TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 754/2024

GIUDICE dott.ssa **Maria Vittoria CHIAVAZZA**

PROCEDURA PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE --- cf/PI

--- CREDITORE PROCEDENTE (avv. RIBECHI Vanni Marco)

contro

DEBITORE ESECUTATO --- cf

--- ESECUTATO 1

--- cf

--- ESECUTATO 2

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE

LOTTO 1									
UI 1	**ALLOGGIO**								
	Ubicazione	VILLAR PEROSA, via Nazionale 111							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categoria	Classe	Cons. vani	Sp. Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	**10**	**7**	**5**	**A/3**	**1**	**6 vani**	**mq 122**	**213,81**
	Denunce Catastali Mancanti	NESSUNA							
	Proprietà	½ quota di proprietà ESECUTATO1							
		½ quota di proprietà ESECUTATO2							
	Stato di Occupazione	UTILIZZATO da ESECUTATO 1							
	Formalità ISCRIZIONI	Ipoteca Volontaria Iscritta *Annotazione*					Concessione Garanzia Mutuo in data 09/11/2004 RG 9352 e RP 1648 RG 4414 RP 622 del 27/05/2011 surroga a CREDITORE PROCEDENTE		
		Ipoteca in Rinnovazione Iscritta					Concessione Garanzia Mutuo in data 09/11/2004 RG 9352 e RP 1648		
	TRASCRIZIONI	Atto Giudiziario Trascritto					Pignoramento Immobiliare in data 07/10/2024 RG 7777 e RP 6303		
	Regolamento Condominio	NON È COSTITUITO in CONDOMINIO							
	Regolarità edilizia	PRESENTA DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE							
	Regolarità Catastale	REGOLARIZZARE LA PLANIMETRIA							
	Certificazione Energetica	NON PRESENTE							
	Valore di Mercato	€ 89.027,00 *(euro ottantanovemilaventisette/00)*							
	Valore di Vendita Giudiziaria	**€ 72.000,00** *(euro settantadue/00)*							
	Legge 178/2020	NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378							

LOTTO 2									
UI 2	**ALLOGGIO**								
	Ubicazione	VILLAR PEROSA, via Nazionale 111							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categoria	Classe	Cons. vani	Sp. Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	**10**	**7**	**6**	**A/3**	**1**	**6 vani**	**mq 127**	**213,81**
UI 3	**BOX AUTO**								
	Ubicazione	VILLAR PEROSA, via Nazionale 111							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categoria	Classe	Cons. vani	Sp. Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	**10**	**7**	**7**	**C/6**	**3**	**mq 35**	**mq 44**	**108,46**
	Denunce Catastali Mancanti	NESSUNA							
	Proprietà	1/1 quota di proprietà ESECUTATO 2							
	Stato di Occupazione	UTILIZZATO da ESECUTATO 2							
	Formalità ISCRIZIONI	Ipoteca Volontaria Iscritta *Annotazione*					Concessione Garanzia Mutuo in data 09/11/2004 RG 9352 e RP 1648 RG 4414 RP 622 del 27/05/2011 surroga a CREDITORE PROCEDENTE		
		Ipoteca in Rinnovazione Iscritta					Concessione Garanzia Mutuo in data 09/11/2004 RG 9352 e RP 1648		
	TRASCRIZIONI	Atto Giudiziario Trascritto					Pignoramento Immobiliare in data 07/10/2024 RG 7777 e RP 6303		
	Regolamento Condominio	NON È COSTITUITO in CONDOMINIO							
	Regolarità edilizia	PRESENTA DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE							
	Regolarità Catastale	REGOLARIZZARE LA PLANIMETRIA							
	Certificazione Energetica	PRESENTE							
	Valore di Mercato	€ 90.522,00 *(euro novantamilacinquecentoventidue/00)*							
	Valore di Vendita Giudiziaria	**€ 66.000,00** *(euro sessantasei/00)*							
	Legge 178/2020	NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378							

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Scheda Riepilogativa Valutazione ... 2
Premessa ... 4
1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita ... 5
2. Attuali e precedenti proprietari ... 7
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo ... 9
4. Vincoli ed oneri giuridici ... 9
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ... 10
4.1.1. Domande giudiziali altre trascrizioni pregiudizievoli ... 10
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e assegnazione casa coniugale ... 10
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico ... 10
4.1.4. Altre limitazioni d'uso ... 10
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellabili a cura e spese della procedura ... 10
4.2.1. Iscrizioni ... 10
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento ... 11
4.2.3. Altre trascrizioni ... 12
4.2.4. Altre limitazioni d'uso ... 12
4.3 Altri vincoli ed obblighi ... 12
4.3.1. Altre trascrizioni ... 12
5. Descrizione del bene pignorato ... 12
6. Pratiche edilizie e situazione urbanistica ... 14
6.1 Pratiche Edilizie ... 14
6.2 Situazione Urbanistica ... 14
7. Giudizi di Conformità ... 14
7.1 Conformità Edilizia ... 14
7.2 Conformità Catastale ... 17
7.3 Conformità Urbanistica ... 19
7.4 Corrispondenza dati catastali / atto ... 19
7.5 Certificazione energetica (ACE) ... 19
7.6 Ricerca contratti di affitto ... 19
8. Valutazione complessiva dei beni pignorati ... 20
8.1 Formazione dei Lotti ... 20
8.2 Sviluppo Valutazione ... 20
8.3 Consistenza ... 21
8.4 Osservazioni del mercato immobiliare ... 22
8.5 Interviste agli operatori immobiliari ... 22
8.6 Sviluppo valutazione ... 23
8.7 Valore di Mercato (OMV) e Valore di Vendita Giudiziaria (FJV) ... 25
9. Applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio) ... 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 754/2024

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

PREMESSA

Gli immobili oggetto del procedimento insistenti sullo stesso lotto di terreno e appartenenti allo stesso Condominio risultano essere:

- **UI 1** Appartamento al p. Rialzato in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111;
- **UI 2** Appartamento al p. Primo in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111;
- **UI 3** Locale ad uso Box Auto con accesso dal passo carraio in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111.

Al fine della Vendita Giudiziaria verrà redatta una relazione che, seguendo quanto proposto negli atti di compravendita precedenti, prevederà la descrizione, quotazione e suddivisione in **2 LOTTI** delle UI oggetto della presente procedura, specificando per ogni LOTTO il Singolo Valore di Vendita Giudiziaria, il tutto come segue:

LOTTO 1 **Appartamento al p. Rialzato**, in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111;

LOTTO 2 **Appartamento al p. Primo** e **Locale ad uso Box Auto** con accesso dal passo carraio in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111/aA

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

		in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111	
LOTTO 1	→ **UI 1**	**Appartamento al p. Rialzato** Consistenza commerciale	
		Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie	**m² 144,00**
		Consistenza commerciale complessiva accessori	**m² -------**
		Valore di Mercato UI 1	**€ 89.027,00**
		Valore di Vendita Giudiziaria UI 1	**€ 72.000,00**
LOTTO 2	→ **UI 2**	**Appartamento al p. Primo** Consistenza commerciale	
	→ **UI 3**	**Locale ad uso Box Auto** Consistenza commerciale	
		Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie	**m² 157,00**
		Valore di Mercato UI 2 + UI 3	**€ 90.522,00**
		Valore di Vendita Giudiziaria UI 2 + UI 3	**€ 66.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI in VILLAR PEROSA (TO)

UI 1 → Appartamento al Piano Rialzato via Nazionale 111
UI 2 → Appartamento al Piano Primo via Nazionale 111
UI 3 → Box Auto via Nazionale 111

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

UI 1 Appartamento al p. Rialzato, con Cantina Pertinenziale in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111, categoria catastale **A/3**
per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO1
→ 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO2

La UI è posta al piano Rialzato e vi si accede dall'ingresso collocato sul retro del fabbricato, dopo aver oltrepassato il cortile, accessibile dal passo pedonale e/o dal passo carrabile adiacente, entrambi posti su v. Nazionale 111.
La UI è composta da ingresso su locale Cucina, sul quale affaccia un disimpegno che conduce ad un bagno e alla scala di collegamento con il p. Interrato dove insiste la Cantina. Dalla Cucina parte il Corridoio di Distribuzione, dal quale si accede alla Sala e a 2 Camere da letto, oltre ad un secondo Bagno.

La U.I. è dotata di Locale Cantina, collegata internamente alla UI e posta al p. Interrato.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale	**VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111 – Piano T-S1**
	Foglio **10** Particella **7** sub **5** Zona Censuaria **---**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **6 vani,** Sup. Catastale **mq 122**, Rendita **213,81** Euro
in capo a	**--- ESECUTATO1**
	nato a il cf
per la quota	**1/2 di proprietà**
	--- ESECUTATO2
	nata a il cf
per la quota	**1/2 di proprietà**

Coerenze:

ALLOGGIO	NORD-EST →	affaccio su cortile;
	SUD-EST →	affaccio su cortile e rampa di discesa p. Interrato;
	SUD-OVEST →	affaccio su v. Nazionale;
	NORD-OVEST →	affaccio su cortile con passo carraio e Pedonale.

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2004 Pratica n. TO0463356 in atti dal 14/10/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 88677.1/2004)
- Atto del 18/10/2004 Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 55065

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6993.1/2004 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 10/11/2004
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2005 Pratica n.TO0437150 in atti dal 25/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 105617.1/2005)
- Variazione del 25/02/2015 Pratica n. TO0091811 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 53466.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

UI 2 Appartamento al p. Primo in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111, cat. catastale **A/3**
per la quota di → 1/1 di proprietà – --- ESECUTATO2

La UI è posta al piano Primo trova il suo ingresso superato il portoncino di ingresso superato il passo pedonale posto su strada e salendo le scale al p. Primo.
La UI è composta da ingresso su disimpegno che conduce al corridoio, sul quale affaccia un Bagno di servizio. Sul corridoio di distribuzione affacciano 2 Camere e l'ampia Cucina, costituita da 2 camere unite. Dalla Cucina si accede ad un'ulteriore Camera da Letto.

La UI non è dotata di Locale Cantina.
Nella planimetria catastale alla UI è raffigurato un locale caldaia posto al p. Interrato, che non viene descritto negli Atti di Compravendita.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111 – Piano P1-S1**
Foglio **10** Particella **7** sub **6** Zona Censuaria **---**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **6 vani,** Sup. Catastale **mq 127**, Rendita **213,81** Euro

in capo a **--- ESECUTATO2**
nata a il cf
per la quota **1/1 di proprietà**

Coerenze:

ALLOGGIO
NORD-EST → affaccio su cortile;
SUD-EST → affaccio su cortile e rampa di discesa p. Interrato;
SUD-OVEST → affaccio su v. Nazionale;
NORD-OVEST → affaccio su cortile con passo carraio e Pedonale.

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2004 Pratica n. TO0463356 in atti dal 14/10/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 88677.1/2004)
- Atto del 02/02/2018 Pubblico ufficiale Caterina AUDANO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 1496 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 955.1/20181/2004 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 08/02/2018

UI 3 Locale ad uso Box Auto con accesso dal passo carraio in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111, categoria catastale **C/6**
per la quota di → 1/1 di proprietà – --- ESECUTATO2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La UI è posta al piano Interrato e si accede da rampa carrabile e passo carraio su v. Nazionale 111/A. Interamente è collegata con la UI1 posta al p. soprastante e non risulta 'isolata' ai fini della sicurezza da disimpegno a norma di legge e/o da porte REI.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale **VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111 – Piano S1**
Foglio **10** Particella **7** sub **7** Zona Censuaria **---**, Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **mq 35,** Sup. Catastale **mq 44**, Rendita **108,46** Euro

in capo a **--- ESECUTATO2**

nata a il cf

per la quota **1/2 di proprietà**

Coerenze:

BOX AUTO
NORD-EST → terrapieno su cortile;
SUD-EST → rampa di discesa p. Interrato;
SUD-OVEST → altra UI;
NORD-OVEST → altra UI.

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2004 Pratica n. TO0463356 in atti dal 14/10/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 88677.1/2004)
- Atto del 18/10/2004 Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 55065 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6994.1/2004 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 10/11/2004
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2005 Pratica n.TO0437150 in atti dal 25/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 105617.1/2005)
- Atto del 18/10/2004 Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 55065 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6994.1/2004 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 10/11/2004
- Variazione del 25/02/2015 Pratica n. TO0091817 in atti dal 25/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.53469.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria, alla data della presente Relazione la U.I. oggetto della presente procedura di pignoramento **risultano** di proprietà di

UI 1 Appartamento al p. Rialzato

- **--- ESECUTATO1** (18/10/2004 ad oggi)
  cf per 1/2 quota di proprietà
- **--- ESECUTATO2** (18/10/2004 ad oggi)
  cf per 1/2 quota di proprietà

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stipulato il **18/10/2004** a firma della dott. **Alberto OCCELLI** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 55065/28363**, **trascritto** a favore il **09/11/2004** alla Conservatoria dei RR II di Pinerolo (TO) ai numeri **RG 9350 e RP 6993**

contro **AAAA**
nata a , il
cf per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111

UI 1 Appartamento al p. Rialzato identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **5** cat. **A/3** Piano **PT+S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 5 cat. A/3 PT+S1

- **AAAA** (dal 20/03/1990 al 18/10/2004) per 1/1 quota di Proprietà

in forza

ATTO di DONAZIONE

stipulato il **30/11/1984** a firma della **dott. Carlo TRAVAGLINI** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 6412/1765, trascritto il 14/12/1984** alla Conservatoria dei RR II di Pinerolo (TO) ai numeri **6658/5590**

e successive

RIUNIONI DI USUFRUTTO IN MORTE

contro **BBBB** (★08/12/1906✞ 20/03/1990) per Usufrutto

SUCCESSIONE

contro **CCCC** (★03/03/1906✞ 01/07/1985) per ½ quota di Proprietà

ATTO ANTE XX

UI 2 Appartamento al p. Primo
UI 3 Box Auto

- **--- ESECUTATO2** (02/02/2018 ad oggi)

cf per 1/1 quota di proprietà

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il **02/02/2018** a firma della dott. **Caterina AUDANO** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 1496/1232**, **trascritto** a favore il **08/02/2018** alla Conservatoria dei RR II di Pinerolo (TO) ai numeri **RG 1168 e RP 955**

contro **DDDD**
nato a il
cf per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alle UI in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111

UI 2 Appartamento al p. Primo identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **6** cat. **A/3** Piano **P1+S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 6 cat. A/3-P1+S1

UI 3 BOX AUTO identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6** Piano **S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 7 cat. C/6-S1

- **DDDD** (18/10/2004 ad oggi)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cf per 1/1 quota di Proprietà
in forza di
ATTO DI COMPRAVENDITA
stipulato il **18/10/2004** a firma della dott. **Alberto OCCELLI** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 55065/28363**, **trascritto** a favore il **09/11/2004** alla Conservatoria dei RR II di Pinerolo (TO) ai numeri **RG 9350 e RP 6993**
contro **AAAA**
nata a Villar Perosa (TO), il 19/08/1930,
cf BNC DAA 30M59 M014S per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alle UI in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 111
UI 2 Appartamento al p. Primo identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **6** cat. **A/3** Piano **P1+S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 5 cat. A/3 P1+S1
UI 3 BOX AUTO identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6** Piano **S1**--- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 7 cat. C/6 S1

- **AAAA** (dal 20/03/1990 al 18/10/2004) per 1/1 quota di Proprietà
in forza
ATTO di DONAZIONE
stipulato il **30/11/1984** a firma della **dott. Carlo TRAVAGLINI** Notaio in Pinerolo (TO) **Rep. 6412/1765, trascritto il 14/12/1984** alla Conservatoria dei RR II di Pinerolo (TO) ai numeri **6658/5590**

e successive
RIUNIONI DI USUFRUTTO IN MORTE
contro **BBBB** (★08/12/1906✞ 20/03/1990) per Usufrutto
SUCCESSIONE
contro **CCCC** (★03/03/1906✞ 01/07/1985) per ½ quota di Proprietà
ATTO ANTE XX

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **05/12/2024**, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, la CTU e il Custode, si trovarono in loco per eseguire il sopralluogo.
Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Notarile** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma della **dott.ssa Marina GALBUSERA Notaio in Brugherio (MI**), presente nel fascicolo e datato **10/10/2024**, oltreché della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **07/10/2024** ai num. **RG 7777 e RP 6303,** effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e più precisamente:

- reperiva copia dell'**Ultimo Atto di Compravendita e Atto Ante XX** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** (VEDI ALLEGATO 6);

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 754/2024** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto in data **07/10/2024** ai num. **RG 7777 e RP 6303** e colpisce **l'intera quota di proprietà** delle U.I. **in Villar Perosa (TO) v. Nazionale 111** in capo agli ESECUTATI.
Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **07/10/2004** al **07/10/2024** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)
Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)
  Tassa Ipotecaria € 35,00
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)

IPOTECA GIUDIZIALE
IPOTECA LEGALE

Imposta ipotecaria pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00
Imposta Bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00

- TRASCRIZIONE

Imposta Ipotecaria € 200,00
Imposta Bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00

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

4.1.1.	DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	**Nessuna**
4.1.2.	CONVENZIONI MATRIMONIALI E ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	**Nessuna**
4.1.3.	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	**Nessuno**
4.1.4.	ALTRE LIMITAZIONI D'USO	**Nessuna**

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLABILI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, stipulata il 18/10/2004 a firma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del dott. Alberto OCCELLI Notaio in Pinerolo (TO), Rep. 55066/28364, iscritta il 09/11/2004 a Conservatoria dei RR II di Pinerolo ai nn. RG 9352 e RP 1648

a favore di **EEEE** **c.f.**
Cifra Compl. € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00)
Cifra Capitale € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)
durata 30 anni
contro **--- ESECUTATO 1**
--- ESECUTATO 2
DDDD

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

UI 1 Appartamento al p. Rialzato identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **5** cat. **A/3** Piano **PT+S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 5 cat. A/3 PT+S1

UI 2 Appartamento al p. Primo identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **6** cat. **A/3** Piano **P1+S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 6 cat. A/3 P1+S1

UI 3 BOX AUTO identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6** Piano **S1**--- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 7 cat. C/6 S1

Annotazione presentata il 27/05/2011 e iscritta ai num. RG 4414 e RP 622 di Surrogazione ai sensi dell'art. 8 L. 02/04/2007 n.40 a favore di
CRE-DITORE PROCEDENTE

Ipoteca in Rinnovazione derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, stipulata il 18/10/2004 a firma del dott. Alberto OCCELLI Notaio in Pinerolo (TO), Rep. 55066/28364, iscritta il 09/11/2004 a Conservatoria dei RR II di Pinerolo ai nn. RG 9352 e RP 1648

a favore di c.f. **– CREDITORE PROCEDENTE**
contro **--- ESECUTATO 1**
--- ESECUTATO 2
DDDD

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

UI 1 Appartamento al p. Rialzato identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **5** cat. **A/3 PT+S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 5 cat. A/3 PT+S1

UI 2 Appartamento al p. Primo identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **6** cat. **A/3 P1+S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 6 cat. A/3 P1+S1

UI 3 BOX AUTO identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6 S1** --- oggi Fg. 10 Part. 7 sub 7 cat. C/6 S1

4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Torino in data 23/08/2024 Rep. 20097/2024, trascritto il 07/10/2024 presso la Conservatoria dei RR.II. di PINEROLO ai nn. RG 7777 e RP 6303

a favore di **FFFF** **--- cf/PI**
contro **--- ESECUTATO 1**
--- ESECUTATO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DDDD

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

UI 1 Appartamento al p. Rialzato identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **5** cat. **A/3 PT+S1**

UI 2 Appartamento al p. Primo identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **6** cat. **A/3 P1+S1**

UI 3 BOX AUTO identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6 S1**

4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI **Nessuna**

4.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO **Nessuna**

4.3 ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

4.3.1. ALTRE TRASCRIZIONI **Nessuna**

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

VISTA INTERO FABBRICATO PIGNORATO DA STRADA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Complesso immobiliare in **Villar Perosa (TO) via Nazionale 111**, comprendente le U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato sulla Strada Provinciale n. 23 del Colle del Sestriere, di collegamento tra Torino e Sestriere, che nel tratto comunale prende la denominazione di Nazionale.
Il lotto su cui insiste il fabbricato ha 2 ingressi formati da 2 passi carri affiancati dal passo pedonale. Il primo ingresso avviene dal civico di v. Nazionale 111 e il secondo dal civico 111/A entrambi agevoli, in quanto ambedue i passi carrai sono rientranti rispetto la strada e un ingresso pedonale.
La superficie del lotto non coperta dal fabbricato, è adibita a cortile con giardino costituito da aiuole. Il cortile è divisibile in 2 aree, ciascuna a servizio della singola UI.

UI 1 Appartamento al p. Rialzato
identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **5** cat. **A/3** Piano **PT+S1**

La UI è posta al piano Rialzato e vi si accede dall'ingresso collocato sul retro del fabbricato, dopo aver oltrepassato il cortile, accessibile dal passo pedonale e/o dal passo carrabile adiacente, entrambi posti su v. Nazionale 111.
La UI è composta da ingresso su locale Cucina, sul quale affaccia un disimpegno che conduce ad un bagno e alla scala di collegamento con il p. Interrato dove insiste la Cantina. Dalla Cucina parte il Corridoio di Distribuzione, dal quale si accede alla Sala e a 2 Camere da letto, oltre ad un secondo Bagno.

La U.I. è dotata di Locale Cantina, collegata internamente alla UI e posta al p. Interrato.

Certificazione Impianti

Riscaldamento	=> autonomo a metano più stufa legna
Produzione acqua calda	=> metano più elettrico allacciato alla rete non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
Elettrico	=> allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

UI 2 Appartamento al p. Primo
identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **6** cat. **A/3** Piano **P1+S1**

La UI è posta al piano Primo trova il suo ingresso superato il portoncino di ingresso superato il passo pedonale posto su strada e salendo le scale al p. Primo.
La UI è composta da ingresso su disimpegno che conduce al corridoio, sul quale affaccia un Bagno di servizio. Sul corridoio di distribuzione affacciano 2 Camere e l'ampia Cucina, costituita da 2 camere unite. Dalla Cucina si accede ad un'ulteriore Camera da Letto.

La UI non è dotata di Locale Cantina.
Nella planimetria catastale alla UI è raffigurato un locale caldaia posto al p. Interrato, che non viene descritto negli Atti di Compravendita.

Certificazione Impianti

Riscaldamento	=> autonomo a metano più stufa legna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Produzione acqua calda => metano più elettrico allacciato alla rete non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
Elettrico => allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

UI 3 Box Auto al p. Interrato
identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **7** cat. **C/6** Piano **S1**

La UI è posta al piano Interrato e si accede da rampa carrabile e passo carraio su v. Nazionale 111/A. Interamente è collegata con la **UI 1** posta al p. soprastante e non risulta 'isolata' ai fini della sicurezza da disimpegno a norma di legge e/o da porte REI.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE (VEDI ALLEGATO 6)

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche:

- **Prot. n. 7658/2020 del 22/12/2020 SCIA**
  Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per le opere da realizzare in Via Nazionale n. 111 per **REALIZZAZIONE BALCONE LATO NORD, MODIFICHE INTERNE E DEL PROSPETTO LATO STRADA ATTRAVERSO LA CHIUSURA DI ALCUNE APERTURE;**
- **Prot. n. 654/2021 del 10/02/2021**
  Richiesta Integrazione documentale della Scia presentata il 22/12/2020.

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

UI 1 Appartamento al p. Rialzato **PRESENTI DIFFORMITÀ**
identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **5** cat. **A/3 PT+S1**

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale e della pratica Edilizia di cui il Prot. n. 7658/2020 del 22/12/2020, risulta non essere stata integrata e pertanto **NON È STATA PERFEZIONATA**.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale rappresentante lo STATO DI FATTO, nella SCIA Prot. n. 7658/2020 del 22/12/2020, **NON È CORRISPONDENTE**, in quanto:

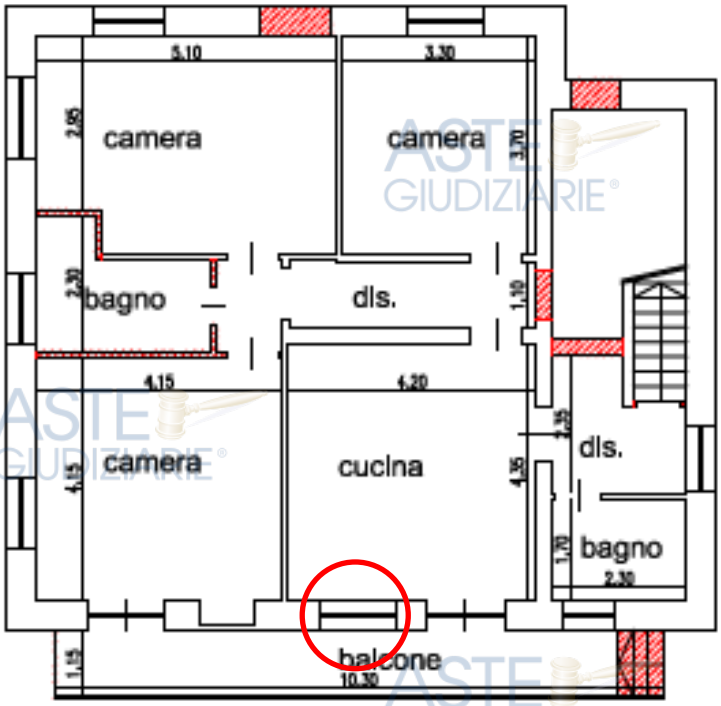
- nonostante la SCIA presentata non sia stata PERFEZIONATA, lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo è simile allo STATO di PROGETTO della SCIA (quanto questa avrebbe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovuto legittimare);

- nel locale denominato 'cucina', insiste una finestra che non era presente Nella planimetria catastale raffigurante lo STATO DI FATTO precedente al deposito della SCIA;
- al p. Interrato manca la separazione tra la **UI 1** e la UI3 denominata Box Auto;
- non è stato costruito il muro continuo di suddivisione tra la **UI 1** e la **UI 3**.

Da quanto appena descritto si può dedurre che sono state realizzate le modifiche rappresentate sulla scia non perfezionata e pertanto non valide in quanto non legittimate



Stralcio dello STATO DI PROGETTO rappresentato sulla SCIA Prot. n. 7658/2020

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative antecedenti che legittimino lo stato visionato, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa Sanzione Pecuniaria e Oneri Urbanistici se dovuti, che saranno stabiliti dal Comune.

A questi si dovranno sommare:

- i Costi Relativi ai Diritti di presentazione pratica e le relative sanzioni e/o Oneri Urbanistici;
- i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;
- il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, come per la voce precedente;
- le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

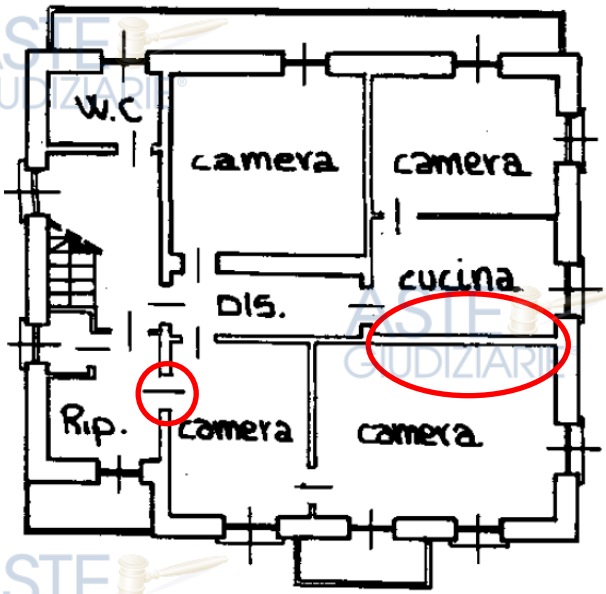
Costi di Regolarizzazione

✓	Diritti di presentazione Pratiche Edilizie	**€ 185,75**
✓	Sanzioni e Oneri Urbanistici	stabiliti dal Comune
✓	Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato	**€ 3.000,00** (escl. cassa e iva)
✓	Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Elettrico	**€ 1.500,00** (escl. cassa e iva)
✓	Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Idraulico	**€ 500,00** (escl. cassa e iva)
✓	Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Riscaldamento	**€ 1.500,00** (escl. cassa e iva)

UI 2 Appartamento al p. Primo **PRESENTI DIFFORMITÀ**
identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **6** cat. **A/3** Piano **P1+S1**

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale non è emerso alcun titolo edilizio.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, è stato raffrontato con la Planimetria Catastale risultando **NON CORRISPONDENTE** in quanto:

- sono stati demoliti i muri divisori del locale tra il locale Cucina e il locale attiguo denominato camera;
- è stato chiuso un varco tra il locale Bagno e la Camera da Letto adiacente.



PLANIMETRIA CATASTALE

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa Sanzione Pecuniaria e Oneri Urbanistici se dovuti, che saranno stabiliti dal Comune, oltre ai relativi Diritti di presentazione.

A questi si dovranno sommare:

- i Costi Relativi ai Diritti di presentazione pratica e le relative sanzioni e/o Oneri Urbanistici;
- i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;
- il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, come per la voce precedente;
- le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate.

Costi di Regolarizzazione

✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie	**€ 185,75**
✓ Sanzioni e Oneri Urbanistici	stabiliti dal Comune
✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato	**€ 1.500,00** (escl. cassa e iva)
✓ Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Elettrico	**€ 1.500,00** (escl. cassa e iva)
✓ Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Idraulico	**€ 500,00** (escl. cassa e iva)
✓ Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Riscaldamento	**€ 1.500,00** (escl. cassa e iva)

UI 3 BOX AUTO **PRESENTI DIFFORMITÀ**
identificata al NCEU con il Fg. **12** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6** Piano **S1**

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale non è emerso alcun titolo edilizio.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, è stato raffrontato con la Planimetria catastale risultando **NON CORRISPONDENTE IN QUANTO:**

- il Box Auto è collegato alla cantina della **UI 1** e non risulta 'isolata' ai fini della sicurezza da disimpegno a norma di legge e/o da porte REI.

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa Sanzione Pecuniaria, oltre ai relativi Diritti di presentazione, ottimizzando i costi con la presentazione di un'unica pratica edilizia unitamente alle modifiche della **UI 2**

Costi di Regolarizzazione

✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie	**€ ----------**
✓ Sanzioni	**€ ----------**
✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato	**€ ----------** (escl. cassa e iva)
✓ Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Elettrico	**€ ----------** (escl. cassa e iva)
✓ Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Idraulico	**€ ----------** (escl. cassa e iva)
✓ Rilascio Dichiarazioni di conformità Imp. Riscaldamento	**€ ----------** (escl. cassa e iva)

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

UI 1 Appartamento al p. Rialzato **PRESENTI DIFFORMITÀ**
identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **5** cat. **A/3 PT+S1**

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **NON È CORRISPONDENTE**, allo stato dei luoghi visionato, in quanto rappresenta lo stato della SCIA depositata e non perfezionata.
La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito alla **non corrispondenza** della planimetria catastale

- presentare l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della UI, che rappresenti lo stato di fatto corretto;
- richiedere nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale CANTINA pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e delle autorimesse.

I costi di Diritto di presentazione pratica e i costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Catastale da presentare, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso.

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (€ 70,00 x 2) **€ 140,00**
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato **€ 800,00** (escl. cassa e iva)

UI 2 Appartamento al p. Primo **PRESENTI DIFFORMITÀ**
identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **6** cat. **A/3 P1+S1**

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **NON È CORRISPONDENTE**, allo stato dei luoghi visionato, per quanto già esposto in riferimento alla Conformità Edilizia.
La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

In merito alla **non corrispondenza** della planimetria catastale

- presentare l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della UI, che rappresenti lo stato di fatto corretto;
- richiedere nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale CANTINA pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e delle autorimesse.

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (€ 70,00 x 1) **€ 70,00**
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato **€ 330,00** (escl. cassa e iva)

UI 3 BOX AUTO **PRESENTI DIFFORMITÀ**
identificata al NCEU con il Fg. **12** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6 S1**

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **NON È CORRISPONDENTE**, allo stato dei luoghi visionato, per quanto già esposto in riferimento alla Conformità Edilizia.
La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito alla **non corrispondenza** della planimetria catastale

- presentare l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della UI, che rappresenti lo stato di fatto corretto;
- richiedere nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale CANTINA pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e delle autorimesse.

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (€ 70,00 x 1) **€ 70,00**
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato **€ 330,00** (escl. cassa e iva)

7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

UI 1 – UI 2 – UI 3 **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

UI 1 – UI 2 – UI 3 **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE) (VEDI ALLEGATO 7)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

UI 1 Appartamento al p. Rialzato, identificata al NCEU con il
Fg. **10** Part. **7** sub **5** cat. **A/3** Piano **PT+S1**
NON È PRESENTE l'attestato di Prestazione Energetica (APE)

UI 2 Appartamento al p. Primo, identificata al NCEU con il
Fg. **10** Part. **7** sub **6** cat. **A/3** Piano **P1+S1**
È PRESENTE l'attestato di Prestazione Energetica (APE) **n. 2017 202142 0041**
inoltrato in data invio 19/01/2018 e valevole fino al 19/01/2028
a firma del p.I. Stefano BRUN /iscritto al Collegio dei Periti Industriali al num. 3839

UI 3 BOX AUTO identificata al NCEU con il
Fg. **12** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6** Piano **S1**
NON NECESSITA di l'attestato di Prestazione Energetica (APE)

7.6 RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

Il CTU ha fatto richiesta all'AdE di copia di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate, non ricevendo risposta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

8.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la valutazione e successiva vendita si propongono due lotti così distinti:

LOTTO 1 costituito dalla

UI 1 Appartamento al p. Rialzato, identificata al NCEU con il
Fg. **10** Part. **7** sub **5** cat. **A/3** Piano **PT+S1**
che potrà usufruire del passo carraio e adiacente passo pedonale posto in via Nazionale 111 per accedere alla zona giardino cortile ivi contenuta;

LOTTO 2 costituito dalla

UI 2 Appartamento al p. Primo, identificata al NCEU con il
Fg. **10** Part. **7** sub **6** cat. **A/3** Piano **P1+S1**

UI 3 Box Auto, identificata al NCEU con il
Fg. **10** Part. **7** sub **7** cat. **C/6** Piano **S1**
che potrà usufruire del passo carraio e adiacente passo pedonale posto in via Nazionale 111/A per accedere alla zona giardino cortile ivi contenuta.

STRALCIO MAPPA TERRENI

8.2 SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata.

Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-7%.**

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare.** Gli immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

IL CTU precisa che, nelle Relazioni Stima inerenti procedure immobiliari, normalmente si verificano i dati di stima tenendo in riferimento le tabelle semestrali dell'O.M.I., messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e i Valori riscontrati nei maggiori Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP …).

8.3 CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

	Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
UI 1	Vani Principali	120,00	x	100 %	=	120,00
	Balconi fino a 25 mq	20,00	x	30 %	=	6,00
	Balconi mq eccedenti	----	x	10 %	=	----
	Pertinenza - CANTINA	70,00	x	25 %	=	17,50
	Arrotondamento +/-				=	0,50
	Totale					**144,00**

	Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
UI 2	Vani Principali	130,00	x	100 %	=	130,00
	Balconi fino a 25 mq	15,00	x	30 %	=	4,50
	Balconi mq eccedenti	----	x	10 %	=	----
	Pertinenza	----	x	25 %	=	----
UI 3	BOX AUTO	44,00	x	50 %	=	22,00
	Arrotondamento +/-				=	0,50
	Totale					**157,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.4 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	20/12/2024	
Descrizione:	ALLOGGIO	
Indirizzo:	v. Vittorio Alfieri 3, VILLAR PEROSA (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 85	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 85.000,00	pari a €/mq 1.000,00
Sconto trattativa:	5%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 80.750,00	pari a €/mq 950,00

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	02/02/2025	
Descrizione:	ALLOGGIO	
Indirizzo:	v. Nazionale 29, VILLAR PEROSA (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 84	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 79.000,00	pari a €/mq 940,47
Sconto trattativa:	5%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 75.050,00	pari a €/mq 893,45

COMPARATIVO 3 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	23/10/2024	
Descrizione:	ALLOGGIO	
Indirizzo:	v. Nazionale 55, VILLAR PEROSA (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 52	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 47.000,00	pari a €/mq 903,85
Sconto trattativa:	5%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 44.650,00	pari a €/mq 858,65

8.5 INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 30/06/2024)

Comune	VILLAR PEROSA (TO)		
Fascia/zona	Centrale/lungo SS Sestriere	Cod. zona:	B1
Tipologia	ABITAZIONI CIVILE	Residenziale	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 600,00	Valore massimo	€/mq 900,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 370,00	Valore massimo	€/mq 560,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (2 sem fino a 31/12/2023)

Comune	VILLAR PEROSA (TO)		
Fascia/zona	Centrale/lungo SS Sestriere	Cod. zona:	B1
Tipologia	ABITAZIONI CIVILE	Residenziale	
Stato Manutenzione	NORMALE		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore minimo	€/mq 620,00	Valore massimo	€/mq 930,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€/mq 380,00	Valore massimo	€/mq 560,00
FIAIP			
Comune	VILLAR PEROSA (TO)		
Tipologia	ABITAZIONE	Destinazione	Residenziale
Stato Manutenzione	da ristrutturare		
Valore minimo	€/mq 700,00	Valore massimo	€/mq 900,00
Tipologia	BOX AUTO	Destinazione	
Stato Manutenzione	Posti Auto Coperti - Intera Unità		
Valore minimo	€/mq 4.000,00	Valore massimo	€/mq 5.000,00

8.6 SVILUPPO VALUTAZIONE

UI 1 Appartamento al p. Rialzato identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **5** cat. **A/3 PT+S1**

TABELLA DEI DATI

PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	
Ubicazione — **VILLAR PEROSA (TO)**					
Tipologia Immobile	Alloggio	Alloggio	Alloggio	**Alloggio**	
				Box Auto	
Prezzo Unico rilevato	€ 85.000,00	€ 79.000,00	€ 47.000,00	----------	
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	----------	
Data Rilevamento	02/02/2025	20/12/2024	23/10/2024	----------	
Sconto sul Prezzo rilevato	5%	5%	5%	----------	
Prezzo Adottato	**€ 80.750,00**	**€ 75.050,00**	**€ 44.650,00**	----------	
Superficie Catastale -	**mq 85,00**	**mq 84,00**	**mq 52,00**	**144,00**	**mq.**
INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA					
Livello di piano	**PTerra**	**P2**	**P2**	**PTerra**	
Numero Servizi igienici	**1**	**1**	**1**	**2**	n.
Ascensore	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	**3**	**3**	**3**	**2**	
Zona (+1;+2;….-1; -2;...)	**2**	**2**	**1**	**0**	
Qualità (+1;+2;….-1; -2;...)	**4**	**4**	**0**	**0**	

* PTerra=0, P1=1, … ** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1
*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo **** +1, +2, …-1,-2 …

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Data - rivalutazione (%)		**5 %**
Superficie VANI PRINCIPALI		**1 %**
Superficie BALCONI		**30 %**
Superficie CANTINA		**25 %**
Superficie Vano Accessorio Comunicante		**50 %**
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	**0,5 %**
Servizi igienici	→ Vetustà **40** → Vita utile **20**	**€ 5.000,00**
Ascensore	costo nuovo impianto	**€ ----------**
	→ Quota millesimale **€ ------**	
	→ Impianto Ristrutturato da anni	
	→ Vita Utile Impianto anni	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	**€ 30.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ZONA	→ Valore percentuale	1 %
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	1 %

COMPARABILE 1	SupComm	mq 85,00	Prezzo unitario	€ 950,00		
COMPARABILE 2	SupComm	mq 84,00	Prezzo unitario	€ 893,45	Prezzo marginale	€ 858,65
COMPARABILE 3	SupComm	mq 52,00	Prezzo unitario	€ 858,65		
SOGGETTO DI STIMA	**SupComm**	**mq 144,00**				

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo				€ 80.750,00	€ 75.050,00	€ 44.650,00
Data	- € 336,46	- € 312,71	- € 186,04	€ 672,92	€ 938,13	€ 1.116,25
Sup.VANI PRINCIPALI	€ 858,65	€ 858,65	€ 858,65	€ 30.052,88	€ 30.911,54	€ 58.388,46
Sup. BALCONI	€ 257,60	€ 257,60	€ 257,60	€ 3.091,15	€ 3.091,15	€ 3.091,15
Sup.CANTINA	€ 214,66	€ 214,66	€ 214,66	€ 15.026,44	€ 15.026,44	€ 15.026,44
Servizi igienici	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00
Livello di piano	€ 403,75	€ 373,38	€ 222,14	€ --------	-€ 746,77	-€ 444,28
Ascensore	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------
Stato di manutenzione	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€30.000,00	-€ 30.000.00	-€ 30.000.00	-€ 30.000.00
Zona	€ 807,50	€ 750,50	€ 446,50	- € 1.615,00	- € 1.501,00	- € 446,50
Qualità	€ 807,50	€ 750,50	€ 446,50	- € 3.230,00	€ 3.002,00	€ --------
PREZZO CORRETTO				**€ 91.809,17**	**€ 86.828,26**	**€ 88.442,30**

VALORE di MERCATO →	**€ 89.027,00**	
d% (divergenza % assoluta)	**5,74%**	**DIVERGENZA CONFERMATA**
Valore al mq per Superficie Valutata →	**€/mq 618,24**	

UI 2 Appartamento al p. Primo identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **6** cat. **A/3 P1+S1**
UI 3 BOX AUTO identificata al NCEU con il Fg. **10** Part. **7** sub **7** Categoria **C/6** Piano **S1**

TABELLA DEI DATI

PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	
Ubicazione — **VILLAR PEROSA (TO)**					
Tipologia Immobile	Alloggio	Alloggio	Alloggio	**Alloggio**	
Prezzo Unico rilevato	€ 85.000,00	€ 79.000,00	€ 47.000,00	----------	
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	----------	
Data Rilevamento	02/02/2025	20/12/2024	23/10/2024	----------	
Sconto sul Prezzo rilevato	5%	5%	5%	----------	
Prezzo Adottato	**€ 80.750,00**	**€ 75.050,00**	**€ 44.650,00**	----------	
Superficie Catastale -	**mq 85,00**	**mq 84,00**	**mq 52,00**	**157,00 mq.**	
INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA					
Livello di piano	**PTerra**	**P2**	**P2**	**P1**	
Numero Servizi igienici	**1**	**1**	**1**	**2**	n.
Ascensore	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	**3**	**3**	**3**	**2**	
Zona (+1;+2;….-1; -2;...)	**2**	**2**	**1**	**0**	
Qualità (+1;+2;….-1; -2;...)	**4**	**4**	**0**	**0**	

* PTerra=0, P1=1, … ** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1
*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo **** +1, +2, …-1,-2 …

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			
Data - rivalutazione (%)			5 %
Superficie VANI PRINCIPALI			1
Superficie BALCONI			30 %
Superficie CANTINA			25 %
Superficie Vano Accessorio Comunicante			50 %
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale		0,5 %
Servizi igienici	→ Vetustà 40	→ Vita utile 20	€ 5.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto		€ ----------
	→ Quota millesimale	€ ------	
	→ Impianto Ristrutturato da anni		
	→ Vita Utile Impianto anni		
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato		€ 40.000,00
ZONA	→ Valore percentuale		1 %
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale		1 %

COMPARABILE 1	SupComm	mq 85,00	Prezzo unitario	€ 950,00		
COMPARABILE 2	SupComm	mq 84,00	Prezzo unitario	€ 893,45	Prezzo marginale	€ 858,65
COMPARABILE 3	SupComm	mq 52,00	Prezzo unitario	€ 858,65		
SOGGETTO DI STIMA	**SupComm**	**mq 157,00**				

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo				€ 80.750,00	€ 75.050,00	€ 44.650,00
Data	- € 336,46	- € 312,71	- € 186,04	€ 672,92	€ 938,13	€ 1.116,25
Superficie VANI PRINCIPALI	€ 858,65	€ 858,65	€ 858,65	€ 38.639,42	€ 39.498,08	€ 66.975,00
Superficie BALCONI	€ 257,60	€ 257,60	€ 257,60	€ 3.863,94	€ 3.863,94	€ 3.863,94
Sup. BOX AUTO	€ 429,33	€ 429,33	€ 429,33	€ 18.890,38	€ 18.890,38	€ 18.890,38
Servizi igienici	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00	- € 5.000,00
Livello di piano	€ 403,75	€ 373,38	€ 222,14	€ 403,75	-€ 373,38	-€ 222,14
Ascensore	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------
Stato di manutenzione	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€40.000,00	-€ 40.000.00	-€ 40.000.00	-€ 40.000.00
Zona	€ 807,50	€ 750,50	€ 446,50	- € 1.615,00	- € 1.501,00	- € 446,50
Qualità	€ 807,50	€ 750,50	€ 446,50	- € 3.230,00	€ 3.002,00	€ --------
PREZZO CORRETTO				**€ 93.375,42**	**€ 88.364,15**	**€ 89.826,94**

VALORE di MERCATO →	**€ 90.522,00**	
d% (divergenza % assoluta)	**5,67%**	**DIVERGENZA CONFERMATA**
Valore al mq per Superficie Valutata →	**€/mq 576,57**	

8.7 VALORE DI MERCATO (OMV) e VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

	LOTTO UNO	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
UI 1	Alloggio Piano Terra --- €/mq 618,24	mq 144,00	€ 89.027,00	**€ 89.027,00**
	Riduzione del valore del **10%** per assenza di garanzia per vizi			- € 8.902,70
	Spese di regolarizzazione Edilizia			- € 6.685,75
	Spese di regolarizzazione Catastale			- € 940,00
	Arrotondamento +/-			- € 498,55
	Valore di Mercato della **UI 1** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			**€ 72.000,00**
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			€ ----------
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			€ ----------
	Valore di Vendita Giudiziaria della **UI 1**			**€ 72.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	LOTTO DUE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
UI 2 UI 3	Alloggio Piano Primo Box Auto	mq 135,00	€ 90.522,00	**€ 90.522,00**
	Riduzione del valore del **20%** per assenza di garanzia per vizi			- € 18.104,40
	Spese di regolarizzazione Edilizia			- € 5.185,75
	Spese di regolarizzazione Catastale			- € 800,00
	Arrotondamento +/-			- € 431,85
	Valore di Mercato delle **UI 2 e UI 3** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano			**€ 66.000,00**
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			€ ----------
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente			€ ----------
	Valore di Vendita Giudiziaria delle **UI 2 e UI 3**			**€ 66.000,00**

9. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto la UI oggetto della presente procedura, NON RISULTA un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Torino lì 25/02/2025

il tecnico incaricato
arch. MARIA CRISTINA MILANESE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009