



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

823/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
D.ssa Elisabetta DURETTO
ASTE
GIUDIZIARIE.it
CUSTODE:
Avv. Claudia GUZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Geom. Paolo Bartolini
CF: BRTPLA74S07C722W
con studio in CIRIE' (TO) via San Maurizio, 6
telefono: 0117607898
fax: 0117607898
email: info@studio-bartolini.eu
PEC: paolo.bartolini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Paolo Bartolini
Pagina 1 di 24

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 823/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO viale XXV Aprile 62, della superficie commerciale di **181,30** mq per la quota di:

- 60/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 40/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Entro edificio condominiale storico di pregio sito nella zona collinare di Torino, appartamento al piano primo (2° f.t.) e secondo (sottotetto mansardato) collegati da scala interna, composto di: al piano primo ingresso su salone, disimpegno, una camera, cucina, bagno, locale lavanderia, due balconi; al piano sottotetto due camere, bagno, locale non abitabile e cavedio tecnico.

Completano l'immobile gli accessori pertinenziali composti da una cantina e un'autorimessa doppia situati al piano interrato con accesso da parti comuni.

Lo stabile non è servito da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.) e secondo (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 575 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 2.334,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Venticinque Aprile n.62, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Per l'appartamento sub. 67 da nord in senso orario: altra u.i.u. di proprietà dell'esecutata, scala comune e pianerottolo, vuoto su altra u.i.u., altra u.i.u. di viale XXV Aprile, 60, vuoto su altra u.i.u.. Per la cantina sub. 67 da nord in senso orario: altra u.i.u., sottosuolo strada Val Pattonera. altra u.i.u., corsia di manovra comune.
classamento e rendita validati. Fonte visura catastale storica per immobile (cfr. all. 21) Si rinvia alla planimetria catastale (cfr. all. 10) ed all'elaborato planimetrico (cfr. all. 22) prelevati dal Catasto Fabbricati. L'elaborato planimetrico riporta il riferimento dell'appartamento con il vecchio identificativo sub. 30 anzichè 67.
- foglio 134 particella 575 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENTICINQUE APRILE N. 62, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.u., sottosuolo via Pattonera, altra u.i.u. di Viale XXVV Aprile n. 60, corsia di manovra comune.
classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi. Fonte visura catastale storica per immobile (cfr. all. 23) Si rinvia alla planimetria catastale (cfr. all. 11) ed all'elaborato planimetrico (cfr. all. 22) prelevati dal Catasto Fabbricati.
- foglio 1406 particella 264 (catasto terreni)
le uu.ii. oggetto di pignoramento sono comprese nel Condominio individuato in mappa del Catasto Terreni alla particella principale n. 264 del Fg. 1406 già Fg. 134 come da visura che si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Paolo Bartolini
Pagina 2 di 24

allega (cfr. all. 24). Si allega puramente l'estratto di mappa del Catasto Terreni con evidenziato il fabbricato mappale n. 264 che ospita le unità pignorate (cfr. all. 25)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 519.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 441.787,01
Data della valutazione:	22/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** unitamente a un figlio maggiorenne e a una badante.

L'esperto rinvia alla relazione del custode al GE in data 22.12.2023 (cfr. all. 1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'esperto ha effettuato ispezione ipotecaria a completamento del periodo intercorrente tra il certificato ipotecario ex art. 567 cpc in atti e la presente, a nome dei soggetti eseguiti, al fine di verificare eventuali formalità trascritte e/o iscritte presso la Conservatoria Torino 1 a tutto il 06.03.2024, potendo verificarne l'assenza (cfr. all. 9).

Lo scrivente ha interpellato la cancelleria del ruolo generale del Tribunale di Torino ai fini delle informazioni ex p.to 9 art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalla quale in data 22.12.2023 ha ricevuto il riscontro che allega (cfr. doc. 35). La sig.ra *** DATO OSCURATO *** in occasione del sopralluogo ha riferito di essere separata dal coniuge *** DATO OSCURATO *** coesecutato e che l'immobile pignorato le sarebbe stato assegnato in sede di separazione. Sulla scorta della documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc in atti non rileva formalità.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune TORINO, stipulato il 19/03/1990 a firma di Notaio Andrea Meduri, registrato il 27/03/1990 a Torino ai nn. 12848, trascritto il 10/11/1993 a Torino 1 ai



nn. 25311/16832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di vincolo edilizio.

La formalità è riferita solamente a autorimesse interrate.

La formalità non sarà da cancellare. Fonte atto BIINO in data 12/02/2013 (cfr. doc. 12).

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 06/12/2018 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 6671/11018 di repertorio, iscritta il 10/12/2018 a TORINO 1 ai nn. RG50003/RP8245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo - conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 334287,26.

Importo capitale: 167143,63.

La formalità è riferita solamente a La formalità colpisce esclusivamente i beni pignorati per la quota pari al 60/100 di proprietà; pertanto andrà cancellata totalmente..

Fonte documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc - nota di iscrizione (cfr. all. 7).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/10/2023 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10559/11023 di repertorio, iscritta il 18/10/2023 a TORINO 1 ai nn. RG43251/RP6075, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo - conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 565537,44.

Importo capitale: 282768,72.

La formalità è riferita solamente a La formalità colpisce i beni pignorati per la quota pari al 60/100 di proprietà unitamente ad altri beni esclusi dal pignoramento; pertanto andrà cancellata parzialmente..

Fonte documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc - nota di iscrizione (cfr. all. 5).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/11/2021 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 8859/11021 di repertorio, iscritta il 23/11/2021 a TORINO 1 ai nn. RG50433/RP8394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo - conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 281320,68.

Importo capitale: 140660,34.

La formalità è riferita solamente a La formalità colpisce i beni pignorati per la quota pari al 60/100 di proprietà unitamente ad altri beni esclusi dal pignoramento; pertanto andrà cancellata parzialmente..

Fonte documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc - nota di iscrizione (cfr. all. 6).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2013 a firma di NOTAIO BIINO GIULIO ai nn. 32982/16685 di repertorio, iscritta il 14/03/2013 a TORINO 1 ai nn. RG8019/RP1046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a La formalità colpisce esclusivamente i beni pignorati per la quota pari al 100/100 di proprietà; pertanto andrà cancellata totalmente..

Rispettivamente debitore ipotecario e terzo datore di ipoteca. Fonte documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc - nota di iscrizione (cfr. all. 8).



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 17/11/2023 a TORINO 1 ai nn. RG47920/RP37164, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento - atto giudiziario U.N.E.P. Tribunale di Torino.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto del presente pignoramento.

Fonte documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc - nota di trascrizione (cfr. all. 2).

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: €. 2.400,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.873,01

Millesimi condominiali: 189+220+180

Ulteriori avvertenze:

Si rinvia alla documentazione ricevuta dall'amministrazione dello stabile Studio Geom. G. Andidero a mezzo mail in data 11.01.2024 composta da documenti relativi agli esercizi finanziari e morosità (cfr. doc. 28) nonché di copia del regolamento di condominio privo di timbri e marcature (cfr. doc. 29) e di planimetrie prive di timbri e marcature (cfr. doc. 30).

Data lettura ai bilanci finanziari si riferisce che non sono pervenuti gli esercizi relativi al consuntivo 2022-2023 nè al preventivo 2023-24; la situazione debitoria desumibile dalla documentazione ricevuta, per quanto riferibile agli immobili oggetto del pignoramento, risulta al 30.05.2023 pari a 3.210,74 € oltre ratei scadenti successivamente al 30.05.2023 pari a 601,01 € per 3 rate, per complessivi 5.013,77 €. Sulla scorta degli atti depositati dal Condominio in cancelleria tale debito risulta diminuito a tutto il 15.02.2024 ed aggiornato alla cifra 2.873,07 (cfr. ricorso per intervento pag.2). La posizione debitoria dovrà essere verificata presso l'amministrazione dello stabile.

Il Regolamento di condominio è stato depositato con atto rogito notaio Andrea Meduri in data 18.12.1992 rep. n. 13455/6346, reg. a Torino in data 30.12.1992 n. 44722 e trascritto a Torino 1 in data 29.12.1992 nn. 34685/21422 (Fonte atto BIINO cfr. all. 12).

Data lettura al regolamento si ha ragione di ritenere che le planimetrie ricevute dall'amministrazione condominiale siano altre, diverse da quelle descritte nel regolamento di condominio, pertanto per la loro eventuale consultazione si dovrà farne successiva acquisizione.

Lo stabile condominiale è denominato Condominio via XXV Aprile, 62 TORINO.

A norma dell'art. 20 del Reg. di condominio l'esercizio finanziario va dal 01.06 al 31.05 di ogni anno.

A norma dell'art. 2 del Reg. di condominio "i condomini, nel caso affittino i locali, sono tenuti ad includere ed a menzionare nel contratto di affitto il presente regolamento, in quanto detti condomini rispondono in proprio verso il condominio delle inosservanze dei loro inquilini".

A norma dell'art. 6 del Reg. di condominio "Le cantine, i box e i giardini privati non potranno essere venduti separatamente all'alloggio. I locali sottotetto sono di esclusiva proprietà delle unità immobiliari site al 2° piano f.t. e per tutta la superficie sovrastante le unità immobiliari alle quali appartengono come contraddistinte dalle planimetrie allegate. I proprietari del piano sottotetto hanno il diritto di aprire lucernari od abbaini senza richiedere l'assenso degli altri condomini."

A norma dell'art. 9 del Reg. di condominio le spese relative al cortile e passaggio carraio sono da ripartirsi per:

- tabella 1 relativa alle spese di manutenzione ordinaria (illuminazione);
- tabella 2 relativa alle spese di pulizia;
- tabella 3 relativa alle spese di riscaldamento della rampa carraia.

A norma dell'art. 10 del Reg. di condominio le spese relative alla manutenzione ordinaria della scala sono da ripartirsi fra i condomini proprietari dei lotti 3 e 4 in parti uguali e le spese relative alla man ord e straord antenna collettiva TV sono da ripartirsi per tabella 1.

Non essendo disponibili le planimetrie allegate al regolamento di condominio l'identificazione dell'u.i. pignorata nel regolamento di condominio è possibile solo dall'esame dei documenti di esercizio finanziario - in cui è identificata con la sigla A3. All'u.i. competono per tab. 1 189 mill., per tab. 2 220 mill. e per tab. 3 180 mill..

Con riferimento alle indicazioni contenute nel rogito di acquisto in capo ai sigg.ri eseguiti la cantina è identificata con il n. 3 nella planimetria del regolamento di condominio, mentre non vi sono riferimenti a numerazioni per alloggio e box.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di COMPRAVENDITA (dal 12/02/2013), con atto stipulato il 12/02/2013 a firma di notaio BIINO GIULIO ai nn. 32981/16684 di repertorio, registrato il 14/03/2013 a TORINO 2 ai nn. 2814 serie 1T, trascritto il 14/03/2013 a TORINO 1 ai nn. 8018/5959.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di pignoramento.

Fonte documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc - nota di trascrizione (cfr. all. 3). Comprende i soli beni pignorati, quindi esclusa la porzione di giardino p.t. ricompresa nell'u.i.u. acquistata dai danti causa nel 1997 e inclusa in maggior consistenza nel vecchio identificativo Fg. 134 n. 575 sub. 30 giusta divisione catastale del 05.02.2013 Pratica n. TO0051237 in atti dal 05.02.2013 censita come F/1 al Fg. 134 n. 575 sub. 68 (cfr. all. 27). La nota di trascrizione nelle annotazioni riporta tra l'altro: LA VENDITA VIENE ALTRESI' FATTA SOTTO LA PRECISA OSSERVANZA DEL VINCOLO EDILIZIO STIPULATO, AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, A FAVORE DELLA CITTA' DI TORINO, CON ATTO A ROGITO NOTAIO ANDREA MEDURI IN DATA 19 MARZO 1990, REGISTRATO A TORINO IN DATA 27 MARZO 1990 AL N. 12848 E TRASCritto ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO 1 IN DATA 10 NOVEMBRE 1993 AI NN. 25311/16832, MEDIANTE IL QUALE VENNE STATUITA LA DESTINAZIONE DELLE AUTORIMESSE INTERRATE A PERTINENZA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI L'EDIFICIO, CON CONSEGUENTE DIVIETO DI ALIENAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI SEPARATAMENTE DAL BENE PRINCIPALE E LA NULLITA' DEGLI ATTI COMPIUTI IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO. E' compresa nella vendita una quota proporzionale di comproprietà sulle parti dello stabile di cui i locali oggetto di compravendita fanno parte, considerate - dette parti - comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e quali indicate nel regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Andrea Meduri in data 18.12.1992 rep. n. 13455/6346, reg. a Torino in data 30.12.1992 n. 44722 e trascritto a Torino 1 in data 29.12.1992 nn. 34685/21422. L'esperto ha acquisito la copia del rogito presso il Notaio rogante (cfr. all. 12)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di COMPRAVENDITA (dal

09/10/1997 fino al 11/02/2013), con atto stipulato il 09/10/1997 a firma di rogito notaio TURBIL MARRADI MARIA ai nn. 99280/4134 di repertorio, registrato il 29/10/1997 a TORINO ai nn. 26383, trascritto il 24/10/1997 a TORINO 1 ai nn. 25654/16753.

Fonte documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 cpc - nota di iscrizione (cfr. all. 4) e rogito notaio BIINO del 12.02.2013 (cfr. all. 12). L'appartamento è descritto nella nota di trascrizione con il vecchio identificativo catastale Fg. 134 p.lla 575 sub. 30 e nelle annotazioni in maggior consistenza per la presenza di giardino al piano terreno distinto con il n. 3 nella planimetria generale del regolamento di condominio. Provenienza per atto di acquisto con atto rogito notaio Maria Turbil Marradi in data 09.10.1997 al n. 26383 e trascritto a Torino 1 in data 24.10.1997 ai nn. 25654/16753.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **145/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione- Sistemazione Edificio, presentata il 01/07/1987 con il n. 1987-1-2917 di protocollo, rilasciata il 07/03/1989 con il n. 145 di protocollo.

Fonte rogito notaio BIINO del 12.02.2013 (cfr. all. 12) e sistema EdificaTo. Si allega copia del titolo edilizio prelevato dal sistema EdificaTo (cfr. all. 13).

Concessione Edilizia N. **230/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in C.O., presentata il 12/06/1989 con il n. 1989-1-2629 di protocollo, rilasciata il 24/04/1990 con il n. 230 di protocollo.

Fonte rogito notaio BIINO del 12.02.2013 (cfr. all. 12) e sistema EdificaTo. Si allega copia del titolo edilizio prelevato dal sistema EdificaTo (cfr. all. 14).

Concessione Edilizia N. **810/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in C.O., presentata il 30/10/1990 con il n. 1990-1-4835 di protocollo, rilasciata il 07/09/1991 con il n. 810 di protocollo.

Fonte rogito notaio BIINO del 12.02.2013 (cfr. all. 12) e sistema EdificaTo. Si allega copia del titolo edilizio prelevato dal sistema EdificaTo (cfr. all. 15).

Concessione Edilizia N. **398/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in C.O., presentata il 20/05/1992 con il n. 1992-1-2045 di protocollo, rilasciata il 23/05/1996 con il n. 398 di protocollo.

Fonte rogito notaio BIINO del 12.02.2013 (cfr. all. 12) e sistema EdificaTo. Si allega copia del titolo edilizio e degli elaborati grafici prelevati dal sistema EdificaTo (cfr. all. 16).

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **780/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA OPERE ABUSIVE IN SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI, presentata il 30/03/1995 con il n. 1995-1-2539 di protocollo, rilasciata il 12/07/2000 con il n. 780 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'unità immobiliare oggetto di pignoramento - appartamento.

Fonte rogito notaio BIINO del 12.02.2013 (cfr. all. 12) e sistema EdificaTo. Si allega copia del titolo edilizio e degli elaborati grafici prelevati dal sistema EdificaTo (cfr. all. 17).

Autorizzazione Edilizia N. **144/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Suddivisione box auto, presentata il 16/01/1997 con il n. 1997-1-483 di protocollo, rilasciata il 27/05/1997 con il n. 144 di protocollo.

Fonte rogito notaio BIINO del 12.02.2013 (cfr. all. 12) e sistema EdificaTo. Si allega copia del titolo edilizio e degli elaborati grafici prelevati dal sistema EdificaTo (cfr. all. 18).

Concessione Edilizia N. **99/S/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per conservazione opere di utilizzo abitativo di sottotetto mansardato già dotato di abbaini, presentata il 07/10/1987 con il n. 1987-11-2045 di protocollo, rilasciata il 30/12/1988 con il n. 99/5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione pignorata..

Fonte sistema EdificaTo. Si allega copia del titolo edilizio e della documentazione prelevata dal sistema EdificaTo (cfr. all. 19). Il titolo è stato erroneamente rilasciato alla SAN MARINO SNC mentre la domanda di condono edilizio è stata presentata dalla SAN MARTINO SNC. Trattasi di condono edilizio ex l. 47/85.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Consolidata Collinare di tipo R7 (ZCCR7). Norme tecniche di attuazione ed indici: Ricade all'interno di un'area di pertinenza storica in parte collinare con classe di stabilità geologica IIIb3(C) ed è ricompreso tra i beni paesaggistici ex art. 136 D.L. 42/2004.. Fonte Estratto Urbanistico Comune di Torino su Torino Facile on line (cfr. all. 20)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il processo di regolamentazione edilizia per rimozione delle difformità e ripristino della conformità dell'u.i. dovrà essere valutato con gli enti preposti verificando il percorso adatto in aderenza al complesso di norme vigenti, in relazione all'epoca di realizzazione degli abusi (ignota nel suo complesso) ed all'epoca di presentazione delle domande.

Le nuove opere e le regolarizzazioni di quelle in conservazione dovranno essere preliminarmente autorizzate dalla presentazione presso gli enti competenti di idonee pratiche edilizie.

Il presente giudizio di conformità edilizia viene espresso con ogni più ampia riserva dettata dai limiti del mandato, dalla tipologia di rilievo effettuato, dall'assenza di contraddittorio con la Pubblica Amministrazione preposta all'accertamento di conformità; è fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della P.A. anche di tipo tecnico-discrezionale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ACCESSORI PERTINENZE PIANO INTERRATO Effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte osservato con rilievo speditivo al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata lo scrivente può riferire quanto segue: la cantina e il box al piano interrato (S1) presentano differenza di sagoma rispetto alla situazione licenziata. Più in specifico le geometrie della cantina presentano una parete inclinata in luogo di quelle ortogonali e il box un setto di c.a. sul fondo ed una porzione in avanzamento rispetto al filo parete licenziato. Trattasi di opere in difformità dai titoli licenziati che si ritengono regolarizzabili con il coinvolgimento dell'unità intermediente e delle parti comuni. In considerazione dell'incertezza del quadro di giudizio e dei rischi economici diretti e/o indiretti la stima prevede l'abbattimento per assenza di garanzia per vizi in misura percentuale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i., L.R. 19/1999, D.P.R. 31/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al piano interrato (S1) DIFFORMITA' DI SAGOMA CON COINVOLGIMENTO PARTI COMUNI Si prevede la presentazione di idonea pratica di regolarizzazione per conservazione e/o adeguamento locali da presentare presso gli enti competenti previo coinvolgimento dei titolari dell'unità intermediente cantina e box e del condominio per le parti

comuni

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

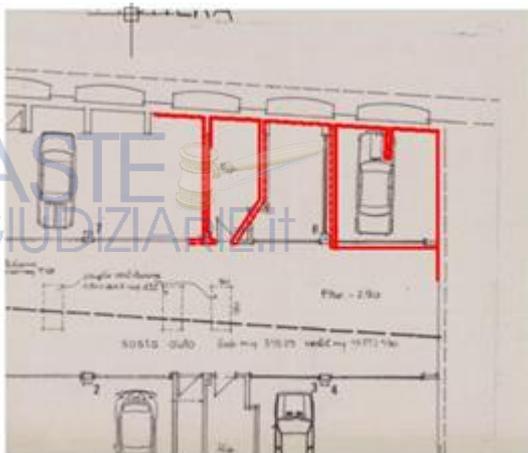
Costi di regolarizzazione:

- Attività professionali inclusi oo.ll. per pratiche amministrative, a discrezione: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio-lunghi

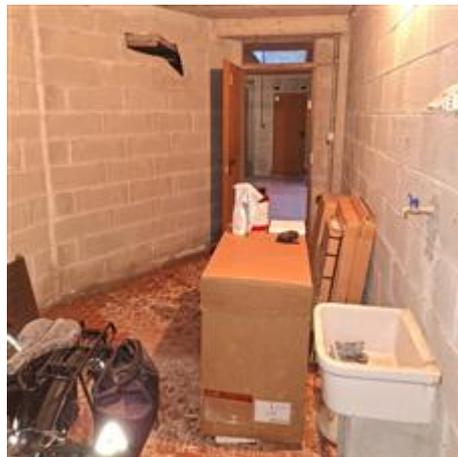
Questa situazione è riferita solamente a piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



EDR. AUT. 144/1997

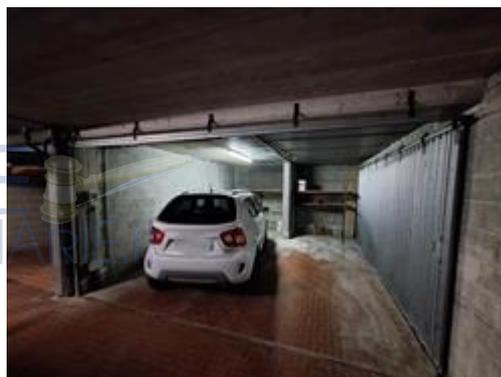
Pianta sovr piano interrato AE 144_1997



cantina



cantina



box

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



box - impianto a soffitto



accesso pedonale comune al pSI

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO PIANO PRIMO Effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte osservato con rilievo speditivo al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata lo scrivente può riferire quanto segue: l'appartamento al piano primo (2° f.t.) appare sostanzialmente conforme allo stato licenziato ad eccezione delle seguenti difformità: 1. unione di fatto dell'u.i. pignorata con l'u.i. contigua non pignorata di prop. della debitrice coesecutata; 2. diversa distribuzione degli spazi interni dovuti a: 2.1 traslazione verso sx (nord) del setto murario tra bagno e sala con annessa scala interna; 2.2 unione del ripostiglio e del guardaroba e trasformazione del nuovo spazio in lavanderia completa di impianti; 2.3 presenza di arredi fissi all'interno del salone; 3. formazione di nicchia caldaia (vano tecnico) sulla parete perimetrale esterna. Trattasi di opere di minore rilevanza in difformità dai titoli licenziati che si ritengono regolarizzabili con procedimento semplificato paesaggistico. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i., L.R. 19/1999, D.P.R. 31/2017)

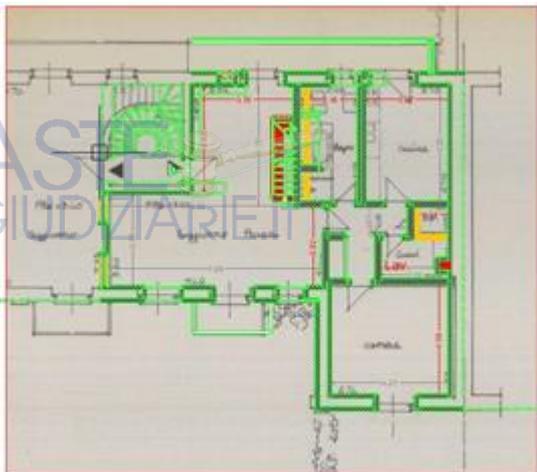
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al piano primo (2° f.t.) 1. RIPRISTINO AUTONOMIA FUNZIONALE U.I. PIGNORATA Si prevede il ripristino dell'autonomia funzionale e impiantistica dell'u.i. pignorata rispetto all'u.i. contigua intercomunicante (non pignorata) a mezzo della ri-costruzione del muro divisorio previsto nel progetto architettonico previa modifica dell'impiantistica eventualmente interferente con la costruzione del muro; con ogni più ampia riserva per quanto osservato sulla località interferisce con il rialzamento del muro una piccola parte dell'impianto elettrico e nello specifico alcuni punti luce e forza nonché una cassetta murata (di probabile derivazione) posizionati sulla parete lato scala - il manufatto del camino interno non sembra interferente con l'opera in quanto addossato e inglobato alla muratura preesistente. Per quanto riferito dall'esecutata in occasione del sopralluogo l'alloggio pignorato a livello impiantistico è indipendente e non ha interconnessioni di sorta con l'alloggio contiguo cui è di fatto collegato a mezzo dell'apertura muraria praticata nel salone. 2. DIVERSE DISTRIBUZIONI INTERNE Si ritiene che le difformità siano lievi e rientranti nelle tolleranze costruttive stabilite dal T.U.E. e dalla normativa Regionale del Piemonte demandabili a procedimento semplificato. Gli arredi fissi potrebbero non essere soggetti ad obbligo di denuncia (valutazione tecnico-discrezionale) ma cautelativamente, ai fini della procedura, si ritiene vadano comunicati, in quanto fissi ed inamovibili, per corretta rappresentazione degli interni. 3. VANO TECNICO SU PROSPETTO LATO INTERNO Si ritiene rientrante nelle tolleranze costruttive stabilite dal T.U.E. e dalla normativa Regionale del Piemonte demandabili a procedimento semplificato.

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

Costi di regolarizzazione:

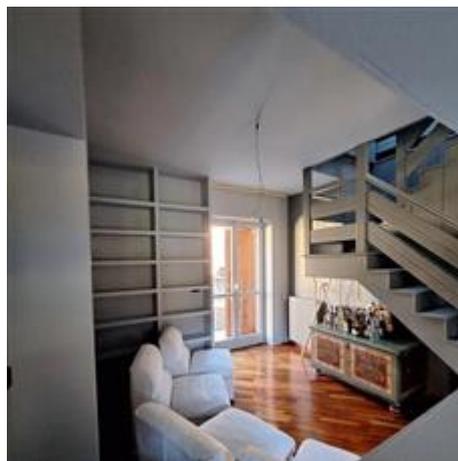
- Opere edilizie per la costruzione del muro - finito su tutte le facce a civile: € 800,00
- Modifiche impiantistiche ed assistenze murarie a forfait, incluse certificazioni di legge: € 500,00
- Attività professionali inclusi oo.ll. per pratiche amministrative, a discrezione: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio-lunghi
Questa situazione è riferita solamente a piano primo

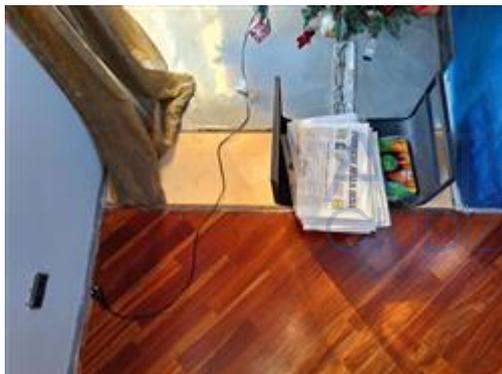


ESTR. CONC 810/1991 TAV. 9

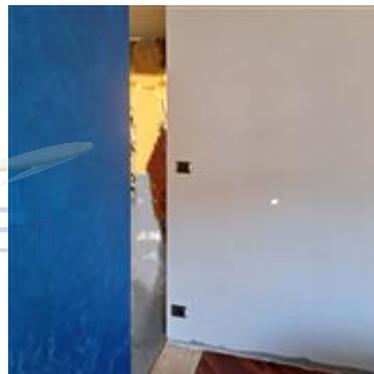
Pianta sovr sottotetto CE 810_1991



salone



comunicazione interna con u.i. contigua



comunicazione interna con u.i. contigua

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



comunicazione interna con u.i. contigua



lavanderia

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO PIANO SOTTOTETTO Effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte osservato con rilievo speditivo al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata lo scrivente può riferire quanto segue: l'appartamento al piano sottotetto non appare conforme allo stato licenziato per la presenza delle seguenti difformità rilevanti: 4. diversa distribuzione degli spazi interni dovuti a: 4.1 traslazione verso dx (sud) del setto murario tra bagno e camera nord con riduzione della superficie del bagno; 4.2 traslazione della scala interna verso il centro del piano; 4.3 riduzione di spessore del muro portante che separava inizialmente la porzione nord (condonata con C.E. 99/S/1988 e successiva C.E. 810/1991) da quella sud (condonata con C.E. 780/2000) - sostituzione strutturale 4.4 aumento della superficie di pavimento della camera sud-est dovuto alla traslazione dei setti che la separano dall'intercapedine e dal locale di sgombero - modifica al condono 4.5 aumento della superficie di pavimento del bagno dovuto alla traslazione verso dx (sud) del setto che lo separa dalla camera - modifica al condono 5. carenza dei requisiti igienico-sanitari (altezza e aero-illuminazione) della camera sud-est conseguenziale all'aumento di superficie non autorizzata di cui al p.to 4.4 6. carenza dei requisiti igienico-sanitari (altezza) del bagno conseguenziale all'aumento di superficie non autorizzata di cui al p.to 4.5 7. difformità della posizione di tre velux sulla falda nord e di un velux sulla falda sud 8. difformità di sagoma del tetto e degli abbaini rispetto ai titoli edilizi per la quale si intravede l'esistenza di errore materiale di rappresentazione contenuto negli elaborati grafici che corredano i titoli edilizi 9. presenza di elementi radianti nella porzione di sottotetto non abitabile. Trattandosi di difformità che interessano un edificio assoggettato a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/2004, porzioni condonate nuovamente modificate senza titolo, anche con rilevanza strutturale, carenti dei requisiti igienico-sanitari, che comportano valutazioni tecnico-discrezionali, variazioni di prospetto e di sagoma da considerarsi variazioni essenziali ex art. 6 co. 3 L.R. 19/1999 in combinato con l'art. 32 co. 3 D.P.R. 380/01 e s.m.i., lo scrivente esprime le più ampie riserve circa la possibilità della loro regolarizzazione. Ai fini della presente e della stima economica è previsto il ripristino delle parti interne nella situazione licenziata-condonata con C.E. n. 810/1991 e n. 780/2000 con sanatoria strutturale per la sostituzione del muro portante, la conservazione con sanatoria paesaggistica dei velux e della sagoma (quest'ultima giustificata dall'errore materiale di rappresentazione grafica). In considerazione dell'incertezza del quadro di giudizio e dei rischi economici diretti e/o indiretti la stima prevede l'abbattimento per assenza di garanzia per vizi in misura percentuale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i., L.R. 19/1999, D.P.R. 31/2017)

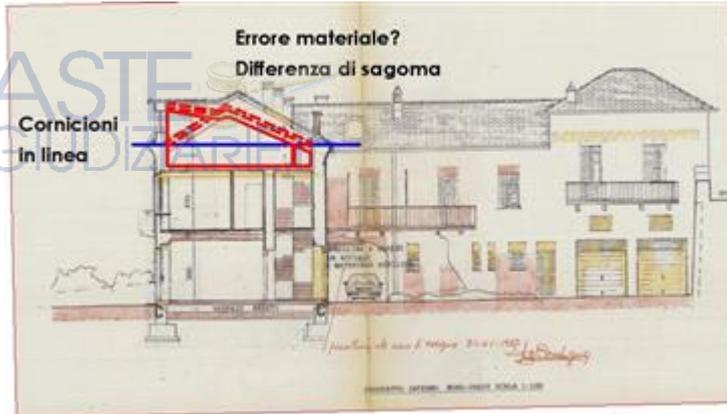
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristini murari e impiantistici al piano sottotetto - bagno, camera e porzione non abitabile - a forfait: €10.000,00
- Attività professionali inclusi oo.ll. per pratiche edilizie - a discrezione: €5.000,00
- Attività professionali inclusi oo.ll. e diritti per pratica catastale variazione, a discrezione: €1.000,00

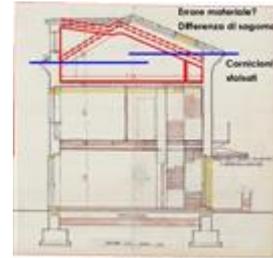
Tempi necessari per la regolarizzazione: medio-lunghi

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto

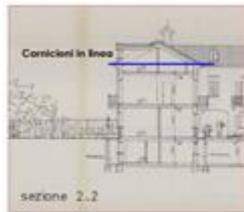


ESTR. CONC 145/1989 TAV. 6

Sezione sottotetto sovrapposizione CE 145/1989



Sezione sottotetto sovrapposizione CE 145/1989



ESTR. CONC 810/1991 TAV. 17

- differenza di sagoma costruita entro la sagoma storica licenziata ex Conc. ed. 145/1989, per alterata con errata rappresentazione grafica della Conc. in sanatoria 780/2000 - vizata da grave errore di rappresentazione

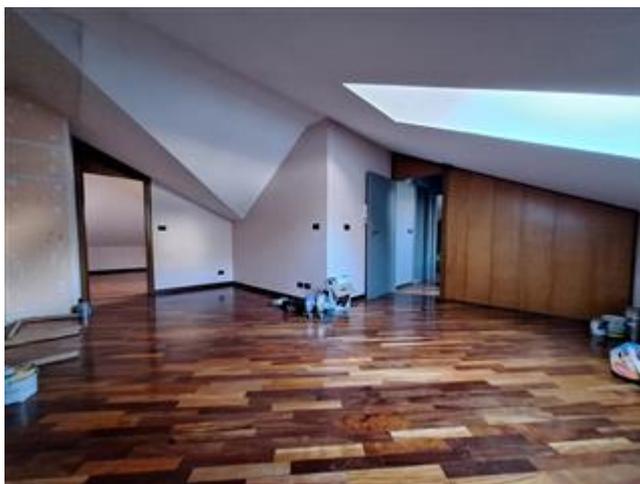


ESTR. CONC IN SANATORIA 780/2000 TAV. 2

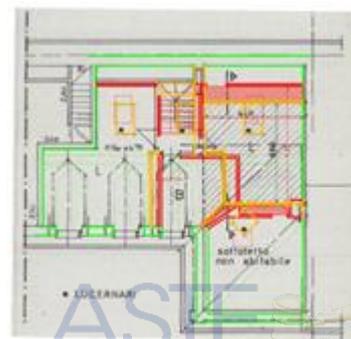
Sezione sottotetto sovrapposizione altri titoli



vano sud



vano sud



Pianta sottotetto sovrapposizione CE 780/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale (cfr. all. 10) contiene alcune lievi difformità di rappresentazione grafica al piano sottotetto che si ritiene abbiano incidenza sulla superficie catastale e sui dati del classamento; più precisamente la rappresentazione della camera a sud non corrisponde con lo stato dei luoghi a causa della errata posizione dei tavolati che la separano verso il cavedio tecnico e il locale sottotetto non abitabile, nonché all'assenza degli arredi fissi ricavati all'interno della camera a nord. Prescinde ogni valutazione tecnica il ripristino della funzionalità ed autonomia dell'u.i. pignorata rispetto all'u.i. contigua intercomunicante non pignorata conformemente al giudizio di conformità di natura edilizia in modo da scongiurare la necessità di fusione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per esatta rappresentazione e contestuale divisione con censimento autonomo del magazzino del piano S1 in attuazione delle recenti disposizioni emanate dal Catasto in materia.

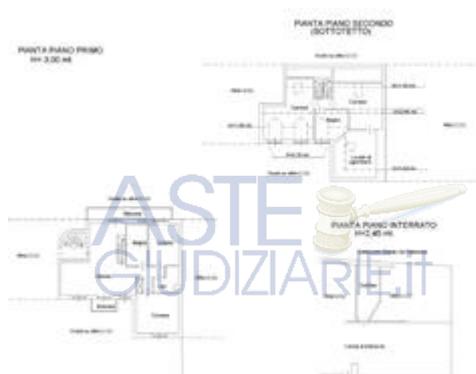
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per divisione uu.ii.: €.100,00
- Onorari professionali a forfait: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



Estratto plan catastale alloggio

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In relazione al box: - errata indicazione nella planimetria catastale dell'altezza di piano (2.30 o 2.50 anziché 2,40-2,45) - errata indicazione nella planimetria catastale del filo esterno verso l'area di manovra in avanzamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per esatta rappresentazione grafica e aumento di superficie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali a forfait: €.200,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a box



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Estratto planimetria catastale sovrapposizione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIALE XXV APRILE 62

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO viale XXV Aprile 62, della superficie commerciale di **181,30** mq per la quota di:

- 60/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 40/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Entro edificio condominiale storico di pregio sito nella zona collinare di Torino, appartamento al piano primo (2° f.t.) e secondo (sottotetto mansardato) collegati da scala interna, composto di: al piano primo ingresso su salone, disimpegno, una camera, cucina, bagno, locale lavanderia, due balconi; al piano sottotetto due camere, bagno, locale non abitabile e cavedio tecnico.

Completano l'immobile gli accessori pertinenziali composti da una cantina e un'autorimessa doppia situati al piano interrato con accesso da parti comuni.

Lo stabile non è servito da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.) e secondo (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 134 particella 575 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 2.334,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Venticinque Aprile n.62, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Per l'appartamento sub. 67 da nord in senso orario: altra u.i.u. di proprietà dell'esecutata, scala comune e pianerottolo, vuoto su altra u.i.u., altra u.i.u. di viale XXV Aprile, 60, vuoto su altra u.i.u.. Per la cantina sub. 67 da nord in senso orario: altra u.i.u., sottosuolo strada Val Pattonera. altra u.i.u., corsia di manovra comune.

classamento e rendita validati. Fonte visura catastale storica per immobile (cfr. all. 21) Si rinvia alla planimetria catastale (cfr. all. 10) ed all'elaborato planimetrico (cfr. all. 22)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

prelevati dal Catasto Fabbricati. L'elaborato planimetrico riporta il riferimento dell'appartamento con il vecchio identificativo sub. 30 anzichè 67.

- foglio 134 particella 575 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENTICINQUE APRILE N. 62, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.u., sottosuolo via Pattonera, altra u.i.u. di Viale XXVV Aprile n. 60, corsia di manovra comune.

classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi. Fonte visura catastale storica per immobile (cfr. all. 23) Si rinvia alla planimetria catastale (cfr. all. 11) ed all'elaborato planimetrico (cfr. all. 22) prelevati dal Catasto Fabbricati.

- foglio 1406 particella 264 (catasto terreni)

le uu.ii. oggetto di pignoramento sono comprese nel Condominio individuato in mappa del Catasto Terreni alla particella principale n. 264 del Fg. 1406 già Fg. 134 come da visura che si allega (cfr. all. 24). Si allega puramente l'estratto di mappa del Catasto Terreni con evidenziato il fabbricato mappale n. 264 che ospita le unità pignorate (cfr. all. 25)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.



rampa carraia



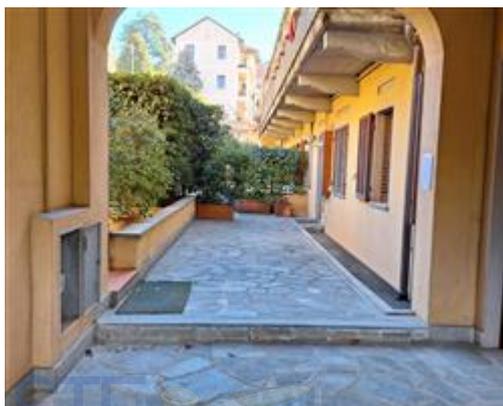
accesso carraia



corsia di manovra



percorso pedonale



androne pedonale



ingresso pedonale

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Europa, lungo Fiume Po.



Foto aerea Google Earth



Foto 3D Google Earth



Vista da strada Val Pattonera



Particolare appartamento da strada Val Pattonera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista da via XXV Aprile



Particolare appartamento da via XXV Aprile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fonte Attestato di Certificazione Energetica allegato al rogito (cfr. all. 12) e Sistema Catasto Energetico Piemonte (cfr. all. 26)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

La palazzina che comprende l'u.i. pignorata è di tipologia civile, posta ad "L" lungo gli assi stradali, in buone condizioni di conservazione e manutenzione nella parte fuori terra e in discrete condizioni nella parte entro terra.

Trattasi di contesto immobiliare di vecchia costruzione, avente carattere di pregio storico e di interesse paesaggistico. Completamente riattato e riqualificato tra il 1987 e il 1990, ospita appartamenti residenziali con accessori pertinenziali e giardini privati.

Il contesto è urbano residenziale consolidato collinare di interesse storico paesaggistico.

La zona è conosciuta come Cavoretto di Torino o Collinare Oltre Pò o Gran Madre Crimea situata a sud-est della riva destra del Po.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Appartamento di pregio posto al piano primo (2° f.t.) di edificio condominiale senza ascensore con accesso da pianerottolo, composto di ingresso su salone di ampia superficie (40 mq.ca.), disimpegno, una camera, cucina, bagno, locale lavanderia, due balconi, scala interna al piano superiore (sottotetto mansardato) composto di due camere, bagno, locale non abitabile e cavedio tecnico.

Luminoso e libero su due arie è generoso negli spazi ben distribuiti tra zona giorno e zona notte; l'alloggio ha subito un recente programma di restyling interno e si presenta finemente rifinito, in ottimo stato di conservazione negli interni fatta eccezione per la zona in cui è stato praticato il collegamento con l'unità immobiliare contigua dove non risultano ultimate tutte le finiture e gli zoccolini.

All'interno del salone è presente la scala che collega con il piano superiore, a vista con pedate e parapetto in legno.

Le aperture esterne presentano inferriate alle finestre e persiane in alluminio blindate alle porte; gli infissi perimetrali del tipo in legno e vetrocamera presentano i primi segni del tempo sul lato esterno.

A livello impiantistico il piano è dotato di:

- impianto di riscaldamento generato da caldaia a gas posizionata entro vano tecnico ricavato all'interno della parete perimetrale, collegata a radiatori in ghisa dotati di contabilizzatori e termovalvole;
- impianto elettrico incassato con frutti e placche, punti luce a soffitto e a parete ed allarme perimetrale;
- impianto idrico-sanitario di un bagno completo di doccia integrata, vasca, bidet, water con vaschetta esterna, lavandino semincassato, rubinetti di intercettazione; sanitari e rubinetterie di colore bianco;

- impianto idrico-sanitario di una lavanderia completo di lavatrice, lavatoio;
- impianto idrico-sanitario di una cucina completo di attacco lavastoviglie.

Pavimenti in parquet lignei a listelli posati a cassero irregolare nel salone, disimpegno e camera (si segnalano alcuni danneggiamenti al parquet dovuti al sollevamento di alcune liste). I locali cucina, lavanderia e bagno sia a pavimento che a rivestimento sono stati ricoperti di resina monotematica; medesima finitura su soffitti, pareti, infissi interni e perimetrali (dal lato interno). Balconi in pietra e ringhiere in ferro.

Per quanto riferito dall'esecutata in occasione del sopralluogo l'alloggio pignorato a livello impiantistico è indipendente e non ha interconnessioni di sorta con l'alloggio contiguo cui è di fatto collegato a mezzo dell'apertura muraria praticata nel salone.

La porzione al piano sottotetto è anch'essa rifinita al civile ma con un livello di finitura meno pregevole rispetto al piano inferiore in quanto è stato destinatario del recente rinfrescamento operato al piano inferiore limitatamente al vano scala. La sua conformazione e finizione risale all'epoca della ristrutturazione generale del 1987-1989 e coinvolge locali condonati.

L'ambiente è composto da due vani abitativi disposti ai lati della scala e da un ampio bagno posizionato frontalmente a questa; all'interno del vano a nord spiccano due grandi abbaini costeggiati da arredi fissi ricavati al di sotto delle falde di copertura e nr. 1 velux a filo tetto. Nel secondo vano si rinviene un solo velux a filo tetto e il collegamento al locale sottotetto non abitabile retrostante. Completa il piano un cavedio tecnico in cui è trovata sistemazione l'impianto di climatizzazione alimentato da pompa di calore esterna.

La pavimentazione uniforme in parquet di legno posato a cassero irregolare necessita di manutenzione per via della presenza di alcune liste sollevate e/o rigate; il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica smaltata a scacchiera diagonale e rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica smaltata a falso mosaico posate in quadro.

A livello impiantistico il piano è dotato di:

- impianto di riscaldamento collegato a radiatori (anche nella porzione di sottotetto non abitabile);
- impianto di climatizzazione alimentato da pompa di calore esterna;
- impianto elettrico incassato con frutti e placche, punti luce a parete;
- impianto idrico-sanitario di un bagno completo di doccia, bidet, water con vaschetta esterna, due lavandini semincassati, rubinetti di intercettazione; sanitari e rubinetterie di colore bianco.

Si rinvia al giudizio di conformità edilizia per ulteriori considerazioni.

CANTINA

Locale accessorio di forma irregolare, pavimentato con piastrelle, perimetrato da murature in blocchi di cls., soffitto orizzontale di c.a. non intonacato. Si registrano presenza di salnitro sulla pavimentazione e la passiva interferenza del basculante del box contiguo con la cantina. Completa il locale l'impianto luce e un lavandino di servizio.

BOX

Locale per due posti auto con serranda scorrevole in lamiera, pavimentato con piastrelle, perimetrato da murature in blocchi di cls., soffitto orizzontale di c.a. non intonacato. Si registra la presenza a soffitto di impianto condominiale (in cattive condizioni). Completa il locale l'impianto luce con quadretto.

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

Lo stato dell'appartamento e dei locali accessori è documentato nelle consistenze descritte nelle planimetrie redatte dall'esperto scrivente (cfr. docc. 31+32+33) e nell'ampio corredo fotografico (cfr. doc. 34).



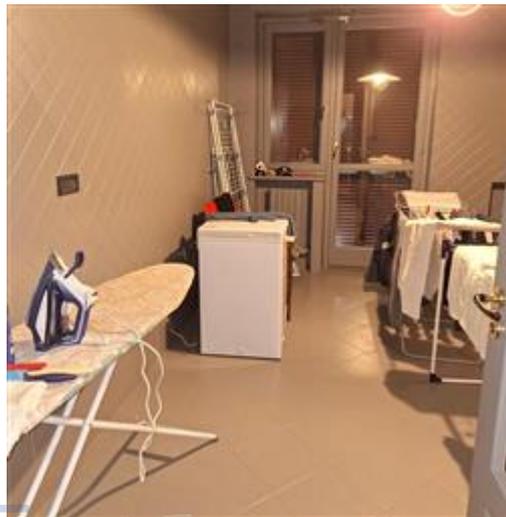
salone



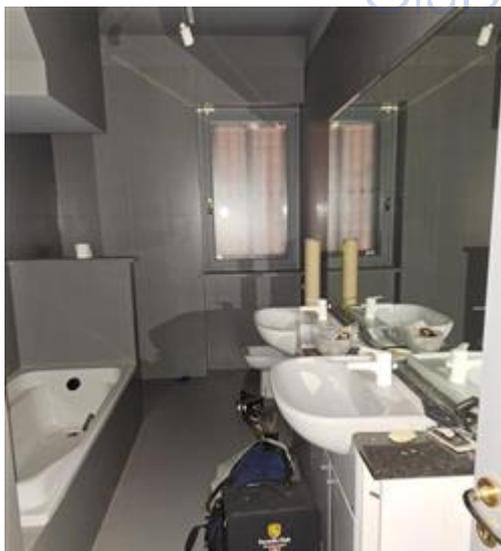
salone



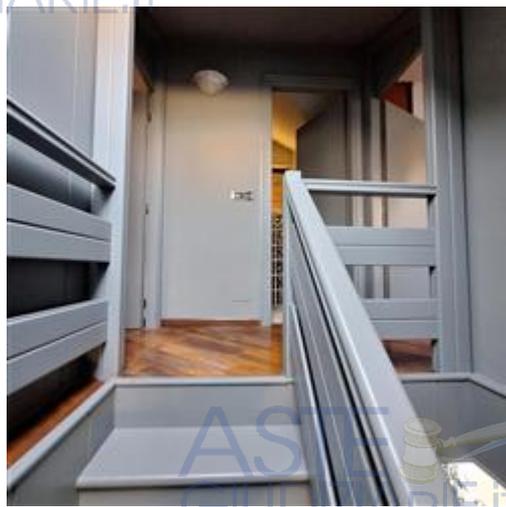
salone



cucina



bagno



piano sottotetto

CLASSE ENERGETICA:

ASIE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Paolo Bartolini
Pagina 20 di 24



[263,2338 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20132020800001 registrata in data 08/02/2013

CONSISTENZA:

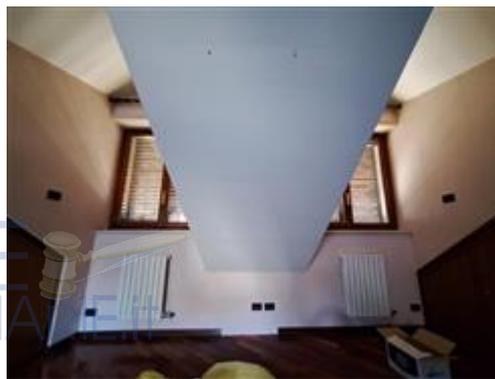
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

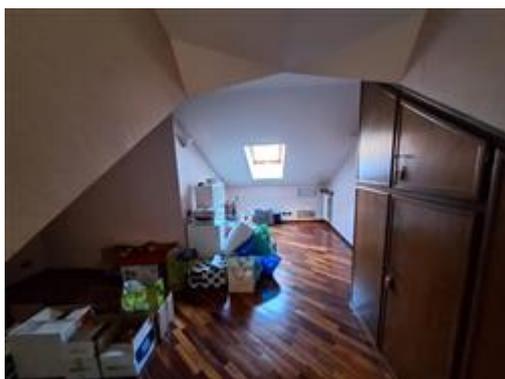
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano primo	109,00	x	100 %	=	109,00
Balconi piano primo	14,00	x	60 %	=	8,40
Alloggio piano sottotetto abitabile condonato	66,00	x	60 %	=	39,60
Alloggio piano sottotetto non abitabile	41,00	x	30 %	=	12,30
Cantina	13,00	x	30 %	=	3,90
Box doppio	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	270,00				181,30



Bagno piano sottotetto



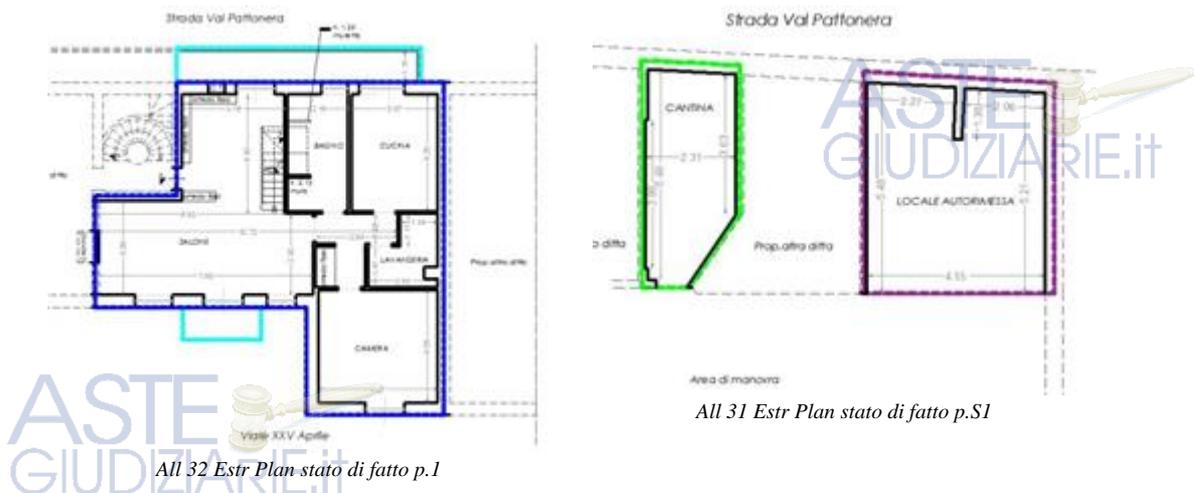
vano nord piano sottotetto



vano nord piano sottotetto



All 33 Estr Plan stato di fatto p.2



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE: VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati lo scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale. Lo scrivente tra le altre cose ha consultato le maggiori pubblicazioni degli Operatori del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed i maggiori siti degli osservatori immobiliari tra cui l'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali. In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla pubblicazione citata.

Il valore di stima secondo il criterio del Confronto diretto Market Approach, si determina con l'espressione

$$V = p * S$$

dove



p = valore dell'unità parametrica ottenuto da indagini di mercato su beni comparabili;

S = superficie commerciale.

Es. Esaminate le caratteristiche immobiliari dell'u.i. del presente Lotto lo scrivente ritiene che la fascia di mercato media cui riferire il subject sia quella degli appartamenti di tipo signorile in stabili d'epoca di prima fascia con valori, secondo gli osservatori immobiliari, diffusamente distribuiti in un'ampia forbice oscillante tra 1400 e 4500 €/mq..

Esaminati i dati raccolti il valore dell'unità parametrica p viene fissato nel valore medio arrotondato a 3000 €/mq. in caso di ordinarietà.

Nel caso del subject sono connotazioni negative che si discostano dall'ordinarietà le difformità rilevate e descritte nella relazione, i cui costi di rimozione/regolarizzazione/sanatoria sono stati stimati a corpo forfettariamente e decurtati dal valore di stima.

Fatto salvo il corretto funzionamento degli impianti, delle parti/componenti tutte, presenza di vizi e irregolarità/difformità e quant'altro non fosse noto all'esperto valutatore, tutto compensato dalla svalutazione percentuale giudiziaria per assenza di garanzia di vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	181,30	x	3.000,00	=	543.900,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 543.900,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 543.900,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'ambito del **criterio di stima del valore di mercato (Market Value)**, inteso secondo l'IVS come *"il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per **confronto diretto (Direct Market Approach)** con stima monoparametrica basata sull'unico parametro della Superficie Commerciale confrontando beni similari all'oggetto di stima (subject) che hanno formato trattative di mercato in un periodo recente, in principio di ordinarietà.

Sempre secondo l'IVS La **Superficie Commerciale** *"è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti e talaltra calcolabili in quelli stipulati a corpo."* e ancora **I rapporti mercantili superficiali** *"si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale."*

La Superficie Commerciale del subject è stata estratta dalla planimetria compilata a seguito del sopralluogo, a cui si rimanda, in occasione del quale è stato eseguito un rilievo speditivo.

I Rapporti mercantili impiegati nella stima sono noti nella pratica di zona del mercato immobiliare osservato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Torino, agenzie: varie - internet, osservatori del mercato immobiliare immobiliari: O.M.I., FIMAA, FURBATTO IMMOBILI, BORSINO IMMOBILIARE., ed inoltre: asking price

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	181,30	0,00	543.900,00	543.900,00
				543.900,00 €	543.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 519.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 77.962,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 441.787,01**

data 22/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Paolo Bartolini