

CARLOGODANOARCHITETTO

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Simona Gambacorta

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 851/2024

promossa da

XXXX

contro

XXXX

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<p>Identificazione immobili (cfr. Punto 1)</p>	<p>In Comune di Torino, Lungo Dora Napoli n. 90 (angolo Corso Principe Oddone), unità immobiliare facente parte della porzione di fabbricato elevata a cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1151, mappale 191 (Ente Urbano della superficie catastale di 810 m²); e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>al piano quarto (V f.t.): alloggio</u> distinto con i numeri "22" e "23" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di ingresso, cucina, tre camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune, alloggio n. "24", Lungo Dora Napoli, alloggio n. "21" e vano scala; • <u>al piano interrato: due locali ad uso cantina</u> meglio distinti con i numeri "1" e "22" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: <ul style="list-style-type: none"> - cantina n. "1": corridoio comune a due lati, cantina "2" e vano scala; - cantina n. "22": corridoio comune, sottosuolo cortile comune e cantine distinte con i numeri "20" e "21". <p>Si precisa che all'alloggio compete quale pertinenza la proprietà, in comune con l'immobile distinto con il n. "24", della porzione di ballatoio distinta con la lettera "t" e del servizio igienico esterno distinto con la lettera "d" nella planimetria di piano allegata al citato Regolamento di Condominio.</p> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 1151, particella 191, subalterno 47, Lungo Dora Napoli n. 90, piano S1-4, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 83 m², rendita € 511,29 (già Fg. 172, n. 248, sub. 47, giusta Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe n. 103285 dell'11.05.2006, a sua volta già subb. 28 e 32, giusta variazione per fusione n. 27688 del 13.06.1986). <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Remo Morone di Torino in data 06.05.1976, rep. n. 239482, registrato a Torino il 26.05.1976 ai nn. 19212, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 5).</p>
<p>Proprietà (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (13.11.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Volpe di Torino del 18.09.2003, rep. n. 82083/20805 (all. n. 6), trascritto in data 24.09.2003 ai nn. 46711/32101 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).</p>
<p>Diritti reali, vincoli e oneri (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Remo Morone di Torino in data 06.05.1976, rep. n. 239482 (all. n. 5), registrato a Torino il 26.05.1976 ai nn. 19212.
<p>Formalità pregiudizievoli da cancellare (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 7):</p> <p style="text-align: right;">... segue...</p>

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24.09.2003 ai nn. 46712/8987 per € 178.400,00 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Concessione a garanzia di mutuo, durata anni 25).
La formalità grava solo sul bene in esame come in allora censito con Fg. 172, n. 248, sub. 47, ora Fg. 1151, n. 191, sub. 47, motivo per cui dovrà essere cancellata totalmente.
- Ipoteca in rinnovazione di quella precedente iscritta in data 18.07.2023 ai nn. 31833/4382 per € 178.400,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.
La formalità grava solo sul bene in esame come in allora censito con Fg. 172, n. 248, sub. 47, ora Fg. 1151, n. 191, sub. 47, motivo per cui dovrà essere cancellata totalmente.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.11.2024 ai nn. 45948/35656
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.
La formalità grava solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 1151, n. 191, sub. 47, motivo per cui dovrà essere cancellata totalmente.

* * * * *

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

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.900,00 (euro millenovecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

*Ulteriori diritti (usi
civici, livello e
censo)*
(cfr. Punto 3.c)

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

Occupazione
(cfr. Punto 4)

Alla data del sopralluogo (10.06.2025), effettuato alla presenza del Custode nominato, l'unità immobiliare è risultata condotta da xxxx, giusta contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22.02.2022 e registrato a Torino 1 in data 23.02.2022 al n. 3322, serie 3T (cfr. all. 8); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato nell'anno 2022, ovvero in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (13.11.2024).
La durata del contratto risulta di anni 4 rinnovabili (decorrenza dal 01.03.2022 e prima scadenza al 28.02.2026) ed il canone annuale ammonta ad € 5.400,00 (euro cinquemila-quattrocento/00).

*Titoli abilitativi e
Cert. Agibilità*
(cfr. Punto 6.a)

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

- la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 in assenza di titolo abilitativo;
- per la fusione delle due precedenti unità e per modifiche interne è stata presentata in data 21.06.1986, prot. n. 1986-9-19253, istanza di Condono ex art. 48 Legge 47/85 (all. n. 10);
- il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di Agibilità;
- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti al bene in esame.

*Regolarità edilizia
e catastale*
(cfr. Punto 6.b)

Sussistono irregolarità edilizie ed amministrative.

*Attestato di
Prestazione
Energetica*
(cfr. Punto 7)

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

*Spese gestione
condominiali e
sussistenza di
procedimenti
giudiziari*
(cfr. Punto 8)

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

- spese ordinarie annue (manutenzione e acqua): circa € 1.400,00 (euro mille-quattrocento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: manutenzione ordinaria copertura e vano scala, il cui importo totale a carico dell'immobile è pari a circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00);
- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile riferire, posto che sussiste un'importante posizione debitoria pregressa.

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

Valore di mercato
(cfr. Punto 9)

Immobile libero: € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)

Immobile occupato: € 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

*Applicabilità art.
1, c. 376, 377 e
378, L. 178/2020*

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

* * * * *

Quesito:

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

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nel sopralluogo esperito in data 10.06.2025 alla presenza del conduttore e del Custode nominato, durante il quale è stato possibile visionare l'immobile oggetto di pignoramento;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...).

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

In Comune di Torino, Lungo Dora Napoli n. 90 (angolo Corso Principe Oddone), unità immobiliare facente parte della porzione di fabbricato elevata a cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1151, mappale 191 (Ente Urbano della superficie catastale di 810 m²); e precisamente:

- al piano quarto (V f.t.): alloggio distinto con i numeri “22” e “23” nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di ingresso, cucina, tre camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune, alloggio n. “24”, Lungo Dora Napoli, alloggio n. “21” e vano scala;
- al piano interrato: due locali ad uso cantina meglio distinti con i numeri “1” e “22” nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze:
 - cantina n. “1”: corridoio comune a due lati, cantina “2” e vano scala;
 - cantina n. “22”: corridoio comune, sottosuolo cortile comune e cantine distinte con i numeri “20” e “21”.

Si precisa che all'alloggio compete quale pertinenza la proprietà, in comune con l'immobile distinto con il n. “24”, della porzione di ballatoio distinta con la lettera “t” e del servizio igienico esterno distinto con la lettera “d” nella planimetria di piano allegata al citato Regolamento di Condominio.

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

- Foglio 1151, particella 191, subalterno 47, Lungo Dora Napoli n. 90, piano S1-4, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 83 m², rendita € 511,29 (già Fg. 172, n. 248, sub. 47, giusta Variazione per modifica

identificativo - allineamento mappe n. 103285 dell'11.05.2006, a sua volta già subb. 28 e 32, giusta variazione per fusione n. 27688 del 13.06.1986).

Il tutto come meglio si riscontra dagli elaborati grafici (all. n. 1) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 2 a 4).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Remo Morone di Torino in data 06.05.1976, rep. n. 239482, registrato a Torino il 26.05.1976 ai nn. 19212, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 5).

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione del pignoramento (13.11.2024) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Volpe di Torino del 18.09.2003, rep. n. 82083/20805 (all. n. 6), trascritto in data 24.09.2003 ai nn. 46711/32101 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

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

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

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Remo Morone di Torino

in data 06.05.1976, rep. n. 239482 (all. n 5), registrato a Torino il 26.05.1976 ai nn. 19212.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 7):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24.09.2003 ai nn. 46712/8987 per € 178.400,00 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Concessione a garanzia di mutuo, durata anni 25).

La formalità grava solo sul bene in esame come in allora censito con Fg. 172, n. 248, sub. 47, ora Fg. 1151, n. 191, sub. 47, motivo per cui dovrà essere cancellata totalmente.

- Ipoteca in rinnovazione di quella precedente iscritta in data 18.07.2023 ai nn. 31833/4382 per € 178.400,00 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

La formalità grava solo sul bene in esame come in allora censito con Fg. 172, n. 248, sub. 47, ora Fg. 1151, n. 191, sub. 47, motivo per cui dovrà essere cancellata totalmente.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.11.2024 ai nn. 45948/35656 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

La formalità grava solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 1151, n. 191, sub. 47, motivo per cui dovrà essere cancellata totalmente.

* * * * *

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

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.900,00 (euro millenovecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

* * * * *

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

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

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (10.06.2025), effettuato alla presenza del Custode nominato, l'unità immobiliare è risultata condotta da xxxx, giusta contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22.02.2022 e registrato a Torino 1 in data 23.02.2022 al n. 3322, serie 3T (cfr. all. 8); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato nell'anno 2022, ovvero in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (13.11.2024).

La durata del contratto risulta di anni 4 rinnovabili (decorrenza dal 01.03.2022 e prima scadenza al 28.02.2026) ed il canone annuale ammonta ad € 5.400,00 (euro cinquemila-quattrocento/00).

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel quartiere "Aurora", in ambito urbano, semicentrale, a prevalente destinazione residenziale, adeguatamente dotato di servizi, ma caratterizzato da uno spiccato degrado sociale e da un tessuto edilizio prevalentemente vetusto.

Lo stabile, di tipologia economica-popolare, è stato edificato agli inizi del secolo scorso ed è costituito da due maniche prospicienti Lungo Dora Napoli e Corso Principe Oddone; elevato per la maggior parte a cinque piani fuori terra e per la restante parte a due piani fuori terra, oltre piano interrato, risulta adibito ad uso commerciale al piano terreno ed a civile abitazione ai piani superiori.

Il corpo di fabbrica è servito da due scale e dispone di un unico accesso pedonale e carraio contraddistinto con il numero civico 90 di Lungo Dora Napoli.

Il fabbricato è caratterizzato da strutture portanti prevalentemente in laterizio, copertura a falde, facciate ad intonaco tinteggiato, nonché da finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica base (illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...), si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

L'appartamento è posto al piano quarto (V f.t.) e vi si accede tramite il vano scala principale (privo di ascensore); dispone di un duplice affaccio (di cui uno sul ballatoio) e risulta composto di: ingresso, cucina, tre camere, bagno, disimpegno e porzione di ballatoio fronte corte in comproprietà con l'immobile posto in aderenza.

Il bene è caratterizzato da:

- pavimentazioni: in ceramica in tutti i vani (le piastrelle del bagno risultano in parte rimosse);

- finiture interne: pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti della cucina e del bagno con parziale rivestimento in ceramica;
- serramenti: esterni in alluminio e vetrocamera (solo quelli fronte strada sono dotati di persiane), interni prevalentemente in legno e vetro semplice e porta d'ingresso in legno;
- bagno: dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet (quest'ultimo risulta scollegato dall'impianto idrico);
- dotazione di impianti: riscaldamento e acqua calda serviti da caldaia a gas (non funzionante), elementi radianti in alluminio, idrico, elettrico (completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano), citofono e gas.

L'alloggio, di taglio medio, è caratterizzato da finiture, accessori ed infissi datati e di tipologia economica, nonché da impianti vetusti e non a norma; in linea generale il bene si presenta in scadenti condizioni di conservazione e di manutenzione, a causa anche di numerose infiltrazioni, verosimilmente pregresse, provenienti dal tetto che hanno interessato alcuni soffitti dell'immobile. In merito alle citate infiltrazioni si segnala, sulla base di quanto riferito dall'Amministratore, che nel 2024 il tetto è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria al fine di eliminare le cause di tali perdite.

Le cantine, poste al piano interrato, consistono in due vani di modeste dimensioni dotati di porta in ferro, pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto al rustico.

Il servizio igienico esterno, in comune con l'alloggio posto in aderenza, consiste in un vano di modestissime dimensioni che risulta privo di sanitario ed ove peraltro risulta installata la caldaia ed i collettori a servizio della proprietà confinante.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 9).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

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

- la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 in assenza di titolo abilitativo;
- per la fusione delle due precedenti unità e per modifiche interne è stata presentata in data 21.06.1986, prot. n. 1986-9-19253, istanza di Condono ex art. 48 Legge 47/85 (all. n. 10);
- il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di Agibilità;
- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti al bene in esame.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il complesso edilizio ricade nell'area normativa "*Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) - Misto M1*"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia si riferisce che:

- benché la distribuzione planimetrica sia pressoché conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'istanza di Condono, si sono riscontrate modeste difformità dimensionali dei vani, eccezione fatta per la minore larghezza della cucina e quella maggiore del bagno;
- sempre per quanto attiene il bagno si è accertato che le dimensioni della superficie finestrata apribile non soddisfano il rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa vigente.

Sulla base di quanto esposto si ritiene che, fatta eccezione per il mancato rispetto del rapporto aeroilluminante del bagno, il quale può essere garantito con l'installazione di un

impianto di ventilazione forzata nel vano, tutte le altre irregolarità siano sanabili con procedura ordinaria.

Per quanto riguarda invece la conformità della documentazione catastale si rilevano nella planimetria le difformità già indicate nella regolarità edilizia; pertanto, si renderà necessario l'aggiornamento di tale documentazione.

Sulla base di quanto sopra esposto, gli oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile (pratiche burocratiche, opere impiantistiche, sanzioni, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.500,00 (euro tremilacinquencento/00), fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità del bene è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

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

* * * * *

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

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

- spese ordinarie annue (manutenzione e acqua): circa € 1.400,00 (euro mille-quattrocento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: manutenzione ordinaria copertura e vano scala, il cui importo totale a carico dell'immobile è pari a circa € 2.500,00 (euro duemilacinquencento/00);
- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile riferire, posto che sussiste

un'importante posizione debitoria pregressa.

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

* * * * *

Punto 9) Valore di mercato

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

La superficie commerciale del bene, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a 83 m².

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti

[si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito urbano, semicentrale, a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare, adeguatamente dotato di servizi, caratterizzato da uno spiccato degrado sociale e da un tessuto edilizio prevalentemente vetusto, fabbricato di tipologia economica-popolare, in mediocri condizioni, alloggio posto al piano quarto (V f.t.) non servito da ascensore, di taglio medio, dotato di affaccio su ballatoio in comune con l'immobile intercluso posto in aderenza, caratterizzato da finiture, accessori, impianti (vetusti, non a norma e con caldaia non funzionante) ed infissi datati e di qualità economica, in scadenti condizioni di conservazione, alea relativa alle possibili infiltrazioni, sussistenza di irregolarità edilizie e catastali, ecc., caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene uno scarso indice di commerciabilità], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura

negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m² 500,00.

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dello stesso, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato</u>			
Alloggio	- m ² 83,00 x €/m ² 500,00	=	€ 41.500,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)		=	-€ 4.150,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa		≥	-€ 3.500,00
Valore Totale			€ 33.850,00

Analizzato il suddetto valore si stimerebbe prudenzialmente il più probabile valore di mercato dell'immobile libero in complessivi € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00), tuttavia in considerazione dello stato di occupazione e delle condizioni contrattuali si ritiene congruo apportare al valore stimato un deprezzamento del 15% circa.

Alla luce di quanto sopra riportato si assume in € 29.000,00 (euro ventinovemila/00) il più probabile valore di mercato del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali.

* * * * *

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

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

* * * * *



In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 09.09.2025.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Carlo Godano)



Allegati:

1. Elaborati grafici

2. Mappa N.C.T.

3. Visura N.C.E.U.

4. Planimetria N.C.E.U.

5. Regolamento di Condominio

6. Atto provenienza

7. Ispezioni ipotecarie

8. Contratto di locazione

9. Documentazione fotografica

10. Istanza di Condono

