



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

443/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA (ORGANA SPV)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Paola DEMARIA (già dott. Francesco MORONI)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO DE LUCA

CF:DLCFNC72R13F839D
con studio in TORINO (TO) -
telefono: 0
email: francesco.deluca2@outlook.it
PEC: francesco.deluca2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 443/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VALGIOIE borgata COMBRAVINO 34, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 989 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: borgata Combravino n.34, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: • Per l'appartamento (da Nord in senso orario): altra ditta, cortile comune, altra ditta, terreno stessa ditta (graffato);

Le planimetrie catastali ben individuano i confini dei cespiti a meno della scala esterna e di porzione del ballatoio primo piano, che sono da disegnare a tratteggio per indicare la comproprietà con altra ditta. Dal punto di vista catastale le visure e le planimetrie sono state acquisite in ultimo al 19/10/2022. Le visure dei terreni al 20/12/2022.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 989 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 67,24 Euro, indirizzo catastale: borgata Combravino n.34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
confini (da Nord in senso orario): stessa ditta, cortile comune, altra ditta, centrale termica e terreno stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.836,50
Data della valutazione:	22/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'esecutato risulta avere la residenza (si allega) nell'immobile sottoposto ad esecuzione ma lo stesso parrebbe disabitato. Si rileva la presenza di mobilio e suppellettili in disuso.

Da interrogazione all'Agenzia Entrate non risultano registrati contratti di concessione in

godimento/locazione. (si allega risposta Ag.Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli colpiscono solo i beni pignorati e pertanto verranno cancellate totalmente all'aggiudicazione.

N.B: La cancellazione delle formalità, a cura della procedura, prevede oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili in circa euro 500,00.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/12/2003 a firma di Notaio Giorgio MANTELLI (Milano) ai nn. 207715/17684 di repertorio, iscritta il 11/12/2003 a Susa ai nn. 11940/1648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2022 a firma di Tribunale Torino , trascritta il 15/07/2022 a Susa ai nn. 6201/4954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

N.B.: Si precisa che il cortile comune (con altro immobile di terzi che insiste sul medesimo cortile), non è pignorato ma indispensabile per l'accesso al fabbricato.

Parrebbe che anche la proprietà confinante (Fg. 16, n.941) possa essere in vendita, ciò senza alcuna relazione con gli immobili qui sottoposti ad esecuzione e vendita ma al solo fine di rendere al meglio la situazione complessiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di divisione richiamato fa riferimento, fra altro, anche a (si veda lo zoom mappa allegato alla perizia sotto il nome "Catasto CONFINI Foglio 16 n.989 ed 867"):

- una porzione di terreno retrostante il fabbricato (già Foglio 16, n.866, poi confluita nel n.989). Il pignoramento è sul fabbricato ma investe tale porzione di terreno retrostante, essendo essa catastalmente "graffata" al fabbricato;
- la comproprietà del Fg. 16, n.867 e cioè di cortile fronte strada, scala esterna (escluso sottoscala) e la porzione di ballatoio prospiciente l'altro corpo di fabbrica (n.941) che insiste sul medesimo cortile. **Essi NON sono sottoposti a pignoramento (e non sono di esclusiva proprietà dell'esecutato) ma il cortile è indispensabile per potere accedere al fabbricato.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 15/06/1980 a firma di Notaio PIACENTINO Gian Maria, trascritto il 15/07/1980 a Susa ai nn. 4198/3475

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato esistente senza modifica cubatura, presentata il 27/09/1979 con il n. 68 di protocollo, rilasciata il 23/11/1979 con il n. 655 di protocollo

Concessione edilizia N. **1001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione sottotetto senza caratteristiche abitative, presentata il 29/02/1984, rilasciata il 30/05/1984 con il n. 1001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano sottotetto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa distribuzione spazi interni; - diverse altezze interne fra i piani; - diverse luci (finestre/balconi) su facciate; - scale interne a chiocciola anziché a rampe. (normativa di riferimento: DPR 06/06/2001 n.380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario e/o, ove ricorrano i presupposti, presentazione d'istanza ai sensi dell'art. 36/37 del DPR 06/06/2001 n.380 e s.m.i.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi professionista, diritti edilizia, eventuali sanzioni: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scala esterna ed il ballatoio al primo piano prospiciente altro fabbricato che insiste sul medesimo cortile non sono proprietà esclusiva ma in comune alla stregua del cortile. La planimetria andrà aggiornata indicando con linea a tratti tale scala esterna e porzione di ballatoio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALGIOIE BORGATA COMBRAVINO 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALGIOIE borgata COMBRAVINO 34, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 989 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: borgata Combravino n.34, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: • Per l'appartamento (da Nord in senso orario): altra ditta, cortile comune, altra ditta, terreno stessa ditta (graffato);

Le planimetrie catastali ben individuano i confini dei cespiti a meno della scala esterna e di porzione del ballatoio primo piano, che sono da disegnare a tratteggio per indicare la comproprietà con altra ditta. Dal punto di vista catastale le visure e le planimetrie sono state acquisite in ultimo al 19/10/2022. Le visure dei terreni al 20/12/2022.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valgioie è un comune della provincia di Torino, sito a circa 40 km dal centro di Torino. Confina con i comuni di: Avigliana, Chiusa di San Michele, Coazze, Giaveno, Sant'Ambrogio di Torino. Valgioie si trova a circa quota metri 900 slm..



fronte



retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

abitazione: trattasi di casa indipendente libera su tre lati e che si sviluppa su tre livelli:

al piano terra troviamo un ingresso, un ampio box (altezza circa metri 2,10) ed una cantina (altezza circa metri 1,80). Dall'ingresso attraverso una scala a chiocciola si raggiungono i due piani superiori. Il piano primo è raggiungibile anche mediante una scala esterna ed un ballatoio (comuni con altra unità immobiliare che insiste sul medesimo cortile esterno).

Il piano primo è composto da disimpegno, un'ampia camera, una cucina abitabile, un bagno. L'altezza interna media dei locali è di circa metri 2,78.

Il secondo piano è un sottotetto non abitabile (soffitta) suddiviso in due locali ed un bagno. L'altezza media è di circa metri 1,90.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 2016 100222 0180 registrata in data 11/11/2016

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	118,00	x	100 %	=	118,00

Totale:	118,00	118,00
----------------	---------------	---------------

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 989 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 67,24 Euro, indirizzo catastale: borgata Combravino n.34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
confini (da Nord in senso orario): stessa ditta, cortile comune, altra ditta, centrale termica e terreno stessa ditta.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/03/2022

Fonte di informazione: OMI

Indirizzo: zona OMI B1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 530,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2022

Fonte di informazione: Tecnorete Giaveno

Indirizzo: Borgata Chiappero n.35

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 95,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 17.100,00 pari a 85,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2022

Fonte di informazione: Tempocasa Giaveno
Indirizzo: Borgata Combravino
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 266,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 25.200,00 pari a 240,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tempocasa Giaveno
Indirizzo: Borgata Combravino
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 291,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 31.500,00 pari a 262,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tecnocasa Giaveno
Indirizzo: Borgata Combravino n.20
Superfici principali e secondarie: 168
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 208,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 31.500,00 pari a 187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/10/2022
Fonte di informazione: MCF consulenze immobiliari Giaveno
Indirizzo: Borgata Combravino n.33
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 230,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 20.700,00 pari a 207,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre al borsino dell'Agenzia delle Entrate, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,00	x	210,00	=	24.780,00
Valore superficie accessori:	21,00	x	210,00	=	4.410,00
					29.190,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 29.190,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 29.190,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	21,00	29.190,00	29.190,00
				29.190,00 €	29.190,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.690,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.853,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.836,50

data 22/12/2022

il tecnico incaricato
FRANCESCO DE LUCA