

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
TORINO**
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott. Ludovico Sburlati

Procedimento di Espropriazione Immobiliare al R.E. nr. 1496 del 2013

Banca Popolare di Milano Soc. Coop arl creditore procedente

ASTAlegale.net
contro

debitore

RELAZIONE DI ESTIMO IMMOBILIARE

CHIERI, VIA GIUSEPPE AVEZZANA N. 24

L'Esperto

RE_1496_13_xx

Pagina 1 di 26

BIANCHI

ing. Andrea Enrico



RE_1496_13_xx

Pagina 2 di 26

Indice e Sommario

I. Prospetto sintetico riepilogativo del Lotto Primo.....	3
a. Dati caratteristici dei beni oggetto della procedura.....	3
b. Titolo di provenienza.....	4
c. Primo titolo anteriore al 27 settembre 1993.....	4
d. Formalità da cancellare presso RR.II - circoscrizione di Torino II.....	6
II. Premessa.....	7
a. Svolgimento operazioni peritali.....	7
b. Identificazione, Ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali, confini.....	8
c. Stato di possidenza e corrispondenza dei dati contenuti nei titoli.....	9
d. Ricostruzione dei proprietari nel ventennio.....	9
e. Primo titolo anteriore al 27 settembre 1993.....	10
f. Diritti reali a favore di terzi.....	10
g. Formalità pregiudizievoli gravanti.....	10
h. Regolamento di Condominio.....	12
III. Quesito 4) Stato di occupazione.....	12
IV. Quesito 5) Descrizione dei beni.....	12
V. Quesito 7) - valore attuale dell'immobile.....	15

File: RE_1496_13_XX.docx

In ottemperanza dell'attuale normativa sulla privacy e la tutela della segretezza degli atti, il manoscritto è stato trattato, duplicato e rilegato a brevi mani dell'Esperto quale unico soggetto ad averne accesso sino al deposito.

I. Prospetto sintetico riepilogativo del Lotto Primo

a. Dati caratteristici dei beni oggetto della procedura

- Soggetto procedente:

RE_1496_13_XX

Pagina 3 di 26

- *****., rappresentata e difesa dagli *avv.ti Giorgio MANFREDI del foro di Torino e Gianni SAVERIO del foro di Roma,*
- Soggetto esecutato:
 - *****., elettivamente domiciliato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari al deposito della relazione di stima;
- Pro quota individuale quota della piena proprietà pari a $\frac{1}{1}$;
- Ubicazione immobile:
 - *Chieri (TO), via Giuseppe Avezzana al civico n. 24;*
- Identificazione catastale attuale:
 - *(U) F. 40 – Part. 165 in Chieri – TO;*
- Consistenza:
 - Piccolo stabile così articolato:
 - al piano seminterrato: un locale ad uso ufficio, due magazzini, centrale termica, cantina, servizio e magazzino;
 - al piano terreno-rialzato: una sala bar con servizi;
 - al piano primo: un salone e due bagni con antibagno;
- Superficie commerciale equivalente¹ è di 350m²;
 - Stato di occupazione: *occupato senza titolo opponibile alla procedura, si rimanda al punto E della presente perizia;*
- Anomalie urbanistiche e edilizie *rilevate, si rimanda all'ultimo punto della presente perizia;*
- Epoca costruttiva: *fine anni '50 circa;*
- Licenza di abitazione: *riscontrata c/o U.T. del comune di Chieri;*
- Condizioni interne: *buone;*

¹ Tale superficie è computata con rilievo grafico e normalizzata con coefficienti noti in letteratura (a titolo esemplificativo e non vincolante come ad es. 0,3 – 0,5 per i locali cantina, mansarda, balconi, scale; 0,5 - 0,7 per i box auto, ecc);

- Valore: 355.000,00;

b. Titolo di provenienza

- Atto di compravendita nascente da atto a rogito notaio Mario SICIGNANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 19.02.2008 – r_g./r_p. 8885/5955,

c. Primo titolo anteriore al 27 settembre 1993

- Atto di compravendita a rogito notaio Mario SICIGNANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri della circoscrizione di Torino II il 28.01.1980 – r_g./r_p. 2882/2402,



d. Formalità da cancellare presso RR.II - circoscrizione di Torino II

Il repertorio delle iscrizioni e il repertorio delle trascrizioni è aggiornato alla data del 26.06.2014

<i>Tipo formalità</i>	<i>Ruolo gen./ruolo part.</i>	<i>Data atto presso R.I.</i>	<i>Valore is.tto</i>	<i>Soggetto a favore</i>
<i>Pignoramento imm.</i>	34636/24154	27 settembre 2013	-	*
<i>Ipoteca Giudiziale.</i>	1751/294	17 gennaio 2011	€ 1.050.000,00	
<i>Ipoteca Giudiziale</i>	33340/6612	01 agosto 2011	€ 3.000.000,00	

II. Premessa

Il sottoscritto *ing. Andrea Enrico Bianchi*, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni pignorati nella convocazione tenutasi avanti l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr. Ludovico SBURLATI in data 09 aprile 2014, ricevendo il mandato peritale in atti:

Nella stessa sede, quindi, l'Ill.mo Sig. Giudice concedeva allo scrivente il termine di giorni 90 per il deposito della relazione peritale, fissando l'udienza di comparizione delle parti, dei proprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, per l'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., in data 16 aprile 2015, ore 11.00.

a. Svolgimento operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il medesimo giorno del conferimento incarico. Nello svolgimento delle indagini preliminari, sono state acquisite presso i competenti Pubblici Uffici (Anagrafe, Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio, Agenzia delle Entrate, Archivio edilizio del comune di ubicazione dell'immobile, etc.) tutte le certificazioni e le documentazioni necessarie all'istruttoria della presente relazione.

Successivamente il sottoscritto perito, con lettera raccomandata A.R. inviata alla sede legale del Partito (che non coincide con l'ubicazione dell'immobile pignorato), lo rendevo edotto dell'incarico ricevuto, invitandolo e ammonendolo a

mettersi in contatto con il proprio studio nel caso di indisponibilità al sopralluogo per la data indicata.

Come da mandato conferito e non ricevendo disdetta, le operazioni peritali sono, quindi, proseguite in località il giorno prescritto al fine di visionare ed ispezionare gli interni del bene subastato. In tale occasione è stato possibile convenire con il segretario della sede.

Gli accertamenti peritali, infine, si concludevano compiendo *in loco* le opportune indagini di mercato.

All'uopo lo scrivente esperto assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari secondo i comuni criteri di estimo.

Quindi, espletate le formalità di rito ed esperiti i necessari accertamenti, considerata la natura e l'ubicazione dei cespiti in oggetto, anche in funzione di una più agevole alienazione, in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, l'Esperto:

PROCEDE ALLA PERIZIA di ESTIMO

Evadendo l'incarico conferito come segue:

Lotto Primo – quota intera

Quesito 1) – descrizione

b. Identificazione, Ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali, confini

(b.a.1.a) Identificazione e tipologia

Trattasi, in comune di Chieri, piccolo stabile così articolato:

- al piano seminterrato: un locale ad uso ufficio, due magazzini, centrale termica, cantina, servizio e magazzino;
- al piano terreno-rialzato: una sala bar con servizi;
- al piano primo: un salone e due bagni con antibagno;

;

(b.a.1.b) Ubicazione e consistenza

Unità immobiliare staggiata formalmente a destinazione terziaria, con riferimento al titolo di provenienza in capo alla parte eseguita ed agli elaborati grafici comunali e catastali rinvenuti come di seguito meglio specificato:

piano semi interrato²: un locale uso ufficio, due magazzini, centrale termica, cantina, servizio e magazzino salvo altri,

² Dato tratto dall'atto a rogito notaio Mario SICIGNANO del 13 febbraio 2008 rep. 39213, racc. 16669 allegato alla presente perizia;

piano terreno - rialzato³: una sala bar con servizi salvo altri,

piano primo⁴: un salone e due bagni con antibagno salvo altri,

OSSERVAZIONI: -

La superficie commerciale equivalente⁵ è di 350m²;

A tal proposito si precisa ancora che, le superfici indicate nelle planimetrie catastali, stante la natura del rilievo, sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutate a corpo e non a misura.

(a.1.a.1.a) Dati Catastali

I beni immobili di cui si tratta, alla data delle visure effettuate **26.06.2014**, risultano così censiti, salvo più esatti dati catastali:

3 Dato tratto dall'atto a rogito notaio Mario SICIGNANO allegato alla presente perizia;

4 Dato tratto dall'atto a rogito notaio Mario SICIGNANO allegato alla presente perizia;

5 Tale superficie è computata con rilievo grafico e normalizzata con coefficienti noti in letteratura (a titolo esemplificativo e non vincolante come ad es. 0,3 – 0,5 per i locali cantina, mansarda, balconi, scale; 0,5 - 0,7 per i box auto, ecc);

- Censito presso N.C.E.U. al foglio 40 – particella **165** in Chieri, via Giuseppe Avezzana n. 24 - piano T- 1 - 2 – z.c. n.d. - cat. **C/4** – cl. U – consistenza 246m² – r.c. € 1.003,68 - intestato a “***** – proprietà per ¹/₁”.

OSSERVAZIONI: -

torna alla home...

(b.a.l.c) Coerenze

In aderenza agli elaborati grafici risultano le seguenti coerenze:

- *Coerenze generali ente urbano*⁶: via privata, (mappale 159), mappale 36, passaggio pedonale compreso tra i mappali 163 e 164 e mappali 37, 161, 160, 188 tutti del foglio 40 in Chieri, salvo se altre e meglio in fatto,

Osservazioni: -

Quesito 2) – Informazioni ipotecarie infraventennali

c. Stato di possidenza e corrispondenza dei dati contenuti nei titoli

Completati gli accertamenti documentali con le successive visure espletate presso i Pubblici Uffici, lo scrivente conferma che i dati, presenti nella certificazione

⁶ Dato tratto dall'atto a rogito notaio Mario SICIGNANO allegato alla presente perizia;

prodotta dal creditore precedente, *Banca Popolare di Milano a r.L.* corrispondono a quelli ufficialmente depositati e che la titolarità spetta a
,
con pro quota della piena proprietà.

d. Ricostruzione dei proprietari nel ventennio

Dagli accertamenti espletati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II di Torino I, aggiornati per trascrizioni ed iscrizioni, riscontrate le risultanze dei competenti registri catastali e immobiliari nonché i documenti ivi custoditi, risultano ad oggi i seguenti passaggi di proprietà relativi all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (*il pignoramento è stato trascritto in data 07.11.2013*), come si evince dall'esame della cronistoria dei trasferimenti e delle formalità a favore eseguite a ritroso fino a quello più remoto.


Con riferimento all'ultimo ventennio, pertanto, si elencano qui di seguito i proprietari con i relativi titoli di proprietà dell'immobile pignorato e precisamente:

Stato di possidenza:

- ***** - quota di proprietà pari a $\frac{1}{1}$ nascente da atto di compravendita a rogito notaio Mario SICIGNANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri della circoscrizione di Torino II il 19.12.2008 – r.g./r.p. 8885/5955 (*stipulato in data 13.02.2008 – rep. 39213, racc. 16669 – debitamente registrato in data 18.02.2002 al n. 4897*),

torna alla home...

Proprietari nel ventennio:

- ***** - quota di proprietà pari a $\frac{1}{1}$ nascente da atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Gennaro MARICONDA, trascritto presso la Conservatoria dei Registri della circoscrizione di Torino II il 11.09.2000 – r_{g.}/r_{p.} 33894/21230 (stipulato in data 18.07.2000, rep. 38903, racc. 10358),

- ***** - quota di proprietà pari a $\frac{1}{1}$ nascente da atto di compravendita a rogito notaio Mario SICIGNANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri della circoscrizione di Torino II il 28.01.1980 – r_{g.}/r_{p.} 2882/2402,

e. Primo titolo anteriore al 27 settembre 1993

- Atto di compravendita a rogito notaio Mario SICIGNANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri della circoscrizione di Torino II il 28.01.1980 – r.g./r.p. 2882/2402,

Quesito 3) – Assetto ipotecario, opponibilità diritti

La ricerca eseguita su tutti i soggetti proprietari nell'ultimo ventennio ha evidenziato che, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, sull'immobile su cui ricade l'atto esecutivo, sussistevano diritti reali a favore di terzi, formalizzati presso l'ufficio del Dipartimento del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Torino II, e dei quali si dirà più precisamente al capitolo successivo.

f. Diritti reali a favore di terzi

Sulla costruzione non risultano sussistere vincoli di carattere paesaggistico, idrogeologico o di altra tipologia, derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo su cui insiste salvo quanto previsto dall'attuale piano regolatore.

Dagli accertamenti espletati presso la C. RR.II. di Torino II, effettuata il giorno 26 giugno 2014, non sussistono ulteriori formalità, rispetto a quelle individuate e descritte al paragrafo, che segue ovvero non risultano trascritti diritti reali di godimento a favore di terzi.

g. Formalità pregiudizievoli gravanti

Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso il dipartimento del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Torino II delle seguenti formalità pregiudizievoli:

NOTA DI TRASCRIZIONE REGISTRO [G_{ENERALE} - P_{ARTICOLARE}]: 34636 - 24154 DEL 27.09.2013

TITOLO: *verbale di pignoramento immobiliare,*

RICHIEDENTE: *Avv. Saverio GIANNI, via Pompeo Magno n. 3 – Roma;*

FAVORE: ***** con pro quota di proprietà a pari a $\frac{1}{1}$,

CONTRO: ***** con pro quota di proprietà a pari a $\frac{1}{1}$,

IMMOBILE: *Catasto (U) F. 40 – Part. 165 in Chieri – TO*

NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO [G_{ENERALE} - P_{ARTICOLARE}]: 1751 - 294 DEL 17.01.2011

TITOLO: *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,*

FAVORE: ***** con pro quota di proprietà a pari a $\frac{1}{1}$,

CONTRO: ***** con pro quota di proprietà a pari a $\frac{1}{1}$,

ISCRIZIONE *euro 1.050.000,00 (euro unmilione e cinquantamila/00);*

IMMOBILE: *Catasto (U) F. 40 – Part. 165 in Chieri – TO*

NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO [G_{GENERALE} - P_{ARTICOLARE}]: 33340 - 6612 DEL 01.08.2011

TITOLO: *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,*

FAVORE: ****** con pro quota di proprietà a pari a 1/1,*

CONTRO: ****** con pro quota di proprietà a pari a 1/1,*

ISCRIZIONE *euro 3.000.000,00 (euro tremilioni/00);*

IMMOBILE: *Catasto (U) F. 40 – Part. 165 in Chieri – TO*

Non sono state reperite in capo all'esecutato, agli atti ed allo stato attuale, note trascritte opponibili al futuro aggiudicatario.

torna alla home...

h. Regolamento di Condominio

In merito all'esistenza di un Regolamento di condominio, lo scrivente nonostante le scrupolose ricerche effettuate non è in grado di riferire in merito e riporta quanto segue:

- L'atto di compravendita, a rogito Notaio Sicignano sopracitato non richiama neppure genericamente l'esistenza di un regolamento di condominio ma solo delle clausole di regolamentazione degli spazi comuni;
- L'occupante, contattato telefonicamente, riferisce e conferma l'inesistenza di un regolamento apposito;
- le ispezioni presso la Conservatoria non hanno fornito alcun elemento utile per identificare il titolo se esistente.

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, lo scrivente si esime da valutazioni sull'esistenza o non esistenza di un regolamento di condominio e si riserva sull'eventuale presenza di limitazioni d'uso delle parti comuni del bene e/o regolamentazioni condominiali.

In ogni caso sono fatte salve le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile compendiate il cespite staggito, che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

III. *Quesito 4) Stato di occupazione*

Dall'esame della documentazione rinvenuta presso i pubblici uffici, da quanto potuto verificare al momento del sopralluogo presso l'unità immobiliare sopradescritta nonché dal colloquio con l'attuale occupante, l'immobile subastato risulta OCCUPATO DAL TERZO, QUINDI, CON TITOLO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA. Si segnala che con fax il proprietario confermava che i locali sono utilizzati dal terzo in base ad accordi politici come da lettera fax allegata.

Si dà atto, altresì, che da ulteriore controllo presso l'Agenzia delle Entrate di Torino, - Ufficio di Torino 2 - non è emersa la presenza di contratti di locazione registrati stipulati in qualità di dante causa del debitore esecutato ovvero l'esistenza di altro un valido titolo opponibile all'esecuzione per questo Lotto. Si allegano i contratti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate riferibili ad immobili non oggetto della procedura.

In ogni caso, lo scrivente si riserva sulla sussistenza di ulteriori ed eventuali contratti di locazione e/o titoli diversi di occupazione in essere, a favore di soggetti terzi.

[torna alla home...](#)

ASTAlegale.net

IV. *Quesito 5) Descrizione dei beni*

(a.a.1.a)

Descrizione

La descrizione della proprietà sopraelencata è stata elaborata secondo le risultanze delle visure e sulla base della documentazione reperita ovvero di quanto visibile attraverso i sopralluoghi esterni e gli accessi ai locali interni nonché ai locali comuni del fabbricato compendiante l'unità immobiliare pignorata, elevato a un piano (due piani f.t.) oltre al piano sottotetto e semi interrato che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche:

- *Orientamento del bene pignorato:*

L'immobile è situato in una zona semi periferica della città e l'orientamento spaziale/cardinale dello stesso è: nord,

- **Panoramicità:**

Il bene non è da considerarsi panoramico. E' dotato di più arie,

- **Luminosità:**

Il bene è da considerarsi luminoso,

- **Rumorosità:**

L'immobile è posto in una zona ad alto traffico veicolare: il bene è da considerarsi rumoroso.

Da quanto potuto verificare al momento del sopralluogo peritale in merito alle caratteristiche dello stabile lo scrivente è in grado di riferire:

- **La struttura verticale:** in cls in buone condizioni;
- **Solai:** in latero cemento in buone condizioni;
- **Copertura:** Il tetto è a falde. La faldaleria e i pluviali sono in materiale non ferroso;
- **Pareti esterne e fascia di terra:** tamponamenti in mattoni intonacati e tinteggiati – fascia di terra in mattoni intonacati e tinteggiati;
- **Infissi esterni:** in legno a singolo e doppio battente;
- **Ingresso al condominio:** da passaggio pedonale provvisto di apriporta;
- **Ingresso comune:** pavimentazione in piastrelle in buone condizioni;
- **Vano scale:** pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate in buone condizioni;
- **Scale:** pedate e alzate in pietra naturale provviste di ringhiera di sicurezza con scorri mano;

- *Condizioni generali del fabbricato:* medie;

Lo stato di manutenzione complessivo risulta coerente compatibilmente alla tipologia economica - civile, all'epoca costruttiva ed al fatto che non risultano, eseguite di recente, opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di adeguamento alle vigenti leggi in ambito impiantistico.

Il fabbricato non è dotato di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Per quanto potuto verificare al momento del sopralluogo peritale in merito alle caratteristiche dello stabile, compendiate il cespite pignorato, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue, e precisamente:

- *Accesso:* da serramento a doppio battente;
- *Pavimentazioni dei singoli vani:* in ceramica a formato medio;
- *Rivestimenti interni:* in ceramica e intonaco tinteggiato (cucina e bagno) e intonaco tinteggiato (i rimanenti vani);
- *Impianto elettrico:* interno intubato con frutti a incasso non a norma con le vigenti leggi;
- *Impianto sanitario:* bagno dotato di lavabo, w.c con rubinetteria cromata;
- *Impianto idrico:* sottotraccia con produzione di acqua centralizzata (*come dichiarato dal soggetto occupante*);
- *Impianto di riscaldamento:* centralizzato (*come dichiarato dal soggetto occupante*);
- *Condizioni interne:* buone.

Per una migliore comprensione di quanto sopraesposto si rimanda alla documentazione fotografica prodotta nella presente memoria tecnica.

Si allegano inoltre:

- ✓ Documentazione fotografica⁷;
- ✓ Planimetria catastale dell'unità immobiliare in scala 1:200;
- ✓ Visura aggiornata al terminale Catasto Fabbricati;

ASTAlegale.net

Quesito 6) – regolarità edilizia

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del comune di Chieri è emerso quanto segue:

- Vi sono, agli atti, estremi precisi circa l'originaria edificazione del fabbricato edificato con concessione edilizia portante il numero 34 del 02.03.1959;
- Risulta richiesta dagli allora aventi causa l'autorizzazione di agibilità in data 08.09.1959; portante il nr. 58 del 1954;

7Si precisa che le riprese fotografiche dei locali comuni e dei piani devono essere considerate meramente indicative e accessorie all'identificazione del bene pignorato; infatti lo scopo delle riprese fotografiche dei locali comuni allegati alla presente relazione di stima è di dare una visuale completa e verosimile dello stato dei luoghi ai potenziali offerenti in asta. Si rimanda per una migliore definizione della localizzazione dell'unità abitativa subastata all'atto di provenienza.

- Il bene è sottoposto alla stretta osservanza delle concessioni n.294/A del 18.11.1983 e della variante rubricata al n. 282/A del 07.12.1984;
- Il bene non è dotato di certificazione energetica;

Dal raffronto tra quanto accertato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato nella planimetria del piano, risultano sostanziali difformità e precisamente:

- Diversa distribuzione interna,
- Diversa destinazione d'uso dei singoli vani,
- Formazione di porzione di fabbricato posti nel cortile,
- Formazione di terrazzamento con soprastanti strutture;

Conseguentemente l'opera eseguita deve ritenersi non autorizzata e, quindi, alla luce di quanto su esposto il bene allo stato attuale è da considerarsi abusivo e non consolidabile.

Resta comunque inteso che sarà a totale esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, fare fronte a qualsivoglia onere che verrà eventualmente posto a carico dell'immobile pignorato da parte dei competenti pubblici uffici, nel caso cui venissero accertati eventuali abusi edilizi o difformità, a seguito dell'avvenuto possesso dello stesso e del reperimento delle pratiche edilizie in questione.

MODALITA' PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI

E' altresì opportuno cercare di precisare quali siano le procedure necessarie per sanare lo stato di fatto, fermo restando che il comune di Chieri ha il diritto/dovere di espletare le opportune verifiche tecniche e deliberare, nella propria autonomia, tutte le decisioni del caso, sulla base dei sopralluoghi che saranno effettuati da personale dell'ufficio tecnico edilizio:

L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di tutte le opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario o, in alternativa, a provvedere alla presentazione d'istanza ai sensi dell'art. 36/37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Costi del professionista:

Quanto alla quantificazione presuntiva degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a propria cura e spese, comprendenti il pagamento delle sanzioni comunali, gli onorari di professionista abilitato, la presentazione presso il Catasto Fabbricati delle necessarie pratiche catastali e per le opere edili di ripristino, in via puramente indicativa, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, può determinarsi tra €. 1.000,00 e €. 5.000,00.

torna alla home...

V. *Quesito 7) - valore attuale dell'immobile*

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra e stante le peculiarità evidenziate in relazione:

- gli elementi distintivi della zona in cui sono ubicati i beni pignorati,
- la consistenza, come rappresentata nella planimetria catastale ed accertata in loco,
- lo stato di occupazione,
- le caratteristiche tecnico manutentive (quali vetustà, qualità e stato),
- le risultanze emerse dagli accessi eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località,

di procedere alla determinazione del più probabile valore⁸ di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Inoltre, la valutazione del bene tiene conto dei seguenti fattori positivi:

1. Taglio dimensionale e orientamento,

E dei fattori negativi:

1. Grado finitura,
2. Ubicazione dell'unità pignorata,

⁸ in via preliminare, lo scrivente ha acquisito il maggior numero di dati caratterizzanti vendite di beni simili avvenuti nella zona interessata e, in generale, nelle zone limitrofe.

Nella fattispecie in oggetto si è preferita una valutazione a corpo complessiva, che tenesse in conto, oltre alle osservazioni riportate, degli ulteriori oneri da sopportare per fruire con immediatezza e completezza del bene.

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.350,00 il parametro unitario prudentiale al quale rapportare la superficie commerciale delle singole porzioni dell'unità pignorata. Tale parametro, che tende e vuole favorire la vendita all'asta, al fine anche di creare particolare interesse concorrenziale per la formulazione delle offerte, comunque, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da una evidente flessione dei valori e da scarse contrattazioni private, dello stato di occupazione del compendio pignorato e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio ed in comproprietà sussiste.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa, ne discende il seguente conteggio:

~ compendio immobiliare ~ mq 350x €/mq 1.350,00 = € 472.500,00

E pertanto, con opportuno arrotondamento e con valutazione comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'unità immobiliare pignorato, viene dallo scrivente stimato in arrotondamento in complessivi:

Euro 355.000,00⁹ ovvero diconsi euro trecentocinquantacinquemila/00

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

Torino, 05 dicembre 2014

Andrea Enrico **BIANCHI** *ingegnere*

⁹Valore attuale di mercato già decurtato del 25% come da prassi del Tribunale di Torino