



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 950/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Silvia Simonelli

CF: SMNSLV77H47E379G

con studio in TORINO (TO) VIA MURATORI 4

telefono: 3478167304

email: silvia.simonelli@yahoo.it

PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 950/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento ad ORBASSANO, via Dei Molini 64 (catastralmente via Molini 64), della superficie commerciale di 65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, sito nel Comune di Orbassano, provincia di Torino, ed ivi con ingresso dai civici nn. 64 e 66 (già civici nn. 172 e 174) di via Dei Molini, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 24 n. 159 (allegato n. 4).

Precisamente forma oggetto di stima, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5) quanto segue:

- al piano quinto (VI f.t.): alloggio composto di ingresso, tinello con cucinino, una camera, locale ripostiglio e servizio,

posto alle coerenze: via Dei Molini, altro alloggio del piano, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore ed ancora altro alloggio del piano;

- al piano interrato: un locale ad uso cantina,

posto alle coerenze: sottosuolo di via Dei Molini, altra cantina, corridoio comune ed ancora altra cantina.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e la superficie indicata in 65 mq è da ritenersi quale superficie catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3). La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Nel trasferimento saranno, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni dello stabile come risultano dal Regolamento di Condominio più oltre indicato e come per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 159 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 65 mq (totale escluse aree scoperte 63 mq), rendita € 464,81, indirizzo catastale: Via Molini n. 64, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si allegano visura e planimetria al n. 3.

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (65 mq);
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 12/11/1986 (in atti dal 08/11/1995): AMPLIAMENTO-NOTIFICA N.4896/95 COLL (n. 6026/1986) per trasformazione del balcone in veranda;
- 12/12/1988: Ampliamento prot. n. 6026/1986 (passaggio da 3,5 vani a 4 vani).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 25.07.2024 alla presenza del Custode Giudiziario, sig. Domenico Sosso per conto del dott. Paolo CACCIARI, si è potuto rilevare che l'alloggio e la cantina sono occupati da parte esecutata.

Al n. 9 si allega il certificato di residenza di parte esecutata datato 26.06.2024, da cui si desume che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** risulta residente presso l'immobile oggetto di stima.

In data 08.07.2024, previa comunicazione inviata dal Custode, era stato tentato un primo sopralluogo a cui nessuno si è presentato per consentire l'accesso ai locali pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificato ipotecario speciale - protocollo n. TO 8728 del 09/01/2024, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, aggiornate alla data del 01.10.2024, l'immobile risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità più oltre indicate colpiscono solo l'immobile pignorato pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria. Il competente ufficio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2024 - Rp./rg. 848/1006**
 - verbale di pignoramento immobiliare Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 26123/2023 del 25/12/2023
 - FAVORE: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dl diritto di piena proprietà;
 - CONTRO: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.
 - NOTE: si precisa che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** risulta nata a Pizzo in provincia di Vibo Valentia (VV), in luogo del quale nella nota per mero errore materiale è indicata la provincia di Catanzaro (CZ).
 - la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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:	€. 1.118,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.270,07
Millesimi condominiali:	33

Ulteriori avvertenze:

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso l'A.d.E. - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per il Regolamento di Condominio più oltre citato.

La cantina è gravata dalla servitù di passaggio di tubazioni condominiali (foto n. 33 - allegato n. 2).

Nella nota trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 in data 14.06.2011 ai nn. rg./rp. 24705/15474, viene inoltre specificato nella sezione D che "il muro di cinta e quello dei bassi fabbricati verso la proprietà Tarable Giuseppe e Daghero Edoardo o aventi causa, insistono per lo spessore di cm. 10 (dieci) sulla proprietà Tarable Giuseppe e Daghero Edoardo o aventi causa e sono comuni con le stesse proprietà sia per i muricci che per i pilastri per tutta la loro altezza".

Amministratore di Condominio

- **A [REDACTED] con studio in Orbassano (TO) [REDACTED] 10043**

te... 31 email: ...

Regolamento di Condominio

In base alla lettura del titolo di provenienza ed alle verifiche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, per lo stabile risulta trascritto Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luigi BALLARIO di Orbassano del 06.11.1963 rep. 16364/7535, registrato a Rivoli il 25.11.1963 al n. 1617 vol. 212, trascritto a Torino il 30.11.1963 ai nn. 48786/39350. Si allega copia dell'atto al n. 6, precisando che nel Regolamento il condominio risulta indicato all'indirizzo "via Molini nn.cc 172-174" e che non vi sono disposizioni particolari se non quelle di consuetudine. Si richiama l'art. 12 - "Frazionamento" in cui è precisato il divieto "*in modo assoluto di vendere, cedere o comunque alienare separatamente le cantine a persone che siano estranee al Condominio, rimanendo inteso che la vendita separata di dette cantine può soltanto essere fatta ad un altro condomino.*"

Nelle planimetrie allegate al regolamento di Condominio, i locali pignorati risultano identificati con la lettera "B" nella pianta del piano 5° - arretrato (alloggio) e con il n. 9 nella pianta del piano cantine (cantina al piano interrato) e ad essi competono le seguenti carature millesimali:

- 33/1000 per tabella I millesimi di proprietà cose comuni;
- 136/1000 per tabella II/a compartecipazione spese ascensore della scala n. 172 (ora scala n. 64);
- 91/1000 per tabella III/a compartecipazione spese pulizia e manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie della scala n. 172 (ora scala n. 64);
- 150/720 per tabella IV riscaldamento (pag. 34 del regolamento).

Verifiche spese insolute

Dalle informazioni ricevute dallo studio di Amministrazione risulta alla data del 05.09.2023 un importo di € 13.229,67 per spese condominiali scadute ed insolute, oltre ad € 118,11 per preventivo spese 2023/2024, € 807,49 per riscaldamento anno 2023/2024, € 114,80 per intervento di fornitura e posa guaina tettuccio, abbaini e fornitura e posta posto esterno citofono, e così per totale € 15.270,07 al 26.07.2024 (vedasi allegato n. 10).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, ad eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute, nonché eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia lo scrivente rimanda l'aggiudicatario a prendere contatti diretti con l'amministratore di cui sono stati forniti i recapiti, non potendo in base alle informazioni ricevute fornire altre indicazioni oltre a quelle sopraesposte.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE aggiornate al 06.09.2024, l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. In data 10.05.2021 è scaduto l'A.P.E. n. 2011 201149 0035 del 10/05/2011 (allegato al titolo di provenienza del 2014), per trascorso decennio.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle risultanze del certificato ipotecario speciale - protocollo n. TO 8728 del 09/01/2024, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, aggiornate alla data del 01.10.2024 si è in grado di affermare che la documentazione ai sensi

dell'art. 567 C.P.C. corrisponde a quella in atti e che, alla data di trascrizione del pignoramento, l'alloggio, oggetto della presente relazione, era ed è tuttora di piena proprietà dell'esecutata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

alla quale la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **18.07.2014:** atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe VOLPE di Torino rep. 116700/48708 (allegato n. 5), trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 25.07.2014 ai nn 18469/25068, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'alloggio con cantina oggetto di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vicende nel ventennio

- **20.05.2011:** atto di compravendita a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI di Torino rep. 15014/5282, registrato a Torino al 1° Ufficio Territoriale il 13.06.2011 al n. 14899, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 14.06.2011 ai nn. rg./rp. 24705/15474, con il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** coniugi in regime di comunione legale dei beni, vendettero e trasferirono al sig. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'alloggio con cantina oggetto di pignoramento.
- **05.03.2004:** atto di compravendita a rogito notaio CASTIGLIONE Silvana rep. 57141/24022, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 15.03.2004 ai nn. rp./rg. 8347/12413, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il titolo è da considerarsi quale primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

Vicende ultranovennali

- **23.06.2003:** apertura di successione testamentaria in morte del sig *** DATO OSCURATO *** , che lascia a succedergli la sorella *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dell'alloggio oggetto di stima, identificato al C.F. del Comune di Orbassano al Fig. 24 n. 159 sub. 11. Atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio CASTIGLIONE Silvana rep. 57141/24022 del 05.03.2004, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 15.03.2004 ai nn. rp./rg. 8346/12412. Denuncia di successione registrata presso l'Ufficio di Rivoli al n. 86 vol. 1175 in data 21.10.2003, trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. rp./rg. 35610/54647 in data 17.11.2004.
- **14.03.1996:** apertura di successione testamentaria in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** che lascia a succedergli i figli *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 4/6 del diritto di piena proprietà. Denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Rivoli il 11.06.1996 ai nn. 18/1010 e trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 15807/24597 in data 03.07.1999.
- **21.03.1977:** apertura di successione testamentaria in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** che lascia a succedergli la moglie *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà. Denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli sezione distaccata di Avigliana ai nn. 64/684 in data 05.07.1977 e trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 15465/24097 in data

24.05.2005. Occorrerà verificare che il figlio indicato come " *** DATO OSCURATO *** " sia lo stesso soggetto indicato nelle note successive come " *** DATO OSCURATO *** ".

La ricerca sul soggetto PRATO Battista non ha prodotto risultati oltre alla nota del 24.05.2005 rg./rp. 15465/24097, per cui si ritiene che l'atto di acquisto con cui il sig. *** DATO OSCURATO *** sono divenuti proprietari, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dell'immobile, sia precedente al periodo meccanizzato (Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 08/10/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 21/05/1996).

Il fabbricato è stato realizzato su terreno pervenuto al sig. *** DATO OSCURATO *** con il seguente atto:

- **02.12.1962:** atto a rogito Notaio BALLARIO, registrato a Rivoli il 12.12.1962 al n. 1752 vol. 208

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio di Orbassano ed alla documentazione resa disponibile alla consultazione, è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi:

- **nulla osta n. 1778 del 07.01.1963**, rilasciato a seguito di domanda presentata dal sig. *** DATO OSCURATO *** , poi volturata in data 19.08.1963 al sig. *** DATO OSCURATO *** , richiesta per la costruzione di fabbricato a sei piani f.t. ad uso civile abitazione e rilascio di licenza limitatamente a cinque piani f.t.; con lavori iniziati in data 15.02.1963 ed ultimati in data 15.09.1963;

- **nulla osta n. 1881 del 03.08.1963**, rilasciato a seguito di domanda presentata dal sig. *** DATO OSCURATO *** per la costruzione del sesto piano arretrato nel fabbricato di cui alla licenza edilizia n. 1778 del 07.01.1963;

- **autorizzazione all'abitabilità n. 478/68 del 08.05.1968**, a seguito di presentazione di licenza d'uso della costruzione rilasciata dalla Prefettura in data 02.05.1964 al n. 12311/16734 e dichiarazione dell'ufficiale giudiziario del 01.11.1964 e del tecnico comunale del 07.05.1968 che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto di cui alle licenze n. 1778 del 07.01.1963 e n. 1881 del 03.08.1963.

Per i bassi fabbricati interno cortile sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **nulla osta n. 1849 del 19.09.1963**, in seguito a domanda presentata da *** DATO OSCURATO *** , alla costruzione di basso fabbricato ad uso deposito e magazzini;

- **nulla osta n. 1939 del 14.01.1964**, in seguito a domanda presentata da *** DATO OSCURATO *** , alla costruzione di basso fabbricato ad uso deposito e recinzione.

Per la chiusura del balcone lato cortile con veranda:

- **concessione edilizia n. 831/c del 10.05.1982** per chiusura del balcone lato cortile con intelaiatura in alluminio e vetri.

Si allegano:

- al n. 8 estratto della documentazione edilizia sopraccitata;

- al n. 11 estratto delle planimetrie allegate ai titoli n. 1778 del 1963 (stato autorizzato della cantina al piano interrato) e n. 1881 del 1963 (stato autorizzato dell'alloggio al piano quinto);

- al n. 12 pratica edilizia relativa alla veranda.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da un esame esterno del fabbricato e delle parti comuni e all'interno dell'alloggio e della cantina, l'unità immobiliare non presenta difformità tali da dover essere considerate violazioni edilizie, fatta eccezione per la tettoia che andrà rimossa.

Dal confronto tra quanto autorizzato con le pratiche edilizie sopracitate e quanto realizzato è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

rispetto alla pianta del piano interrato allegata al Nulla Osta n. 1778 del 1963:

- diversa disposizione dei tramezzi interni dell'intero piano -

rispetto alla pianta del piano sesto ed ai prospetti allegati al Nulla Osta n. 1881 del 1963 (relativo al solo piano VI f.t.):

- mancata realizzazione del ripostiglio a sinistra della porta di ingresso;
- realizzazione di un locale ripostiglio al fondo del corridoio di ingresso, con conseguente diminuzione della superficie del bagno;
- diverso andamento dei balconi del piano quinto (VI f.t.) verso via Molino, realizzazione di balconata continua e lineare;
- copertura del balcone verso via Molino con tettoia in ferro e manto in policarbonato, lungo tutta la facciata condominiale;
- realizzazione del piano quinto (VI f.t.) del fabbricato con una profondità di circa 1120 cm in luogo dei 1050 autorizzati;
- diverso andamento dei muri esterni degli avancorpi dei cucinini, di fatto realizzati perpendicolarmente al muro perimetrale dove è inserita la finestra della scala.

Le recenti modifiche introdotte dal cosiddetto "Decreto Salva Casa" al DPR 380/2001 hanno inserito l'art. 34ter comma 4 che recita quanto segue:

"Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."

In base alla consultazione del fascicolo della pratica edilizia relativa all'agibilità, risulta che questa sia stata rilasciata a fronte di sopralluogo da parte dell'ufficiale sanitario effettuato in data 01.11.1964, pertanto si ritiene che le modifiche sopra descritte (fatta eccezione per la tettoia), risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, possano essere considerate "tolleranze costruttive ed esecutive" e quindi non costituiscano violazione edilizia.

Non è stato possibile per lo scrivente reperire la planimetria catastale dell'alloggio antecedente al 1986 (in quanto non presente in banca dati), tuttavia dalle planimetrie allegata al Regolamento di Condominio del 1963 e dalle schede catastali risalenti al 1969 (allegate agli atti di compravendita più oltre citati), è stato possibile accertare che la conformazione planimetrica degli alloggi ubicati ai vari piani dello stabile, nonché l'andamento rettilineo del balcone del piano quinto era già tale nel 1963. Tutto ciò a conferma dell'ipotesi che le modifiche siano da ricondursi al momento della costruzione e non già ad opere intervenute successivamente.

La tettoia a copertura del balcone costituisce superficie coperta ai sensi dell'art. 8 del vigente regolamento edilizio del Comune di Orbassano pertanto non si ritiene possa essere mantenuta e andrà rimossa.

Il prezzo posto a base d'asta tiene conto dei costi per la demolizione e smaltimento.

Lo scrivente non avendo condotto un rilievo accurato dell'intero stabile (non oggetto dell'incarico affidatogli) non può avere certezza che l'eventuale mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della

cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro sia contenuto entro il limite del 2% previsto dal comma 1 dell'art. 34bis del DPR 380/2001. Tuttavia, con riferimento alla singola unità immobiliare, nel merito della diversa profondità del fabbricato (circa 1120 cm in luogo di 1050 autorizzati), lo scrivente ritiene vi siano i presupposti per l'applicazione del comma 1-bis del citato art. 34bis, che recita quanto segue: "1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

[...] d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati"

Risulta infatti verificato il rispetto del 5%, così calcolato:

$1120 \text{ cm} \times 0,05 = 56 \text{ cm}$
 $1050 - 56 = 994 \text{ cm}$ minore di 1120 cm.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato nel corso del sopralluogo. Non essendo stato riportato in visura il piano interrato in cui è ubicata la cantina, in data 11.10.2024 lo scrivente ha trasmesso istanza all'A.d.E. - Servizi Catastali affinché venisse corretta l'indicazione del piano in "5-S1", in luogo dell'errato "5".

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa, in cui non si sono rilevate difformità da segnalare.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In merito alla Conformità tecnica impiantistica, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN ORBASSANO VIA DEI MOLINI 64

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento ad ORBASSANO, via Dei Molini 64 (catastalmente via Molini 64), della superficie commerciale di 65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, sito nel Comune di Orbassano, provincia di Torino, ed ivi con ingresso dai civici nn. 64 e 66 (già civici nn. 172 e 174) di via Dei Molini, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 24 n. 159 (allegato n. 4).

Precisamente forma oggetto di stima, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5) quanto segue:

- al piano quinto (VI f.t.): alloggio composto di ingresso, tinello con cucinino, una camera, locale ripostiglio e servizio,

posto alle coerenze: via Dei Molini, altro alloggio del piano, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore ed ancora altro alloggio del piano;

- al piano interrato: un locale ad uso cantina,

posto alle coerenze: sottosuolo di via Dei Molini, altra cantina, corridoio comune ed ancora altra cantina.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e la superficie indicata in 65 mq è da ritenersi quale superficie catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3). La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Nel trasferimento saranno, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni dello stabile come risultano dal Regolamento di Condominio più oltre indicato e come per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

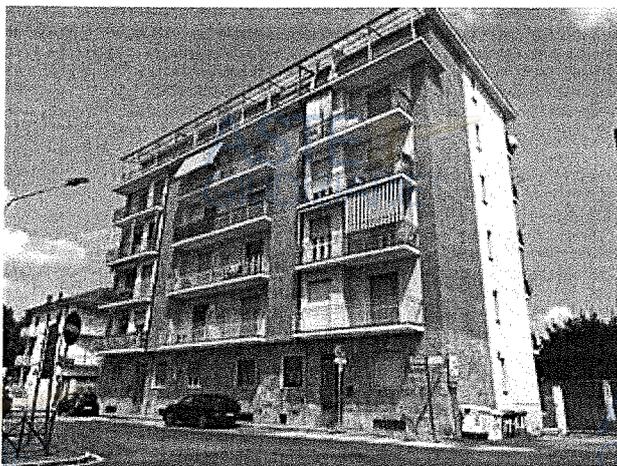
Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 159 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 65 mq (totale escluse aree scoperte 63 mq), rendita € 464,81, indirizzo catastale: Via Molini n. 64, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si allegano visura e planimetria al n. 3.

Cronistoria catastale:

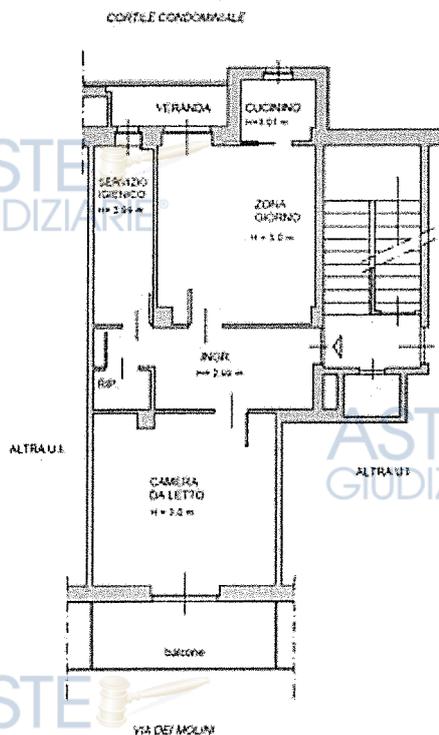
- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (65 mq);
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 12/11/1986 (in atti dal 08/11/1995): AMPLIAMENTO-NOTIFICA N.4896/95 COLL (n. 6026/1986) per trasformazione del balcone in veranda;
- 12/12/1988: Ampliamento prot. n. 6026/1986 (passaggio da 3,5 vani a 4 vani).



facciata su via pubblica



ingresso comune al piano terreno



PLANIMETRIA INDICATIVA STATO ATTUALE ALLOGGIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del complesso immobiliare

Il compendio è formato da:

- un corpo di fabbrica (colorato in azzurro nella planimetria allegata al regolamento di condominio allegato al n. 6) con ingressi pedonali dai civici nn. 64-66 (già via Molini n. 172-174) edificato a sei piani f.t., di cui il sesto arretrato, destinati ad alloggi di civile abitazione, oltre a piano seminterrato destinato a cantine;
- un basso fabbricato nell'interno cortile (colorato in giallo nella planimetria allegata al regolamento di condominio allegato al n. 6) con accesso in parte da ingresso carraio direttamente da via dei Mulini ed in parte da via Matteotti, destinato ad autorimesse private;
- cortile comune (colorato in arancione nella planimetria allegata al regolamento di condominio allegato al n. 6).

Descrizione dell'unità immobiliare

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento alla documentazione fotografica allegata al n. 2, si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: in piastrelle di materiale ceramico di vario formato (foto nn. 15 e 18);
- rivestimenti: bagno ed angolo cottura in piastrelle di ceramica, intonaco integgiato per le altre pareti;
- serramenti interni: in legno di tipo economico con specchiature in vetro, porta scorrevole per il cucinino, porta blindata per ingresso all'alloggio (foto n. 10), porta in legno per ingresso al locale cantina (n. 32);
- serramenti esterni: telaio in alluminio con vetrocamera, avvolgibile esterna in PVC;
- impianto elettrico: sottotraccia con frutti ad incasso; non verificando la distribuzione e sezione dei

cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se questo risulti eventualmente a norma, è presente citofono e interruttore magnetotermico (salvavita);

- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico provvisto di tazza wc, doccia, lavandino (incassato in mobile bagno) e bidet, oltre ad attacco lavatrice;

- impianto di riscaldamento: centralizzato collegato a radiatori a colonna con ripartitori, caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria, installata nel balcone.

Da informazioni assunte presso il SIPEE, risulterebbe un impianto centralizzato di riscaldamento a Gas Naturale installato nel 2018 (potenza nom. kw = 237.6), inserito al CIT al n. 1368833.

Con riguardo al sopralluogo effettuato si può affermare che i locali oggetto di stima risultano in discrete condizioni di manutenzione, fatta eccezione per la presenza di estese macchie di muffe batteriche nel soffitto del cucinino (foto n. 24).

Si allegano al n. 2 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità immobiliare oggetto di stima. Le stesse sono depositate in formato .jpg, come richiesto dal quesito.

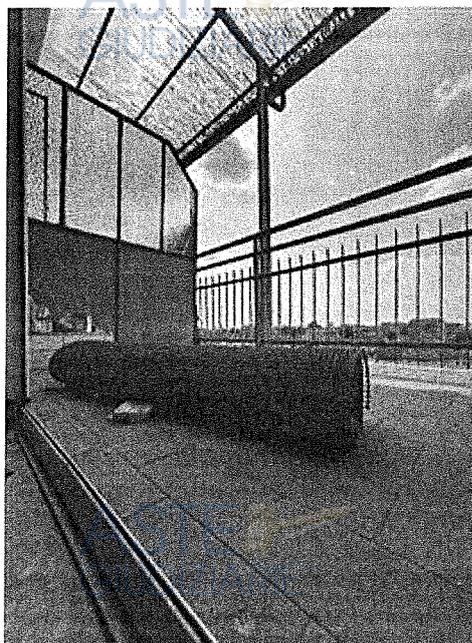
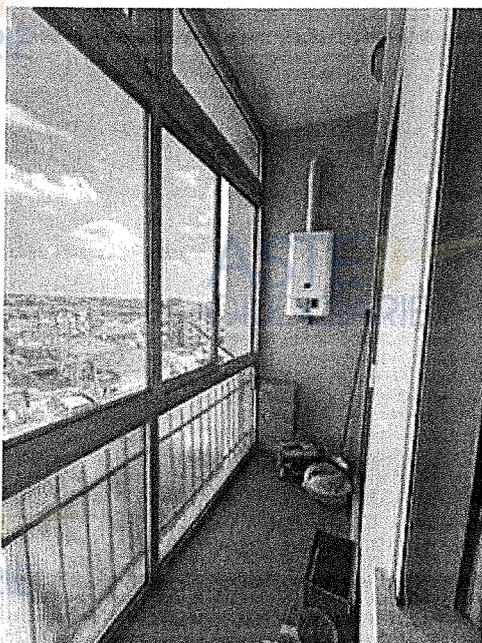
Non è stato possibile rilevare metricamente i balconi, in quanto al momento del sopralluogo la sig.ra *** DATO OSCURATO *** riferiva allo scrivente che entrambe le avvolgibili fossero rotte/difettose.



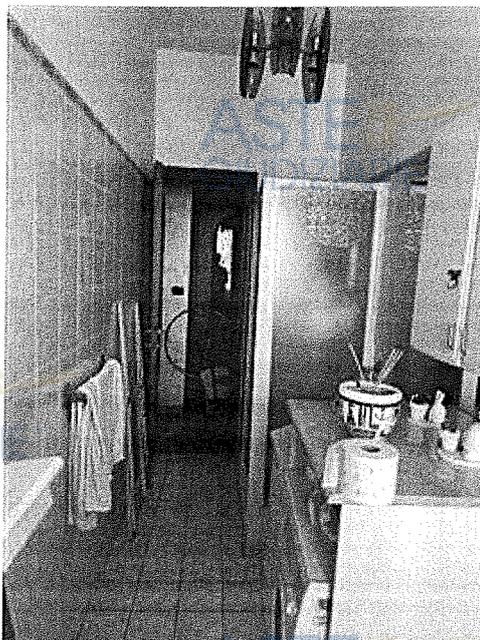
alloggio: locale ingresso



alloggio: zona giorno



alloggio: veranda



alloggio: servizio igienico

alloggio: balcone su via pubblica



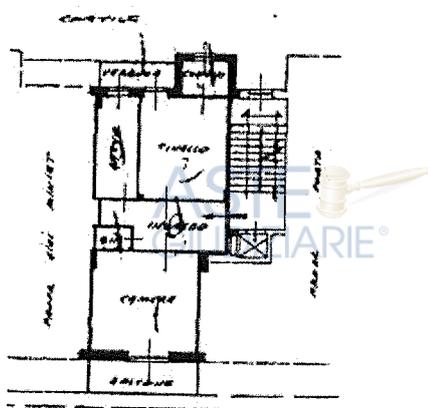
alloggio: servizio igienico

CONSISTENZA:

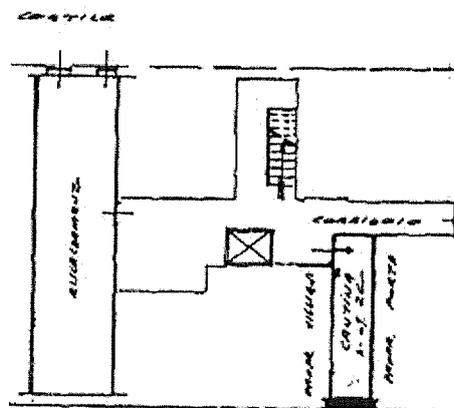
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con cantina	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00



PIANTA ALLOGGIO PIANO QUINTO (VI f.t.) - estratto scheda catastale fuori scala



PIANTA CANTINA PIANO INTERRATO - estratto scheda catastale fuori scala

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Silvia Simonelli
Pagina 13 di 16

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto ed al suo discreto stato di manutenzione, nonché all'esposizione ed all'ubicazione rispetto al Centro Città. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare dello stato di conservazione dell'appartamento e della situazione edilizia-amministrativa descritta al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

- l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per l'ambito in cui è inserito l'immobile oggetto di stima zona "D13" – microzona catastale 1 – "CENTRALE/VIA TORINO", per il secondo semestre 2023, indica un valore minimo e massimo rispettivamente di € 770 ed € 1.150 al mq per abitazioni di tipo economico in stato normale ed un valore minimo e massimo rispettivamente di € 1.050 ed € 1.550 al mq per abitazioni di tipo civile in stato normale;
- le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediandole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima.

Tra gli annunci si segnalano:

- annuncio 01 - (IMMOBILIARE ORBASSANO - aggiornato al 19/09/2024 - riferimento: (2041054)- relativo ad alloggio posto al piano primo della superficie dichiarata di 55 mq. Prezzo richiesto:€ 86.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 17.200,00) - prezzo di riferimento: € 68.800,00, ovvero circa 1.250 €/mq;
- annuncio 02 - (ALICECASA Rivalta - aggiornato al 04/10/2024 - relativo ad alloggio posto al piano secondo (trilocale ristrutturato) della superficie dichiarata di 96 mq. Prezzo richiesto:€ 175.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 35.000,00) - prezzo di riferimento: € 140.000,00, ovvero circa 1.460 €/mq.
- il prezzo di acquisto dichiarato nell'atto del 2014 (allegato n. 6) in € 98.000, ovvero circa 1.508 €/mq;
- l'andamento del mercato immobiliare tra il 2014 ed il 2023, come registrato dall'OMI, per cui si è riscontrata una diminuzione del valore di mercato del segmento residenziale per quella zona pari a circa il 25% (€ 24.500). Applicando tale decurtazione al valore di acquisto si giunge a determinare il valore in € 73.500,00, corrispondenti a circa € 1.130,00;
- le indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 da cui sono stati prelevati gli atti relativi a compravendite di unità immobiliari simili ubicate nello stesso stabile, ovvero:
 - TRASCRIZIONE del 05/07/2021 - Registro Particolare 22109 Registro Generale 30349 - atto di compravendita a rogito Notaio DE GIOVANNI STEFANO Repertorio 24904/12737 del 15/06/2021 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 66 di via Molini, posto al piano secondo con cantina al piano interrato (sub. 18 della superficie catastale di 96 mq), oltre ad autorimessa al piano terreno (sub. 3) per il prezzo dichiarato in atto di € 105.000,00, corrispondenti a circa 990 €/mq se si considera il prezzo del box pari a circa € 10.000;
 - TRASCRIZIONE del 28/12/2020 - Registro Particolare 33294 Registro Generale 46854 - atto a rogito notaio VOLPE GIUSEPPE Repertorio 126929/57841 del 24/12/2020 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 66 di via Molini, posto al piano terreno (sub. 27 della sup. catast. di 68 mq) con cantina al

piano interrato (sub. 28 della superficie catastale di 10 mq), per il prezzo dichiarato in atto di € 62.000,00, corrispondente a circa 880 €/mq;

- o TRASCRIZIONE del 18/06/2019 - Registro Particolare 17768 Registro Generale 25263 - atto a rogito notaio DE GIOVANNI STEFANO Repertorio 23231/11413 del 21/05/2019 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 66 di via Molini, posto al piano quinto con cantina al piano interrato (sub. 24 della superficie catastale di 88 mq), oltre ad autorimessa al piano terreno (sub. 5 della sup. cat. di 11 mq)) per il prezzo dichiarato in atto di € 125.000,00, corrispondenti a circa 1.265 €/mq se si considera il prezzo del box pari a circa € 10.000;
- o TRASCRIZIONE del 08/01/2019 - Registro Particolare 380 Registro Generale 535 - atto di compravendita a rogito notaio DE GIOVANNI STEFANO Repertorio 22791/11061 del 11/12/2018 da riferirsi alla compravendita di alloggio con accesso dal civico n. 64 di via Molini, posto al piano rialzato con cantina al piano interrato (sub. 1 della superficie catastale di 78 mq), oltre ad autorimessa al piano terreno (sub. 19 della sup. catast. di 12 mq) per il prezzo dichiarato in atto di € 85.000,00, corrispondenti a circa 960 €/mq se si considera il prezzo del box pari a circa € 10.000.

Fatte queste brevi premesse, applicando ai dati raccolti opportuni coefficienti correttivi, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

– valore di riferimento: 1.300,00 €/mq (corrispondente al valore medio OMI per abitazioni civili in stato normale)

– superficie di riferimento: 65 mq

– valore stimato senza decurtazioni:

1.300,00 €/mq x 65 mq = € 84.500,00

In merito al valore stimato si precisa che:

– la superficie, utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;

- il valore ha tenuto debito conto dello stato di conservazione dell'alloggio, della presenza di muffe batteriche di cui pur non conoscendo le cause, si suppone possano essere dovute alla presenza di ponti termici tra il solaio di copertura degli avancorpi dei cucinini e le pareti, credibilmente di spessore ridotto rispetto alle altre murature e prive di intercapedine isolata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

84.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per stato manutentivo e situazione edilizia, assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nonché assenza di certificazioni e garanzie sugli impianti, compresi demolizione e smaltimento tettoia (- 15 % circa):	-12.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 72.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 72.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	65,00	0,00	72.000,00	72.000,00
				72.000,00 €	72.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 72.000,00

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: €. 72.000,00

data 11/10/2024