

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Gambino



R.G.E. 940/2019+640/2023

Creditore: xxxx + xxxx

Debitore esecutato: xxxx



PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

RISPOSTA AL QUESITO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....	4
3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO	6
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI	6
5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	7
6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA	7
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	8
8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE	9
9. STIMA	10
ELENCO ALLEGATI	13



RISPOSTA AL QUESITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per la quota di 1/1 di fondi rustici siti a Pinerolo (TO), in strada delle Mollere n. 5. Tali fondi sono denominati "Cascina Perino" e sono costituiti da un terreno con entrostante fabbricato rurale, composto da:

- appartamento con cantina al piano terreno;
- magazzino al piano terreno;
- tettoia al piano terreno;
- appartamento al piano primo;
- appartamento al piano primo;
- area comune recintata su cui insistono il fabbricato e due tettoie aperte.

Oltre a terreno circostante ricoperto da boschi e prati.

Detti locali sono così censiti al Catasto del Comune di Pinerolo, sezione Abbadia Alpina:

C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 7, strada delle Mollere 5, piani T-S1, categoria A/3, classe 1, cons. vani 3, rendita 185,92€;

C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 8, strada delle Mollere 5, piani T-S1, categoria C/2, classe 1, cons. 71 mq, sup. catastale 92 mq, rendita 157,67€;

C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 9, strada delle Mollere 5, piani T-S1, categoria C/7, classe 2, cons. 14 mq, sup. catastale 17 mq, rendita 34,71€;

C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 10, strada delle Mollere 5, piano 1, categoria A/3, classe 1, cons. 4 vani, rendita 247,90€;

C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 11, strada delle Mollere 5, piano 1, categoria A/3, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. catastale 67 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 65mq, rendita 154,94€;

C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 13, strada delle Mollere 5, piano T, categoria C/7, classe 2, cons. 94 mq, sup. catastale 64 mq, sup. rendita 233,03 €;

C.T., Foglio 5, mappale 345, ENTE URBANO, superficie 1.168 mq;

C.T., Foglio 5, mappale 69, BOSCO MISTO, classe U, superficie 1.143 mq, reddito dominicale 2,66€, reddito agrario 0,47€

C.T., Foglio 5, mappale 71, BOSCO CEDUO, classe 2, superficie 726 mq, reddito dominicale 0,94€, reddito agrario 0,22€;

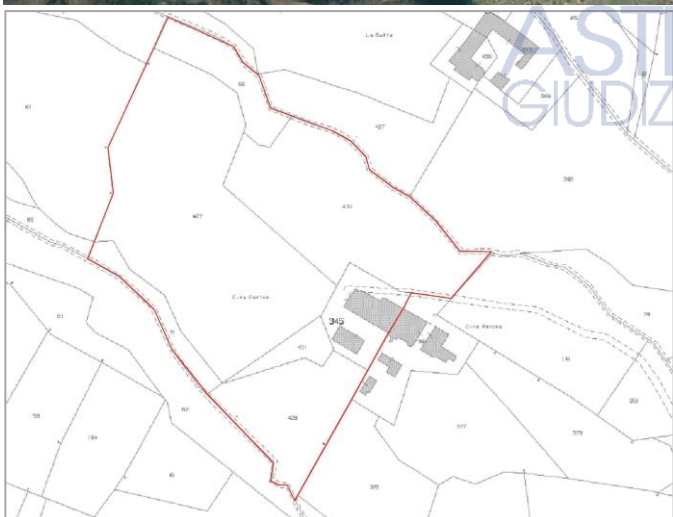
C.T., Foglio 5, mappale 427, VIGNETO, classe 2, superficie 8.468 mq, reddito dominicale 56,85€, reddito agrario 52,48€;

C.T., Foglio 5, mappale 429, PRATO, classe 1, superficie 2.398 mq, reddito dominicale 14,86€, reddito agrario 8,67€;

C.T., Foglio 5, mappale 431, SEMIN.ARBOR., classe 3, superficie 490 mq, reddito dominicale 3,67€, reddito agrario 2,91€;

C.T., Foglio 5, mappale 433, PRATO ARBOR., classe 1, superficie 5.012 mq, reddito dominicale 31,06€, reddito agrario 18,12€;

correttamente intestati all'esecutato per la quota di 1/1.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

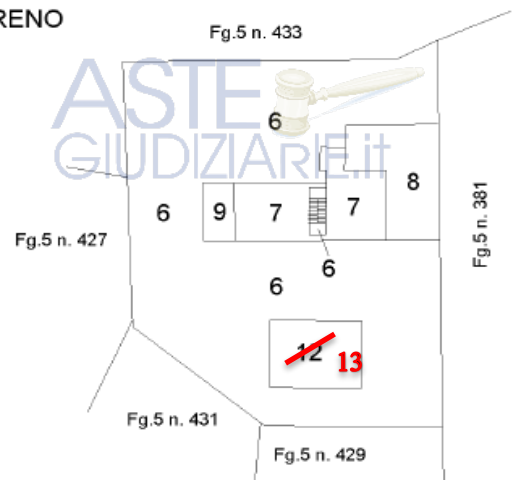
Si tratta di un vecchio fabbricato rurale edificato secondo il modello della casa colonica contadina con annesso tettoie, area di corte e adiacenti terreni agricoli per 6,84 giornate piemontesi. Il fabbricato è sommariamente descritto nell'elaborato planimetrico che segue e nelle schede catastali allegate.

Si tratta di un vecchio fabbricato in mediocre stato di manutenzione per non essere mai stato ristrutturato in modo completo.

Si segnala che la tettoia ex sub 12, ora sub 13 è stata denunciata in catasto come unità afferente edificata sull'area di corte con prot. TO0145015 del 17.4.2013.

La superficie commerciale è riassunta nella tabella che segue.

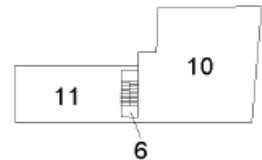
PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



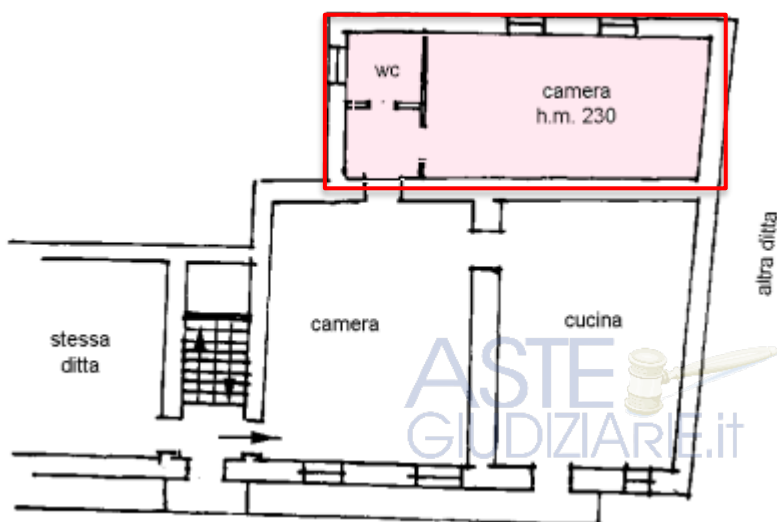
identificativo	piano	descrizione	consistenza (muri compresi)	sup. comm. (mq)	note
Subalterno 6	T-1	bene comune non censibile (giardino e scala)	mappale 345 - ente urbano di 1168 mq		
Subalterno 7	T-S1	appartamento e cantina	98 mq appartamento 53 mq cantina	110	coeff. cantina 0,25
Subalterno 8	T	magazzino	88	88	
Subalterno 9	T	tettoia	18	18	
Subalterno 10	1	appartamento	145 mq appartamento 9 mq balcone	148	coeff. balcone 0,3
Subalterno 11	1	appartamento	64 mq appartamento 9 mq balcone	67	coeff. balcone 0,3
NON ESPLICITAMENTE COLPITA DA PIGNORAMENTO					
Subalterno 13 (già sub. 12)	T	tettoia	42 mq	42	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTI				325	coeff. 1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINI				88	coeff. balcone 0,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIE				60	coeff. balcone 0,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				384	

I terreni agricoli adiacenti l'immobile assommano ad una superficie catastale totale di 18.237 mq e consistono in prati e boschi.

<i>mappale</i>	<i>mq</i>
69	1143
71	726
427	8468
429	2398
431	490
433	5012
	18237

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si segnala in particolare che la porzione dell'alloggio sub. 11, evidenziata in rosso nell'immagine che segue, è molto bassa e presenta un'altezza minima di 167 cm e massima di 280 cm; quindi, non si tratta di spazi idonei a destinazioni abitative.



La tettoia indicata nel disegno che segue non è accatata.



In conclusione, si tratta di un immobile con dettagli d'epoca, dotato di un'ottima esposizione e di una buona metratura, che dispone di un'area esterna (su cui grava una servitù di fatto a favore del vicino) e dotato di oltre 18.000 mq di terreni circostanti. L'accesso alla proprietà avviene tramite una stradina carrabile, ma piuttosto impervia; i fabbricati necessitano di una ristrutturazione e non sono collegati alla fognatura comunale.

3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutato, il quale ha segnalato che l'appartamento al piano primo – sub. 11 – è utilizzato dalla madre di sua figlia senza contratto di locazione.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 08/11/2010 ai nn. 8687/1497, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/11/2010 notaio Pierangelo Martucci di Torino rep. 78304 a favore di xxxx e contro l'esecutato per la somma capitale di 200.000,00€ e totale di 360.000,00 – durata 15 anni - (gravante su tutti i beni, tranne il sub. 13).
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 26/09/2019 ai nn. 7546/5793, nascente da verbale di pignoramento del 04/09/2019 rep. 20569 a favore di xxxx e contro l'esecutato (gravante su tutti i beni, tranne il sub. 13).
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 10/11/2023 ai nn. 8998/7305, nascente da verbale di pignoramento dell'11/09/2023 rep. 17915 a favore di xxxx e contro l'esecutato (gravante sul sub. 13).

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

VINCOLI e ONERI (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

Si segnala che, con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso notaio Martucci del 13/06/2008 rep. 75278/26318, trascritto in data 15/07/2008 nn. 6609/4730, il sig. xxxx ha dichiarato di trasferire la capacità edificatoria per le abitazioni rurali del terreno n. 1 - Fondo Servente - Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 427 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 84 are 68 centiare a favore del terreno n. 2 - Fondo Dominante - Foglio 45 Particella 36 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 74 are 91 centiare, di proprietà dei sig.ri xxxx per le quote rispettivamente di $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{4}$ i quali hanno accettato e acquistato.

Sull'area di pertinenza adibita a giardino/cortile (mappale 345) grava il passaggio a favore della porzione di fabbricato limitrofa, insistente sul mappale 381 (la quale comunque gode anche di altro accesso).

L'esecutato riferisce che sui terreni grava inoltre servitù di passaggio militare a favore del Reggimento degli Alpini.

CENSO, LIVELLO e USI CIVICI

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

SPESE

L'immobile è privo di regolamento.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscono l'immobile.

6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA

I beni sono di proprietà del sig. **xxxx**, per acquisto con atto di compravendita notaio Romano Rebuffo di Vigone del 06/12/2001 rep. 49506, trascritto in data 24/12/2001 ai nn. 9041/6603 dai sig.ri xxxx.

Ai venditori i beni pervennero:

- a xxxx e xxx unitamente a xxxx (per 1/6 ciascuno) e a xxxx e xxxx (per ¼ ciascuno) per successione in morte di xxxx, deceduta il 04/12/1999, dichiarazione di successione registrata a Pinerolo il 06/04/2000 rep. 77 e trascritta il 20/02/2006 ai nn. 1442/1141, la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 24/12/2001 ai nn. 9039/6601;
- a xxxx (per la quota di 1/18 ciascuno) e a xxxx, xxxx e xxxx (per la quota di 2/54 ciascuno) per successione di xxxx, deceduto il 02/11/2000, dichiarazione di successione registrata a Pinerolo il 27/04/2001 rep. 58/846, trascritta il 25/03/2003 ai

nn. 2745/2066, la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 24/12/2001 ai nn. 9040/6602.

A xxxx i beni pervennero:

- in parte per successione a xxxx fu xxxx, deceduto il 16/06/1941, dichiarazione di successione registrata a Pinerolo al n. 69 vol. 305, trascritta il 06/12/1941 ai nn. 3213/3031, regolata da testamento non trascritto;
- in parte per successione a xxxx, deceduta il 16/03/1962, denuncia di successione registrata a Pinerolo den. 50 vol 44, trascritta il 30/08/1962 ai nn. 3479/3004, regolata da testamento pubblicato dall'archivio notarile di Torino il 17/05/1962 e trascritto il 05/06/1962 ai nn.2112/1815;
- in parte per successione a xxxx, deceduto il 16/05/1980, denuncia di successione registrata a Pinerolo al n. 25 vol. 564, trascritta il 03/06/1982 ai nn. 4140/3457.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati costruiti in data anteriore al 1967. Si tratta infatti di un edificio rurale risalente al XVIII secolo. Tutte le modifiche interne, la costruzione della tettoia in giardino e della tettoia adiacente al fabbricato sul lato settentrionale, sono state realizzate senza alcun titolo edilizio.

Le modifiche interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA tardiva e il pagamento di una sanzione di 1000€, non trattandosi di interventi strutturali, previo rispetto della normativa edilizia vigente.

La costruzione delle due tettoie potrà essere sanata soltanto previa verifica del rispetto della normativa edilizia e urbanistica o, in alternativa, dovranno essere demolite.

In conclusione, per sanare l'immobile si crede necessario eseguire un intervento di ristrutturazione che potrà anche prevedere la demolizione di alcuni fabbricati accessori e la modifica delle destinazioni d'uso di alcune porzioni di fabbricato principale. I costi di tale intervento non sono quantificabili in quanto dipendono in larga massima dalle scelte dell'aggiudicatario.



In data 11/03/2013 è stata presentata pratica 2013/50 numero protocollo 12540/2013 per installazione impianto fotovoltaico (CIL 50/2013).

In data 05/12/2012 è stata presentata pratica 2012/292 numero protocollo 44174/2012 per la posa di pannelli solari e/o fotovoltaici (CIL 299/2012).

8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE ¹

- In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è commerciabile perché realizzato in data anteriore al 1967 e

¹ In relazione alla regolarità o conformità edilizia si specifica che, in generale, gli immobili si intendono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967 oppure quando sono stati costruiti in forza di un titolo abilitativo valido, in modo non totalmente difforme da questo e senza variazioni essenziali. Gli immobili si intendono invece regolari o conformi quando appaiono sostanzialmente uguali e conformi ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità, mentre quelli relativi alla regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che possono interessare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

Nel caso l'immobile fosse invece ritenuto incommerciabile, l'aggiudicatario per poterlo vendere dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso incommerciabile.

- Per quanto riguarda il certificato di agibilità si ricorda che si tratta di un documento che dimostra che l'immobile sia idoneo all'uso per cui è stato realizzato e che attesta quindi la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata. Anche in questo caso gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, e non possono essere estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

- In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per

perché non ha subito modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto d'assenso equivalente agli effetti.

- Le difformità minori dovranno essere regolarizzate.
- Il certificato di abitabilità non è mai stato richiesto.
- In relazione alla modifica dell'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali non sono conformi allo stato attuale per alcune modifiche nella distribuzione interna. La tettoia in cortile è più grande di come si presenta allo stato attuale; la tettoia lato nord non dispone di una scheda catastale.
- L'immobile non dispone di Attestazione di Prestazione Energetica (quelle presentate per Sub. 7 codice APE 2013 209219 0005 - Classe Energetica NC; Sub 10 codice APE 2013 209219 0006 Classe Energetica G - Sub. 11 codice APE 2013 209219 0007 Classe Energetica NC sono scadute nel 2023).

9. STIMA

Per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona Suburbana di Abbazia Alpina del Comune di Pinerolo per il secondo semestre del 2023, evidenziati di seguito.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max		Min	Max
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2	Abitazioni civili	Normale	1100	1550	L	3,6	5,4
Provincia: TORINO	Abitazioni civili	Ottimo	1450	2100	L	5,4	8
Comune: PINEROLO	Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	3,6	5,4
Fascia/zona: Suburbana/ABBADIA ALPINA	Box	Normale	560	840	L	3,1	4,6
Codice zona: E1	Ville e Villini	Normale	970	1450	L	4,1	6,1
Microzona: 6							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							

esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

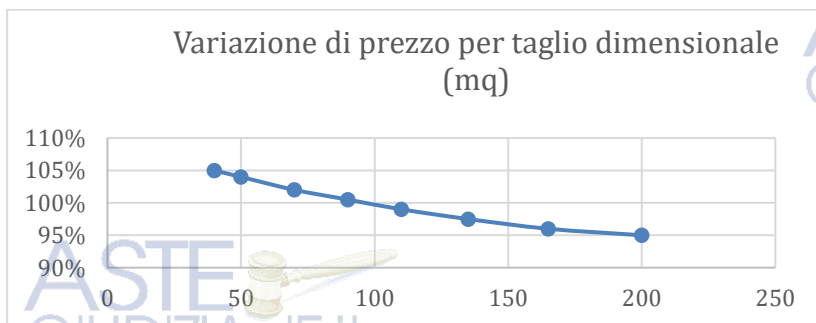
Inoltre, per attribuire agli immobili il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: la superficie commerciale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la qualità architettonica e il contesto del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella che segue:

Si precisa che:

- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.
- Variazione per taglio dimensionale secondo le curve del grafico.
- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, da valutare di volta in volta.

Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4	5
Prezzo	-	€ 249.000	€ 310.000	€ 295.000	€ 175.000	€ 188.000
Superficie commerciale	385	185	105	611	1350	285
Coefficiente qualità fabbricato	0,6	1	1	0,5	0	0,6
Coefficiente stato di manutenzione	0,3	1	0,8	0,7	0	0,3
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	5
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.346	€ 2.952	€ 483	€ 130	€ 660
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	-€ 63	-€ 245	€ 14	€ 10	-€ 13
Adeguamento per qualità fabbricato	20%	-€ 108	-€ 236	€ 10	€ 16	€ 0
Adeguamento per stato manutentivo	30%	-€ 283	-€ 443	-€ 58	€ 12	€ 0
Ulteriori adeguamenti eventuali	accessibilità e servizi	-€ 400	-€ 400	-€ 400	-€ 200	-€ 200
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 492	€ 1.628	€ 49	-€ 32	€ 447
Media	€/mq	€ 654,00				
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-15%	€ 556,00				
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 560,00				



TERRENI

Per stimare i terreni si prendono a riferimento i valori agricoli medi della Provincia forniti dall'Agenzia del Territorio con Pronunciamento della Commissione Provinciale 25/11/2020 relativi alla REGIONE AGRARIA n. 11 – Colline di Pinerolo/Pinerolo che, per il prato arborato, prevede un valore di 2,16 €/mq.

Si stimano quindi gli immobili con i parametri di 550€/mq per i fabbricati (valore congruente con le ricerche di beni simili sul mercato) e di 1,50€/mq per i terreni (valore ricavato dai dati OMI e deprezzato del 30% per lo stato di incoltezza e per la loro pendenza).

	sup. reale (mq)	sup. commerciale (mq)	Valore dell'immobile	
			al mq di sup. comm.	totale a corpo
Fabbricato rurale con terreno di pertinenza	473	384	€ 550,00	€ 211.200,00
TERRENI AGRICOLI		18237	€ 1,50	€ 27.355,50
			totale	€ 238.555,50
Deprezzamento della stima per l'assenza di garanzia vizi 10%				€ 23.855,55
			TOTALE	€ 214.699,95

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendono la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento del 10% minimo.

Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalle scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

In definitiva si stima il valore degli immobili pignorati in **€ 214.699,95²**

ELENCO ALLEGATI

1. Scheda riassuntiva
2. Allegato fotografico
3. Mappa, visura e planimetria catastali
4. Atto di acquisto
5. CDU e ricerca edilizia
6. Elenco formalità
7. Annunci immobiliari

Torino, li 13/05/2024



In fede

arch. Francesca Raffo



² Si precisa che la superficie dei beni è indicativa in quanto la misurazione dei fabbricati è stata effettuata in seguito a rilievo di interni con Laser Scanner, ma senza l'ausilio di un rilievo topografico strumentale. La superficie dei terreni è quella catastale.