



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Simona Gambacorta

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 883/2024



promossa da

XXXX

contro

XXXX

* * * * *



<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>In Comune di Beinasco (TO), Via Principe Amedeo nn. 23 e 25 (già nn. 21 e 21/A), unità immobiliare ad uso residenziale facente parte dello stabile di civile abitazione denominato "Blocco B", giusta il Regolamento di Condominio di cui infra, servito da due scale, elevato a sette piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto al Catasto Terreni con Fg. 6, n. 485; e precisamente con accesso da Via Principe Amedeo n. 25 - Scala "2":</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>al piano primo (2° f.t.): alloggio</u> meglio distinto con la sigla "E1" e tinteggiato in azzurro nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, alle coerenze: pianerottolo, vano ascensore a due lati, alloggio "F1" a due lati, strada privata e alloggio "D1" a più lati; • <u>al piano interrato: locale ad uso cantina</u> meglio distinto con il numero "19" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina "20", sottosuolo verso strada privata e cantina "18". <p>Si precisa che all'unità immobiliare compete la proprietà esclusiva del balconcino fronte cortile meglio distinto con la lettera "E" e posto tra il piano terreno (1° f.t.) ed il piano primo (2° f.t.).</p> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Beinasco (TO) l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 6, particella 485, subalterno 21, Via Principe Amedeo n. 21 Interno A, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 61 m², rendita € 395,09. <p>Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'immobile competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 09.12.1969, rep. n. 51559/20870 (all. n. 6), trascritto in data 03.01.1970 ai nn. 259/199.</p>
<p><i>Proprietà</i> (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 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Osella di Carmagnola (TO) del 25.05.2010, rep. n. 57260/29873 (all. n. 7), trascritto in data 23.06.2010 ai nn. 25886/16556.</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Osella di Carmagnola (TO) del 25.05.2010, rep. n. 57260/29873 (all. n. 7), trascritto in data 23.06.2010 ai nn. 25886/16556; • atto di compravendita a rogito Notaio Fernanda Perosino di Torino del 19.02.2008, rep. n. 50668/21772, trascritto in data 03.03.2008 ai nn. 11177/7401; • atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 14.11.1970, rep. n. 54996/22305, trascritto in data 20.11.1970 ai nn. 52135/39462; • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 09.12.1969, rep. n. 51559/20870 (all. n. 6), trascritto in data 03.01.1970 ai nn. 259/199.

ASTE
GIUDIZIARIE®
*Formalità
pregiudizievoli
da cancellare*
(cfr. Punto 3.b)

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 8):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23.06.2010 ai nn. 25887/5278 per € 218.700,00 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 25);
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.11.2024 ai nn. 46556/34963 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, come ora censito con Fig. 6, n. 485, sub. 21, motivo per cui dovranno essere cancellate 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 stima, 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 € 1.000,00 (Euro mille/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

ASTE
GIUDIZIARIE®
*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 (03.03.2024), effettuato alla presenza dell'esecutato, l'unità immobiliare era nella disponibilità dello stesso.

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

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Beinasco (TO) si è accertato che:

- il fabbricato è stato edificata in forza di Nulla Osta n. 115/67 rilasciato in data 24.10.1967 (all. n. 10) e di successivo Nulla Osta n. 59/68 rilasciato in data 27.03.1968 (all. n. 11);
- lo stabile è stato dichiarato abitabile, giusta provvedimento n. 59/68 del 04.06.1969 (all. n. 12);
- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.

Si precisa che negli atti di provenienza sopra indicati risulta erroneamente citata l'Autorizzazione in Sanatoria n. 1443/S del 23.06.1989, tuttavia dalle ricerche effettuate tale pratica risulta riferita ad un altro stabile.

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

Sussistono irregolarità edilizie.

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

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 201871 0023 (Classe Energetica "C"), redatto in data 26.01.2024 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 13).

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

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

- spese ordinarie annue: per gestione ordinaria e riscaldamento circa € 2.300,00 (Euro duemilatrecento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: importo a saldo circa € 500,00 (Euro cinquecento/00)
- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa.

Si segnala infine che il Condominio ha in corso un procedimento di Ricorso per Decreto Ingiuntivo (R.G. 6764/2025) per un importo di oltre € 4.000,00 (Euro quattromila/00) oltre a spese.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato (cfr. Punto 9)	€ 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/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

L'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Gambacorta, ha conferito il seguente mandato:

“a) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e 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 documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., da cui si evince l'erronea indicazione della provenienza in capo a xxxx [cfr. paragrafo 2) "Proprietà e provenienze" cui si rimanda per la completa lettura].
- nell'acquisizione del certificato di residenza dell'esecutato (all. n. 1);
- nel sopralluogo esperito in data 03.03.2025 alla presenza dell'esecutato;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc.).

* * * * *

Risposte al Quesito*Punto 1) Identificazione immobili pignorati*

In Comune di Beinasco (TO), Via Principe Amedeo nn. 23 e 25 (già nn. 21 e 21/A), unità immobiliare ad uso residenziale facente parte dello stabile di civile abitazione denominato "Blocco B", giusta il Regolamento di Condominio di cui infra, servito da due scale, elevato a sette piani fuori terra, oltre piano interrato, ed entrostante a terreno distinto al Catasto Terreni con Fg. 6, n. 485; e precisamente con accesso da Via Principe Amedeo n. 25 - Scala "2":

- al piano primo (2° f.t.): alloggio meglio distinto con la sigla "E1" e tinteggiato in azzurro nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, alle coerenze: pianerottolo, vano ascensore a due lati, alloggio "F1" a due lati, strada privata e alloggio "D1" a più lati;

- al piano interrato: locale ad uso cantina meglio distinto con il numero “19” nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina “20”, sottosuolo verso strada privata e cantina “18”.

Si precisa che all'unità immobiliare compete la proprietà esclusiva del balconcino fronte cortile meglio distinto con la lettera “E” e posto tra il piano terreno (1° f.t.) ed il piano primo (2° f.t.).

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Beinasco (TO) l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 6, particella 485, subalterno 21, Via Principe Amedeo n. 21 Interno A, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 61 m², rendita € 395,09.

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

* * * * *

All'immobile competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 09.12.1969, rep. n. 51559/20870 (all. n. 6), trascritto in data 03.01.1970 ai nn. 259/199.

* * * * *

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 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Osella di Carmagnola (TO) del 25.05.2010, rep. n. 57260/29873 (all. n. 7), trascritto in data 23.06.2010 ai nn. 25886/16556, da xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx,

xxxx, xxxx e xxxx.

A xxxx le rispettive quote pari ad 1/8 *pro capite* pervennero in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Denuncia di successione registrata a Rivoli (TO) in data 08.03.2010 al n. 534/9990/12 e trascritta in data 19.08.2011 ai nn. 36089/23377 - Accettazione tacita di eredità trascritta in data 23.06.2010 ai nn. 25885/16555, giusta atto a rogito Notaio Paolo Osella di Carmagnola (TO) del 25.05.2010, rep. n. 57260/29873].

A xxxx il bene pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fernanda Perosino di Torino del 19.02.2008, rep. n. 50668/21772, trascritto in data 03.03.2008 ai nn. 11177/7401, da xxxx.

A xxxx il bene pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 14.11.1970, rep. n. 54996/22305, trascritto in data 20.11.1970 ai nn. 52135/39462 (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 l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Osella di Carmagnola (TO) del 25.05.2010, rep. n. 57260/29873 (all. n. 7), trascritto in data 23.06.2010 ai nn. 25886/16556;
- atto di compravendita a rogito Notaio Fernanda Perosino di Torino del 19.02.2008, rep. n. 50668/21772, trascritto in data 03.03.2008 ai nn. 11177/7401;
- atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 14.11.1970, rep. n. 54996/22305, trascritto in data 20.11.1970 ai nn. 52135/39462;

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luigi Fissore di Carmagnola (TO) del 09.12.1969, rep. n. 51559/20870 (all. n. 6), trascritto in data 03.01.1970 ai nn. 259/199.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 8):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23.06.2010 ai nn. 25887/5278 per € 218.700,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 25);
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.11.2024 ai nn. 46556/34963
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, come ora censito con Fg. 6, n. 485, sub. 21, motivo per cui dovranno essere cancellate 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 stima, 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 € 1.000,00 (Euro mille/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 – Srvi 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 (03.03.2024), effettuato alla presenza dell'esecutato, l'unità immobiliare era nella disponibilità dello stesso.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel Comune di Beinasco (TO), in ambito urbano, centrale, a prevalente destinazione residenziale ed adeguatamente dotato di servizi.

Lo stabile, di tipologia civile, edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso, si eleva a sette piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed è adibito a civile abitazione. È servito da due scale, dotate di impianto ascensore, e dispone di due accessi pedonali, contraddistinti dai numeri civici 23 e 25 della Via Principe Amedeo.

Il corpo di fabbrica è caratterizzato da: strutture portanti in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura a falde e facciate con finiture ad intonachino tinteggiato; risulta inoltre dotato dei seguenti impianti: riscaldamento centralizzato, illuminazione aree comuni, videocitofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento e allontanamento delle acque e adduzione gas.

Lo stabile, con finiture economiche, è stato oggetto di intervento di Superbonus 110% (efficientamento energetico e sismabonus per copertura) e si presenta in linea generale in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

L'appartamento, posto al piano primo (2° f.t.) al di sopra del piano pilotis, allo stato è composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone; dotato di un unico affaccio, è caratterizzato da:

- pavimentazioni: in ceramica in tutti i vani, eccezione fatta per la camera in piastrelle di graniglia di marmo;
- finiture interne: pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti del bagno e dell'angolo cottura con parziale rivestimento in ceramica;
- serramenti: esterni in PVC e vetro-camera, interni in legno tamburato ciechi o in vetro, porta d'ingresso blindata con pannellature in legno;
- bagno: dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet;
- dotazione di impianti: riscaldamento centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole e sistema di contabilizzazione del calore, acqua calda sanitaria servita da scaldabagno elettrico, idrico, elettrico, videocitofono, ricezione segnale TV e gas.

L'alloggio, di taglio medio-piccolo, è caratterizzato da finiture, impianti, accessori ed infissi di tipologia corrente e di qualità economica; in generale il bene si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina, in discrete condizioni d'uso, presenta porta in lamiera, pareti e soffitti al grezzo e pavimentazione in piastrelle di ceramica.

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 Beinasco (TO) si è accertato che:

- il fabbricato è stato edificata in forza di Nulla Osta n. 115/67 rilasciato in data 24.10.1967 (all. n. 10) e di successivo Nulla Osta n. 59/68 rilasciato in data 27.03.1968 (all. n. 11);

- lo stabile è stato dichiarato abitabile, giusta provvedimento n. 59/68 del 04.06.1969 (all. n. 12);

- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti il bene in esame.

Si precisa che negli atti di provenienza sopra indicati risulta erroneamente citata l'Autorizzazione in Sanatoria n. 1443/S del 23.06.1989, tuttavia dalle ricerche effettuate tale pratica risulta riferita ad un altro stabile.

* * * * *

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 "*Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia condominiale (RC2)*"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia del bene si segnala che dai rilievi effettuati a campione si sono accertate numerose difformità rispetto a quanto assentito, tra cui si evidenzia:

- la distribuzione planimetrica interna risulta parzialmente difforme;
- il disimpegno presenta un'altezza di circa 220 cm, in quanto al di sopra dello stesso è stato ricavato un vano ad uso ripostiglio;
- l'alloggio presenta una superficie residenziale inferiore, posto che è stato realizzato un balcone fronte strada all'interno della volumetria assentita;
- le due aperture del cucinino e del bagno sono state assentite come una unica.

Ad eccezione del ripostiglio ricavato nel disimpegno, si ritiene che tutte le altre irregolarità siano sanabili con procedura ordinaria, fatto salvo il parere superiore degli organi competenti.

Per quanto attiene la documentazione catastale non si rilevano difformità, eccezione fatta per la numerazione civica indicata in Visura (n. 21, interno A, anziché n. 25).

* * * * *

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile (opere edili, pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 5.000,00 (Euro cinquemila/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

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 201871 0023 (Classe Energetica "C"), redatto in data 26.01.2024 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 13).

* * * * *

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

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

- spese ordinarie annue: per gestione ordinaria e riscaldamento circa € 2.300,00 (Euro duemilatrecento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: importo a saldo circa € 500,00 (Euro cinquecento/00)
- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa.

Si segnala infine che il Condominio ha in corso un procedimento di Ricorso per Decreto Ingiuntivo (R.G. 6764/2025) per un importo di oltre € 4.000,00 (Euro quattromila/00) oltre a spese.

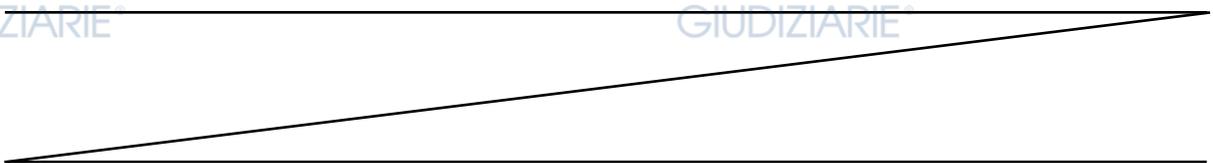
Punto 9) Valore di mercato

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 60 m².

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili e 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: ubicazione in ambito urbano, centrale ed a prevalente destinazione residenziale, fabbricato di tipologia civile che è stato oggetto di intervento Superbonus 110%, in buone condizioni, alloggio posto al piano primo (2° f.t.), di taglio medio-piccolo, dotato di unico affaccio, caratterizzato da finiture, impianti, accessori ed infissi di tipologia corrente e di qualità economica, in linea generale in ordinarie condizioni d'uso, sussistenza di irregolarità, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un discreto indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 1.300,00/m².

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene, nonché 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 60,00 x €/m ² 1.300,00	=	€ 78.000,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)		=	-€ 7.800,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa		≥	-€ 5.000,00
			€ 65.200,00
	Valore Totale		€ 65.200,00

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudentiale ad una valutazione 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, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi **€ 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)**.

* * * * *

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 27.03.2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Gaetano Maisano)



Allegati:

1. Certificato di residenza
2. Planimetria indicativa
3. Mappa N.C.T.
4. Visura N.C.E.U.
5. Planimetria N.C.E.U.
6. Regolamento di Condominio
7. Atto provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Documentazione fotografica
10. Nulla Osta n. 115/67
11. Nulla Osta n. 59/68
12. Abitabilità
13. Attestato di Prestazione Energetica

