/01 con contestuale denuncia delle opere strutturali per quanto riguarda l'installazione della scala ed il foro sulla soletta. Qualora il condominio non dovesse assentire alla conservazione delle modifiche effettuate (tra cui i lucernari e la canna fumaria con il camino) occorrerà ripristinare lo stato preesistente.

In relazione agli interventi ed alle procedure che verranno attuate, potrà rendersi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante pratica di variazione DoCFa.

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 ordinamenti, 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 € 7.500,00 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:

#### CRITICITA' MEDIA

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

Costi di regolarizzazione: € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITA' BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- compresi nei costi di regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITA' MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- compresi nei costi di regolarizzazione edilizia.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN AVIGLIANA (TO), VIA MONCENISIO 35

**APPARTAMENTO CON SOTTOTETTO NON ABITABILE E CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

✓

**Appartamento con sottotetto non abitabile e cantina in fabbricato condominiale con accesso da Via Moncenisio 35 a Avigliana (TO).**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte del fabbricato sito in Comune di Avigliana (TO), frazione Drubiaglio, Via Moncenisio 35 e più precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra) **appartamento** composto di ingresso, una camera, cucina, servizio e due balconi, con scala interna di collegamento al sottotetto di cui infra, alle coerenze: cortile, appartamento subalterno 7 a due lati, pianerottolo ed appartamento subalterno 5 a due lati;
- al piano sottotetto – secondo – (terzo fuori terra) – **porzione di sottotetto non abitabile**, con scala interna di collegamento all'appartamento di cui sopra, alle coerenze: locale subalterno 8 a due lati, cortile, locale subalterno 10 a due lati e pianerottolo;
- al piano cantinato – **cantina**, alle coerenze: terrapieno, locale subalterno 4, locale subalterno 7, corridoio comune e locale subalterno 5.

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

- **Fg. 6 Part. 1047 Sub. 18, VIA MONCENISIO n. 35, Piano S1-I-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 370,56;**

dati derivanti da:



- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2014 Pratica n. TO0272302 in atti dal 06/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 208493.1/2014);*
- *VARIAZIONE del 10/10/2013 Pratica n. TO0423568 in atti dal 10/10/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 365128.1/2013), mediante la quale sono stati soppressi gli originari subalterni 6 e 9, generando l'attuale subalterno 18.*

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

- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** *Proprietà 1/1.*

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Avigliana (TO) al Fg. 6 Part.1047, quale "ENTE URBANO" di mq 1.378.

La suddetta porzione immobiliare verrà trasferita ed acquistata nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte alienante finora posseduta con attinenze, dipendenze, oneri condominiali e proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero complesso di cui fa parte, quali sono da ritenersi tali per legge, uso e consuetudine.

I rapporti fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sono disciplinati dal Regolamento di Condominio, depositato con atto a rogito Notaio Sergio SINDONA del 13/04/2000 rep. n. 58604, trascritto a Susa il 09/05/2000 ai nn. 3227/2265.

Il trasferimento avverrà, inoltre, sotto l'osservanza di ogni clausola, riserva, servitù e vincolo dei seguenti atti:

- atto a rogito Notaio Remo BASSETTI del 12/07/1999 rep. n. 16876, registrato a Torino il 26/07/1999 al n. 24894, con particolare riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio ivi descritta;
- atto a rogito Notaio Francesco PIGLIONE del 18/02/2004, rep. n. 42845/20351, trascritto il 08/03/2004 a Susa ai nn. 2217/1642.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel territorio del Comune di Avigliana (TO) e più precisamente nella frazione di Drubiaglio, quale area residenziale che si sviluppa lungo la Via Moncenisio o SS 24, scarsamente dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



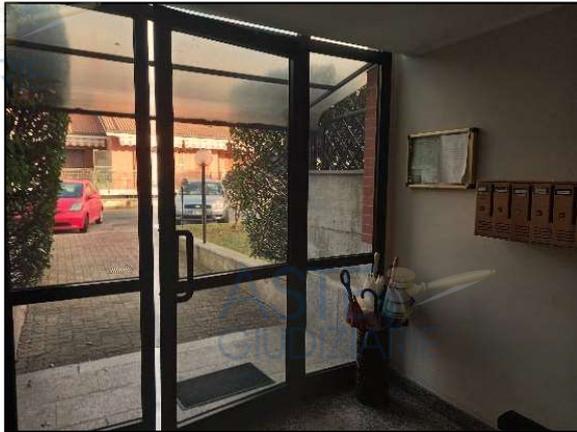
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto insiste in un fabbricato di civile abitazione situato su una stradina interna dipartentesi dalla Via Moncenisio, la cui edificazione risale alla seconda metà degli anni Novanta, in un contesto comprendente due edifici realizzati a seguito di convenzione edilizia. Detto fabbricato si eleva a due piani fuori terra oltre sottotetto e interrato e presenta struttura portante in cemento armato con murature di tamponamento in facciata rifinite in parte in paramano ed in parte intonacate e tinteggiate. L'accesso al fabbricato avviene mediante un portoncino pedonale in alluminio e vetri.



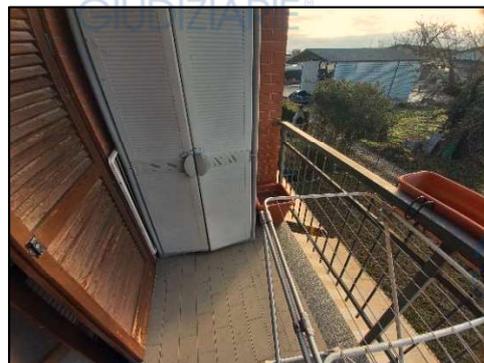
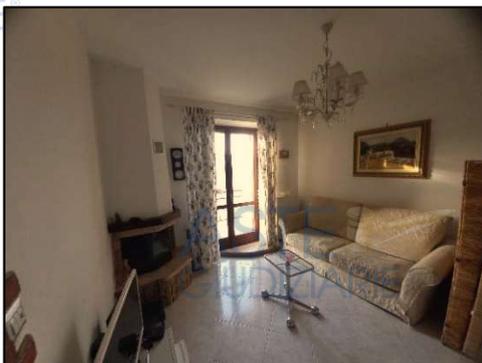
L'androne condominiale di ingresso presenta pavimentazione in lastre di granito e pareti intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli e rivestimento dei gradini in lastre di granito, con pareti intonacate e tinteggiate.



L'unità immobiliare abitativa in oggetto, posta al piano primo (secondo f.t.), il cui accesso avviene mediante un portoncino blindato, si compone di ingresso, una camera, cucina, bagno e due balconi, con scala interna di collegamento che mette in comunicazione il piano primo con la porzione di sottotetto non abitabile posta al piano superiore. Il piano sottotetto è raggiungibile ed accessibile anche direttamente dal vano scala condominiale con portoncino blindato.

La pavimentazione interna è in piastrelle in gres/ceramica, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.





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



Le porte interne sono in legno e vetri, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri doppi, dotati di persiane esterne in legno ed alcuni con zanzariere. La scala interna di collegamento con il piano sottotetto è del tipo a chiocciola, in legno.

Il piano sottotetto (non abitabile), presenta pavimentazione in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate. L'ambiente è dotato di una finestra nell'area dell'abbaino e di due lucernari sulla falda del tetto.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi serviti da uno scaldacqua a gas installato nel locale tecnico sul balcone della cucina. I radiatori sono in ghisa e sono presenti anche nel piano sottotetto. L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia.

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

Completa l'unità un locale cantina di pertinenza posta al piano interrato.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è buono, così come le condizioni manutentive dell'unità stessa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità abitativa	64,00	x	100%	=	64,00



<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>	<b>64,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 33% dei balconi e del piano sottotetto non abitabile + 25% dei locali accessori.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 64,00 mq.

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, e dalle ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate relativo alla Consultazione Valori Immobili Dichiarati (da gennaio 2024 a settembre 2024), si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate) da 1.000,00 €/mq a 1.500,00 €/mq (per abitazioni civili in stato conservativo normale)

Borsino Immobiliare da 792,00 €/mq a 1.154,00 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)

MERCATO da 700,00 €/mq a 1.600,00 €/mq

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHIARATI: da ~ €/mq 1.100,00 a ~ €/mq 1.400,00

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale unità immobiliare abitativa con sottotetto non abitabile e cantina di pertinenza sita in Comune di Avigliana (TO), Via Moncenisio n. 35, come segue:

mq 64 X €/mq 1.200,00 = **€ 76.800,00**

(Euro Settantaseimila ottocento/00)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.800,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

**descrizione****importo**

Stato di manutenzione e d'uso: gli immobili in oggetto si presentano in buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.

0,00

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche. 0,00

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 76.800,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 76.800,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con sottotetto non abitabile e cantina	64,00	0,00	76.800,00	76.800,00
				<b>76.800,00</b>	<b>76.800,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.500,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 69.300,00

**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: €. 6.930,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 41,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 62.000,00

data 31/01/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Stefania Federica LAZZARO



## Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 785/2024

### ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1. planimetrie stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica PDF e JPEG;
- ALLEGATO 3. visura storica e planimetria catastale;
- ALLEGATO 4. visura storica ed estratto di mappa al C.T;
- ALLEGATO 5. titolo di provenienza;
- ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 7. pratiche edilizie;
- ALLEGATO 8. comunicazione A.D.E.;
- ALLEGATO 9. regolamento di condominio;
- ALLEGATO 10. documentazione condominiale;
- ALLEGATO 11. procedimenti giudiziari;
- ALLEGATO 12. certificato di residenza e stato di famiglia;
- ALLEGATO 13. copia atto Notaio Remo BASSETTI;
- ALLEGATO 14. copia atto Notaio Sergio SINDONA;
- ALLEGATO 15. Relazione senza nomi.

Tanto si è allegato in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 31 gennaio 2025

Il C.T.U.

Arch. Stefania Federica LAZZARO

