

ALLEGATO 01

Espropriazioni Immobiliari N. 939/2023



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

939/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Marta BARSOTTI

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF: MRTFNN78H21L219N

con studio in TORINO (TO) via beaumont 19

telefono: 0114337330

email: geom.martino@gmail.com

tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 1 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 939/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PINASCA VIA NAZIONALE 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL COMUNE DI PINASCA L'IMMOBILE DI VIA NAZIONALE N° 33 LA PIENA PROPRIETÀ AVENTE ACCESSO DALLA STRADA IN PROSSIMITÀ DELLA ZONA ADIBITA A PARCHEGGIO AUTO; LOCALE COMMERCIALE (RISTORANTE) UNITO DI FATTO CON ALTRA PROPRIETÀ CENSITA AL N.C.E.U. AL FG. 40 MAPP. 599 SUB. 10 COSÌ COMPOSTO:

NEGOZIO DISIMPEGNO E DUE W.C. PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A CIRCA MQ. 77.

LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO PRESENTANO:

- STRUTTURA VERTICALE IN CEMENTO ARMATO;
- TETTO A FALDE E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE;
- TAMPONATURE PERIMETRALI IN MATTONI FORATI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 459 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 1.081,56 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2004.

B negozio a PINASCA VIA NAZIONALE 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL COMUNE DI PINASCA L'IMMOBILE DI VIA NAZIONALE N° 33 LA PIENA PROPRIETÀ AVENTE ACCESSO DALLA STRADA IN PROSSIMITÀ DELLA ZONA ADIBITA A PARCHEGGIO AUTO; LOCALE COMMERCIALE (EX SPORTELLO BANCARIO) COSÌ



COMPOSTO:



INGRESSO SIA DA BUSSOLA CHE DA PORTA CON APERTURA MANIGLIONE ANTIPANICO, AMPIO LOCALE ESPOSITIVO, RETRONEGOZIO, ANTI - BAGNO E BAGNO PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALI DEI CIRCA MQ. 138.

LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO PRESENTANO:

- **STRUTTURA VERTICALE IN CEMENTO ARMATO;**
- **TETTO A FALDE E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE;**
- **TAMPONATURE PERIMETRALI IN MATTONI FORATI.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 459 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 3.350,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** attualmente non è più utilizzato come istituto bancario, si dovrebbe eseguire il cambio di destinazione d'uso prima della vendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2004.

C box singolo a PINASCA VIA NAZIONALE 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL COMUNE DI PINASCA L'IMMOBILE DI VIA NAZIONALE N° 33 LA PIENA PROPRIETÀ AVENTE ACCESSO DAL CORTILE DI UN BOX AUTO DI CIRCA MQ. 14,00.

IL BOX AUTO HA UN ACCESSO INDIPENDENTE CON PORTA BASCULANTE, INTERNAMENTE INVECE È IN COMUNICAZIONE CON ALTRA PROPRIETÀ IN QUANTO NON VI È NESSUNA TRAMEZZA DIVISOERIA.

- **STRUTTURA VERTICALE IN CEMENTO ARMATO;**
- **tetto in CIs piano con guaina catramata;**
- **TAMPONATURE PERIMETRALI IN MATTONI FORATI.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 459 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 33, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Immobile costruito nel 1999.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.892,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.892,00
Data della valutazione:	19/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6 commerciale, stipulato il 03/07/2018, con scadenza il 02/07/2024, registrato il 02/08/2018 a Pinerolo ai nn. 3420 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200,00.

Si precisa che il contratto indicato è riferito alla porzione d'immobile oggetto di espropriazione di proprietà del debitore sig. *** DATO OSCURATO *** , mentre per quanto concerne l'altra porzione dell'immobile di proprietà della sig.ra *** DATO OSCURATO *** parte non debitrice, vi è un contratto con le medesime scadenze, registrato a Pinerolo in data 02/08/2018 al n.3418 serie 3T (vedasi allegato 04.1)

Il sopralluogo è stato eseguito dallo scrivente perito in data 10 Aprile 2024 alla presenza del Debitore sig. *** DATO OSCURATO *** e dell'Istituto Vendite Giudiziarie, custode nominato in data 12 marzo 2024, nella persona fisica del sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato notarile del 17/02/2024 Notaio SORMANI AJELLO) allegata alla presente procedura e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di PINEROLO, si sono accertate le formalità pregiudizievoli riportate.

Si precisa che tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

Censo, livello, uso civico

L'indagine telematica effettuata sulla piattaforma digitale del "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" non ha rilevato usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

Presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

A seguito di accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pinasca, in merito ai presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio), gli immobili della presente relazione peritale, non rientrano tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi





376-377-378 della Legge 178/2020.



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 1904/2019 di repertorio, iscritta il 13/06/2019 a PINEROLO ai nn. 622/4859, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 35000.
Importo capitale: 17500

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 26662 di repertorio, trascritta il 11/01/2024 a PINEROLO ai nn. 168/234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonché dal certificato ipotecario, si è accertato che l'alloggio con la sua relativa pertinenza alla data della trascrizione del pignoramento è effettivamente di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Alberto MIGLIARDI in data 23/10/1985 rep. 110084/11176 (Trascrizione ai n.ri 4859/5745 del 18/11/1985) (vedasi allegato 05)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 23/10/1985 a firma di MIGLIARDI CARLO ALBERTO ai nn. 110084/11176 di repertorio, trascritto il 18/11/1985 ai nn. 5745/4859.
(vedasi allegato 05)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Pinasca si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti in cui è ubicato l'alloggio oggetto di stima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1999/013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 16/03/1999.
(VEDASI ALLEGATO 06.0)

DIA N. **1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 12/04/2002.
(VEDASI ALLEGATO 06.1)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **25/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO USO COMMERCIALE, rilasciata il 22/04/1991.
(VEDASI ALLEGATO 06)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati ha potuto accertare che le unità immobiliari nel loro complesso sono sostanzialmente conformi ad eccezione di alcune lievi difformità dovute alla destinazione d'uso inerente l'unità immobiliare censita al sub. 10, D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazioni).

A tal proposito si precisa che non essendoci un contratto di locazione in essere con istituti di credito, tale immobile dovrebbe essere censito in altra categoria come C/1 (negoziario e/o bottega). Durante il sopralluogo, lo scrivente perito, ha potuto accertare che l'immobile in oggetto viene utilizzato dal debitore come deposito di mobilio vario.

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso del sub. 10 (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia per cambio d'uso: €1.500,00

In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati ha potuto accertare che le unità immobiliari nel loro complesso sono sostanzialmente conformi ad eccezione della destinazione d'uso del locale censito al fg. 40 part. 459 sub. 10 (ex locale adibito a banca); attualmente è utilizzato come deposito di materiale (mobilio vario) di proprietà del debitore.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare censita al Fg. 40 part. 459 sub. 10 è censita impropriamente come D/5 (BANCA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cambio di destinazione d'uso da BANCA a locale commerciale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GG

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 40 part. 459 sub. 10.

Allo stato attuale tale immobile risulta essere utilizzato dal proprietario come magazzino pertanto prima dell'atto si dovrebbe provvedere al deposito di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PINASCA VIA NAZIONALE 33

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PINASCA VIA NAZIONALE 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ALLEGATO 01

Espropriazione immobiliare N. 9/9/2013

NEL COMUNE DI PINASCA L'IMMOBILE DI VIA NAZIONALE N° 33 LA PIENA PROPRIETÀ AVENTE ACCESSO DALLA STRADA IN PROSSIMITÀ DELLA ZONA ADIBITA A PARCHEGGIO AUTO; LOCALE COMMERCIALE (RISTORANTE) UNITO DI FATTO CON ALTRA PROPRIETÀ CENSITA AL N.C.E.U. AL FG. 40 MAPP. 599 SUB. 10 COSÌ COMPOSTO:

NEGOZIO DISIMPEGNO E DUE W.C. PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A CIRCA MQ. 77.

LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO PRESENTANO:

- **STRUTTURA VERTICALE IN CEMENTO ARMATO;**
- **TETTO A FALDE E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE;**
- **TAMPONATURE PERIMETRALI IN MATTONI FORATI.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 459 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 1.081,56 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

COME GIÀ INDICATO IN PRECEDENZA LA PORZIONE DEL LOCALE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE INTESATA AL DEBITORE RISULTA ESSERE CIRCA LA METÀ DEL RISTORANTE, L'ALTRA METÀ È DI PROPRIETÀ DELLA SIG,RA * DATO OSCURATO *** I LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA SI PRESENTA CON UNA PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE, LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE A FINITURA AD ECCEZIONE DEL BAGNO E DELL'ANTIBAGNO DOVE È PRESENTE UN RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE; NEL LOCALE DI SOMMINISTRAZIONE VI È UNA CONTROSOFFITTATURA IN CARTONGESSO CON INSERITI DEI CORPI ILLUMINANTI QUALI FARETTI. I SERRAMENTI ESTERNI**

tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 8 di 16

SONO IN ALLUMINIO CON DOPPI VETRI DOPPI. L'ACCESSO AL LOCALE AVVIENE DALLA PORTA DELLA PORZIONE CONFINANTE DI ALTRA PROPRIETÀ.

A TAL PROPOSITO SI PRECISA CHE NELLA PORZIONE DI LOCALE SOTTOPOSTA AD ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE VI È UNA PORTA PER L'USCITA D'EMERGENZA CON MANIGLIONE ANTIPANICO.

LA DOTAZIONE D'IMPIANTI È LA SEGUENTE:

- IMPIANTO ELETTRICO, REALIZZATO SOTTOTRACCIA, IL TUTTO APPARENTEMENTE FUNZIONANTE, NON VI SONO CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI;
- IMPIANTO IDRO-SANITARIO ALLA VISTA APPARENTEMENTE FUNZIONALE E FUNZIONANTE. NEL BAGNO VI È UN LAVABO ED UN WATER.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: DI TIPO AUTONOMO CON RADIATORI, LA CALDAIA MURALE POSTA NEL LOCALE ANTIBAGNO.

NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE SE LE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE DI CUI DISPONE L'UNITÀ IMMOBILIARE CHE PAIONO FUNZIONALI E FUNZIONANTI, SIANO RISPONDENTI ALLE NORME VIGENTI, VERIFICA ED EVENTUALI ADEGUAMENTI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ALLEGATO 01

Espropriazione immobiliare N. 919/2013



SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il negozio oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Pinasca), si attribuisce il seguente valore:



Descrizione

Superficie

€/mq.

Valore stimato

(€)

- Negozio PT

77 mq circa

x € 360,00

€ 27.720,00

Totale valore stimato € 27.720,00

Si precisa che data la tipologia del negozio, ovvero essendo lo stesso unito con altra proprietà non oggetto di espropriazione immobiliare, vista quindi la difficoltà nella vendita, lo scrivente perito ha ritenuto di dover applicare una svalutazione del bene pari al 50%, oltre alle svalutazioni riferite all'assenza di garanzie ed allo stato manutentivo del bene stesso.

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, in virtù della sua criticità, si ritiene che tale bene richiami l'attenzione esclusiva di persone interessate all'acquisto di beni da mettere a reddito, essendo comunque già in essere un contratto di locazione che garantisce un'entrata fissa annua pari ad € 4.200,00, riferita alla sola porzione del sub. 9 particella 459.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



27.720,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
porzione di negozio unita a porzione di negozio di altra proprietà	-13.860,00
assenza di garanzia	-2.772,00
stato manutentivo	-2.772,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 8.316,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 8.316,00



tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 10 di 16





BENI IN PINASCA VIA NAZIONALE 33

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a PINASCA VIA NAZIONALE 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL COMUNE DI PINASCA L'IMMOBILE DI VIA NAZIONALE N° 33 LA PIENA PROPRIETÀ AVENTE ACCESSO DALLA STRADA IN PROSSIMITÀ DELLA ZONA ADIBITA A PARCHEGGIO AUTO; LOCALE COMMERCIALE (EX SPORTELLO BANCARIO) COSÌ COMPOSTO:

INGRESSO SIA DA BUSSOLA CHE DA PORTA CON APERTURA MANIGLIONE ANTIPANICO, AMPIO LOCALE ESPOSITIVO, RETRONEGOZIO, ANTI - BAGNO E BAGNO PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALI DEI CIRCA MQ. 138.

LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO PRESENTANO:

- **STRUTTURA VERTICALE IN CEMENTO ARMATO;**
- **TETTO A FALDE E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE;**
- **TAMPONATURE PERIMETRALI IN MATTONI FORATI.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 459 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 3.350,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** attualmente non è più utilizzato come istituto bancario, si dovrebbe eseguire il cambio di destinazione d'uso prima della vendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ALLEGATO 01

Espropriazione immobiliare N. 9/9/2009

IL LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA SI PRESENTA CON UNA PAVIMENTAZIONE GALLEGGIANTE IN PIASTRELLONI DI COMPENSATO AD ECCEZIONE DEL BAGNO E DELL'ANTIBAGNO. AL DI SOTTO DEL PAVIMENTO GALLEGGIANTE È PRESENTE UNA PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI CERAMICA DELLA TIPOLOGIA SIMILARE A QUELLA PRESENTE NELLA ZONA SERVIZI IGIENICI. LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE A FINITURA; LE PARETI DEL BAGNO E DELL'ANTIBAGNO SONO RIVESTITE DA PIASTRELLE; NEL SOFFITTO È PRESENTE UNA CONTROSOFFITTATURA IN LAMIERE CON INSTALLATE LE LAMPADE PER L'ILLUMINAZIONE. I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO CON DOPPI VETRI ANTISFONDAMENTO.

LA DOTAZIONE D'IMPIANTI È LA SEGUENTE:

- **IMPIANTO ELETTRICO**, REALIZZATO SOTTOTRACCIA, VI SONO ANCHE DEI CAVI DI VARIO GENERE SOTTO LA PAVIMENTAZIONE GALLEGGIANTE; IL TUTTO APPARENTEMENTE FUNZIONANTE;
- **IMPIANTO IDRO-SANITARIO** ALLA VISTA APPARENTEMENTE FUNZIONALE E FUNZIONANTE. NEL BAGNO VI È UN LAVABO ED UN WATER .
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**: DI TIPO AUTONOMO CON RADIATORI.
- **Impianto di raffrescamento estivo**: vi sono degli split posizionati a parete nella zona espositiva.

NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE SE LE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE DI CUI DISPONE L'UNITÀ IMMOBILIARE CHE PAIONO FUNZIONALI E FUNZIONANTI, SIANO RISPONDENTI ALLE NORME VIGENTI, VERIFICA ED EVENTUALI

ALLEGATO 01

Espropriazione immobiliare N. 9/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ADEGUAMENTI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il locale commerciale oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e le attività di regolarizzazione/adeguamento edilizio, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Pinasca), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- negozio al Piano Terreno	138 mq circa	x € 360,00	€ 49.680,00
Totale valore stimato			€ 49.680,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 49.680,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza garanzie	-7.452,00
stato manutentivo	-7.452,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.776,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.776,00

BENI IN PINASCA VIA NAZIONALE 33

tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 13 di 16



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a PINASCA VIA NAZIONALE 33 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL COMUNE DI PINASCA L'IMMOBILE DI VIA NAZIONALE N° 33 LA PIENA PROPRIETÀ AVENTE ACCESSO DAL CORTILE DI UN BOX AUTO DI CIRCA MQ. 14,00.

IL BOX AUTO HA UN ACCESSO INDIPENDENTE CON PORTA BASCULANTE, INTERNAMENTE INVECE È IN COMUNICAZIONE CON ALTRA PROPRIETÀ IN QUANTO NON VI È NESSUNA TRAMEZZA DIVISOERIA.

- **STRUTTURA VERTICALE IN CEMENTO ARMATO;**
- tetto in CIs piano con guaina catramata;
- **TAMPONATURE PERIMETRALI IN MATTONI FORATI.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 459 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 33, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bx auto si presenta con una pavimentazione in piastrelle di cotto, le pareti ed il soffitto intonacati al grezzo come anche la parte della muratura esterna.

Al box auto si accede dal cortile della palazzina residenziale tramite una cancellata elettrificata.

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il box auto oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche



ALLEGATO 01

Espropriazione Immobiliare N. 919/2013

intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Pinasca), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- Box Auto P.t	14 mq circa	x € 250,00	€ 3.500,00
Totale valore stimato			€ 3.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di garanzie	-350,00
stato manutentivo	-350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di PINASCA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FIAIP

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;

tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 15 di 16

ALLEGATO 01

Espropriazione Immobiliare N. 9/2023



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	0,00	0,00	8.316,00	8.316,00
B	negozio	0,00	0,00	34.776,00	34.776,00
C	box singolo	0,00	0,00	2.800,00	2.800,00
				45.892,00 €	45.892,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 43.892,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 43.892,00

data 19/06/2024

il tecnico incaricato
Fernando MARTINO



tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 16 di 16

