

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA®
RGE nr 80/2022 - Giudice Dr. Augusto Salustri

NOTA DI TRASMISSIONE

alle parti e al debitore della relazione peritale
nel termine di trenta giorni precedenti l'udienza ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. Att. C.p.c.:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Comerro Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.

promossa da **omissis**

contro **omissis**

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
RGE nr 80/2022 - Giudice Dr. Augusto Salustri

ALBERTO COMERRO - Architetto
titolare di studio professionale in Via Sant'Anselmo n.4 - 10125 TORINO e in Via Garibaldi n°45 - 10035 Mazzè TO
Codice fiscale: CMRLRT76P 27L 75QM - P.IVA 06585700019
- m.ph. +39 335 6886567 casella di posta elettronica (e-mail): albcom@yahoo.com



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / formazione lotti.....	12
Lotto unico	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.	17
Lotto UNICO	17



In data 10/03/2023, il sottoscritto Arch. Comerro Alberto, con studio in Viale Europa, 6 - 10035 - Mazzè (TO), email albycom@yahoo.com 8, PEC a.comerro@architettitorinopec.it, Tel. 335 6886567, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Francesco al Campo (TO) - VIA COSTA 81 (già c.n. 110)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Francesco al Campo (TO) - VIA COSTA 81 (già c.n. 110)

DESCRIZIONE

Descrizione Territoriale

Descrizione introduttiva su area geografica

In comune di San Francesco al Campo

San Francesco al Campo comune italiano di 4930 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte. Sorge a 21 km nord-ovest dal centro di Torino, sull'altopiano della Vauda termine celtico che significa foresta.

La parte nord del suo territorio ricade nella Riserva naturale orientata della Vauda.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

ABITAZIONE UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA COSTA 81 (già c.n. 110), PIANO T

Al piano terreno (1°p.f.) H = 2,75m. Composto di una camera, soggiorno, disimpegno e servizi, posto alle coerenze: cortile, altro alloggio del piano e ancora cortile

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso, come da allegata "Relazione di accesso forzoso" in data 10/05/2023 del Custode Giudiziario IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L..

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati: **omissis**

CONFINI

L'appartamento confina partendo da nord in senso orario con: cortile, foglio 14 particella 387 altra unità immobiliare, cortile e foglio 14 particella 387 altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo economico	52,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,75 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale agli atti e dagli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Francesco al Campo (TO), come segue:

= Foglio 14 (quattordici) n. 387 (trecentottantasette) sub 114 (centoquattordici), Via Costa n. 81 (già c.n. 110), piano T, cat. A/3, cl. 2, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 62, rendita catastale 135,57 €

Dati derivanti da:

- variazione del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 02 settembre 2011, pratica n. TO0624171 in atti dal 02 settembre 2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 247832.1/2011)
- variazione nel classamento del 02 agosto 2008 Pratica n. TO0523463 in atti dal 02 agosto 2008 Variazione di classamento (n. 42865.1/2008)
- variazione del 01 agosto 2007 pratica n. TO0577957 in atti dal 01 agosto 2007 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 67168.1/2007)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



14	387	114		A3	2	2,5	62 mq	135,57 €	T	
----	-----	-----	--	----	---	-----	-------	-------------	---	--

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze della planimetrica catastale per lievi difformità sanabili: relative ai muri del bagno. (come dettagliato in allegato grafico)

PRECISAZIONI

NN

PATTI

NN

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è DISCRETO.

Per quanto riguarda gli impianti non è presente caldaia.

PARTI COMUNI

Nel lotto in questione "sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto in questione è composto "a corpo con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti l'immobile e lo stabile di cui fa parte."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è così caratterizzato:

- Struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio.
- Tetto in legno con manto di copertura in tegole curve di laterizio, alla vista in buono stato di manutenzione.
- Facciate intonacate e tinteggiate in buone condizioni.
- Serramenti in legno muniti di doppi vetri e persiane, in buone condizioni.
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica di fascia media.
- Impianto elettrico sottotraccia apparentemente funzionante.
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia assente, la diffusione avverrebbe a mezzo di termosifoni, anch'essi non presenti.

In merito allo stato di occupazione si riporta estratto della "IV8022 Relazione", relazione di custodia del Custode Giudiziario: *"In merito alla procedura espressa in oggetto lo scrivente comunica di aver eseguito la prima ricognizione presso l'immobile pignorato unitamente al CTU incaricato. L'accesso è avvenuto alla presenza del fabbro, come da autorizzazione del G.E. in data 30/03/2023, il quale ha provveduto alla sostituzione delle serrature. L'immobile è libero da cose e da persone e le chiavi del predetto sono nella detenzione del custode giudiziario."*

Si riporta estratto della "copia dei contratti di locazione, affitto o diversi registrati a nome della parte esecutata:

"IL SOTTOSCRITTO DIRETTORE UFFICIO TERRITORIALE

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme di seguito riportate,

PREMESSO

che il Giudice del Fail. R.G.80.22 - Tribunale di Ivrea - ha nominato IFIR Piemonte srl IVG di Torino custode giudiziario e che in data 12/05/2023 il medesimo ha chiesto di conoscere e di estrarre copia dei contratti di locazione, affitto o diversi registrati a nome della parte esecutata

INFORMA

Che non sono presenti contratti per ommissis

- D. Lgs. n°300 del 30/07/1999
- D.M. n°28/12/2000
- Statuto dell'Agenzia delle Entrate (art. 11)
- Regolamento di Amministrazione dell'Agenzia delle Entrate (artt. 5 e 7);
- Atto del Direttore Centrale del Personale del 9/7/10 n° 102334: Attivazione DP di Torino;
- Atto del Direttore Regionale del Piemonte del 13/7/10 n° 41021: Nomina del Direttore Provinciale, dei Dirigenti e degli Incaricati di funzioni dirigenziali;
- Provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate del 16.10.2020 n. 329649: Nomina del Direttore Provinciale della Direzione Provinciale II di Torino;
- Atto del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 31/5/2019 n° 168035: Nomina Capo Ufficio Territoriale di Ivrea;
- Ordine di Servizio del Direttore Provinciale II di Torino n° 1 O del 2023.

Funzionario responsabile del procedimento: ROSA ANNA CIAMBRONE

Funzionario Referente: Cristina Cavagnetto"

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Oggetto: Pignoramento trascritto il 16/06/2022 al n. 19677 di formalità.

Elenco immobili: Comune di San Francesco Al Campo, via Costa n° 81 (già c.n. 110)

Catasto fabbricati: foglio 14 particella 387 sub 114 (ex sub 10), p.t., cat A/3, classe 2, di vani 2,5, rendita di Euro 135,57. **Mappali terreni correlati:** foglio 14 particella 387

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Pignoramento Immobiliare n. 19677 del 16/06/2022

omissis

- Ipoteca volontaria n. 5341 del 30/10/2013

omissis

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Marco Valente del 04/10/2013 rep. 70693/20500, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 30/10/2013 al n. 26510 di formalità;

omissis

- Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Torino, del 05/11/2008 rep. 1102, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 25/11/2008 al n. 35402 di formalità;

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Osella Paolo del 09/03/2001 rep. 20512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 17/03/2001 al n. 6405 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione del 25/11/2008 - Registro Particolare 35402 Registro Generale 55208
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1102 del 05/11/2008
Atto giudiziario - Decreto di Trasferimento immobili
2. Annotazione del 30/04/2009 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 19709
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1102 del 05/11/2008
Annotazione a trascrizione - Restrizione dei beni
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 32648 del 2006



3. Annotazione del 30/04/2009 – Registro Particolare 3090 Registro Generale 19710
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1102 del 05/11/2008
Annotazione a iscrizione - restrizione di beni
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1832 del 2001

4. Iscrizione del 06/04/2011 – Registro Particolare 2665 Registro Generale 14050
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TORINO Repertorio 3788/2011 del 02/03/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4778 del 27/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. Trascrizione del 30/10/2013 – Registro Particolare 26510 Registro Generale 38041
Pubblico ufficiale Marco Valente Repertorio 70693/20500 del 04/10/2013
Atto tra vivi – compravendita

6. Iscrizione del 30/10/2013 – Registro Particolare 5341 Registro Generale 38042
Pubblico ufficiale Marco Valente Repertorio 70694/20501 del 04/10/2013
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

7. Trascrizione del 16/06/2022 – Registro Particolare 19677 Registro Generale 26908 Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario Repertorio 2084/2022 del 09/05/2022
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €0.59 + €0.35 di tassa ipotecaria;

- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200€) + €0.59 + €0.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

ABITAZIONE UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA COSTA 81 (già c.n. 110), PIANO T (FOGLIO 14 - PARTICELLA 387 - SUB 114)

L'immobile oggetto di procedura, è classificato come "AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (RC.O)" di cui all'Art. 35 del vigente P.R.G., si riporta estratto dalle NTA:

"Art. 35. - Aree residenziali consolidate (RC.O)

Sono classificate aree consolidate le aree urbanizzate residenziali di recente insediamento.

Tali aree conservano la destinazione residenziale e in esse sono ammesse esclusivamente le classi di destinazione d'uso descritte all'Art. 31.

Nell'area "RCO^" situata in Via Perrero angolo via Torino è ammessa la destinazione d'uso "P1"

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g) dell'Art. 7 delle presenti norme.

Nelle aree consolidate fermo restando quanto prescritto nei precedenti commi gli interventi avverranno sulle scorte delle seguenti prescrizioni:

- Rapporto di copertura 1/3 o, se superiore, quello esistente
- Distanza dai confini minimo m 5,00
- Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00

Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme. In ciascuno degli ambiti perimetrati e contrassegnati con gli identificativi numerici A e B , è consentita l'edificazione di mq 150 a destinazione residenziale, nel rispetto di:

$R_c = 1/3$

$H = 7,50 \text{ ml}$

Distanza dai confini minimo m 5,00

Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00

In tali aree gli interventi di nuova costruzione sono singolarmente abilitati con Permesso di Costruire corredato da atto d'obbligo portante l'assunzione dei seguenti impegni:

- 1) realizzare a proprie cura e spese idoneo accesso veicolare al lotto e allacciamento ai pubblici servizi;
- 2) monetizzare gli standard urbanistici in ragione di 25 mq/ab;
- 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.13, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle azioni di tutela e rafforzamento della rete ecologica locale definite nel progetto di dettaglio approvato con DCC n. 44 del 16/12/2020, "Analisi e progetto della rete ecologica comunale";
- 4) attuare le seguenti misure minime di sostenibilità ambientale:
 - invarianza idraulica: il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche;
 - risparmio dei consumi idrici: devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile;
 - contenimento dei consumi energetici: fermi restando gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio, degli impianti e degli approvvigionamenti da fonti rinnovabili, viene richiesto l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o con lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza;
 - contenimento dell'inquinamento luminoso: si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
 - contenimento dell'inquinamento acustico: rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; rispetto delle prescrizioni del PCA.

Si fa rimando alle disposizioni di carattere geologico di cui all'art. 11 comma 9 e all'art. 12 delle presenti NTA.

È consentita la sopraelevazione di 1,00 m della copertura della porzione di fabbricato perimetrata e contraddistinta con l'identificativo numerico A , al fine di recuperare all'uso abitativo i volumi sottotetto.

L'intervento è subordinato al Permesso di Costruire Convenzionato, comportante:

- la cessione del sedime necessario all'ampliamento di Via Malanghero per una lunghezza di 90 m dall'incrocio con Via Costa;
- la cessione dell'area a parcheggio pubblico all'angolo tra Via Malanghero e Via Costa;
- la realizzazione dei posti auto privati nell'area pertinenziale in fregio a Via Malanghero, utilizzando pavimentazioni drenanti."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Titoli abilitativi:

- Pratica n. 40 del 2001, per lavori di frazionamento di Unità Immobiliare Urbana;
- Pratica n. 101 del 1997, variante in corso d'opera a C.E. 135/96 per ristrutturazione di civile abitazione
- Pratica n. 135 del 1996, lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n° certificato 2013 105044.0003 scaduto il 03/09/2023
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze degli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia (pratica n. 40 del 2001), per piccole difformità sanabili:

- i muri del bagno si presentano con una lieve difformità,
- ct esterno, non è stato realizzato chiudendo il sottoscala, ma come nicchia nel muro perimetrale dell'immobile oggetto della presente perizia

Per la regolarizzazione occorre la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano. Trattasi di alloggio ubicato in condominio di fatto, privo di codice fiscale ed amministratore.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Francesco al Campo (TO) - VIA COSTA n. 81 (già c.n. 110)

Appartamento sito al 1° piano fuori terra, in edificio di antica edificazione ristrutturato a partire dal 1997. L'accesso avviene da cortile comune con le altre u.i. L'appartamento è composto da una camera, soggiorno, disimpegno e servizi igienici. Le condizioni generali di manutenzione e le finiture sono buone.

La posizione è periferica rispetto al concentrico, lontana da servizi ed attività commerciali. Il Comune di San Francesco al Campo è un piccolo centro di circa 5.000 abitanti a 20 Km da Torino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 387, Sub. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 387, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 18.935,00

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

VALUTAZIONE DEI BENI

Nella valutazione dei beni verranno presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

I coefficienti sono stati desunti dall' Annuario Immobiliare, edito da Il sole 24 ore. I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o

aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

INDAGINI DI MERCATO

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti sulle quali sono state svolte le indagini:

- operatori del settore edilizio;
- agenzie immobiliari;
- dati statistici rilevati nel sito dell'Agenzia delle Entrate (banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Tenuto pertanto conto della zona in cui sono ubicati gli immobili, della loro consistenza e del loro stato di occupazione, delle loro caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età qualità e stato) e dei valori che il mercato segnala per immobili simili, il valore attuale degli immobili oggetto di stima viene così calcolato e fissato;

Premesso e valutato che in merito al corrente **VALORE DI MERCATO**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: SAN FRANCESCO AL CAMPO

Fascia/zona: centrale/CENTRO ABITATO STRADA PROVINCIALE PER COURGNE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1300	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	860	L	3,3	5	L
Box	NORMALE	450	670	L	3,4	5,1	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

appurato che Il Valore di Mercato RESIDENZIALE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO per la zona di riferimento è espresso in €/mq riferito alla sup. Lorda (L) tipo STATO CONSERVATIVO NORMALE tra 570,00 e 860,00. €/mq

verificato che per la tipologia Abitazione di tipo popolare il giudizio è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Per quanto concerne l'abitazione si è ipotizzato un valore medio tra i valori di mercato, ricavati da tabella OMI soprariportata, di 715,00 €/mq in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

avendo necessariamente applicato lo scrivente CTU inoltre un abbattimento forfettario del 10 % rispetto al valore venale del bene per come stimato, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura non contrattuale della vendita

si è ottenuto $(715,00 \text{ €/mq} \times 0,90) = 643,50 \text{ €}$ arrotondati a 645,00 €/mq.

Lo scrivente, apportati gli adeguamenti e correzioni a detti valori di stima, considerando che trattasi di abitazione di tipo economico in discreto stato di manutenzione, ecc..., ritiene che per il bene in oggetto sia equo considerare un prezzo unitario di partenza di €/mq 645,00 come rilevato per detta tipologia ancora allo stato originale, che non hanno subito interventi edilizi e con stato di manutenzione ordinario rapportato all'epoca di edificazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento San Francesco al campo (TO) - VIA COSTA 81 (già c.n. 110)	62,00 mq	645,00 €/mq	€ 39.990,00	100,00%	€ 39.990,00

Valore di stima: € 39.990,00

Valore di stima: € 39.990,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Sanatoria edilizia / catastale	-1.500,00 €
Diritti per la presentazione SCIA Comunale	-55,00 €
Diritti per la presentazione della pratica DOCFA	- 50,00 €
Oblazione	-516,00 €
	Valore di stima: € 37.869,00

Valore di stima (per 1/2 della proprietà): € 18.934,50 approssimato a € 18.935,00

Valore finale di stima (per 1/2 della proprietà): € 18.935,00**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Arch. L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Comerro Alberto


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO (comprensivo di APE ad oggi scaduto)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA e ELABORATI PLANIMETRICI
- ✓ N° 1 Visura e scheda catastale - VISURE CATASTALI e PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - RISULTANZE ACCESSO AGLI ATTI dettaglio ultimo titolo abilitativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO ed ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO_IPOTECARIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI IMMOBILE (con dettaglio difformità)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Costa n.81 (già c.n. 110)

Appartamento sito al piano terra (1° piano fuori terra), in edificio di antica edificazione ristrutturato a partire dal 1997. L'accesso avviene da cortile. L'alloggio è composto da soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno. Si segnalano difformità edilizie relative alla disposizione interna (vedasi apposito paragrafo). La posizione è periferica rispetto al concentrico, lontana da servizi ed attività commerciali. Il Comune di San Francesco al Campo è un piccolo centro di circa 5.000 abitanti a 20 Km da Torino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 387, Sub. 114, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 387, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura, è classificato come "AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (RC.O)" di cui all'Art. 35 del vigente P.R.G. Per le specifiche si fa rimando alla lettura delle N.T.A. disponibili integralmente online sul sito comunale.

Prezzo base d'asta: € 18.935,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.935,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Francesco al Campo (TO) - VIA Costa 81 (già c.n. 110)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 387, Sub. 114, Categoria A3	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	DISCRETO vedasi RELAZIONE DI CUSTODIA DEPOSITATA		
Descrizione:	<p>Appartamento sito al piano terra (1° piano fuori terra), in edificio di antica edificazione ristrutturato a partire dal 1997. L'accesso avviene da cortile. L'alloggio è composto da soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno. Si segnalano difformità edilizie relative alla disposizione interna (vedasi apposito paragrafo). La posizione è periferica rispetto al centro, lontana da servizi ed attività commerciali. Il Comune di San Francesco al Campo è un piccolo centro di circa 5.000 abitanti a 20 Km da Torino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 387, Sub. 114, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 387, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura, è classificato come "AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (RC.O)" di cui all'Art. 35 del vigente P.R.G. Per le specifiche si fa rimando alla lettura delle N.T.A. disponibili integralmente online sul sito comunale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	bene attualmente disabitato		