

ESTENSIONE DI
CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI
Sig.ra GIUDICE dott.ssa Paola DEMARIA - RGE N. 443/2022

CREDITORE PROCEDENTE: medesimo di prima relazione

DEBITORE ESECUTATO: medesimo di prima relazione



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

In seguito ad estensione del pignoramento al Cortile e scala esterna (proprietà dell'esecutato per una quota di 8/16), veniva richiesta la presente estensione di perizia che si affianca alla precedente perizia.
Si precisa che il Cortile è indispensabile per l'accesso all'abitazione ed al box sottoposti ad esecuzione.

CORTILE (CON ACCESSO DA PUBBLICA STRADA) E SCALA ESTERNA.

Identificazione catastale (visura già allegata come doc.6, agli atti in precedente relazione):

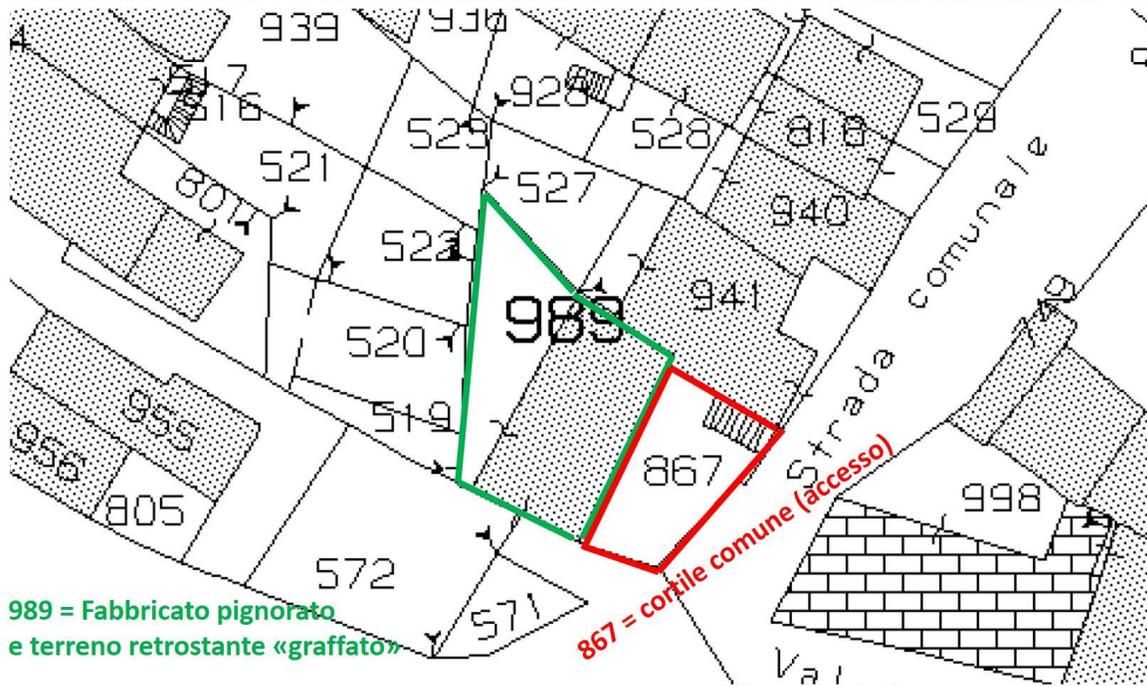
catasto terreni: foglio 16, particella 867,
qualità / classe: area rurale,
consistenza mq 60,
reddito: euro 0 (zero),
intestato ad esecutato per la quota di 8/16.

Coerenze:

Si rimanda all'estratto di mappa, già allegato come doc.4 alla prima perizia, e che qui di seguito si riporta in stralcio e con precisazioni dello scrivente. La mappa ben definisce i confini.

Fig. 1 – catasto Terreni, estratto mappa (doc. 4 prima relazione)

Foglio 16, Particella 989 ed 867 (doc. agli atti del creditore precedente, i colori sono del Perito)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un cortile con accesso da pubblica strada, indispensabile sia come accesso pedonale che per le auto, e di una scala esterna visibile nella seguente immagine. Tali beni (cortile e scala esterna) sono intestati per 8/16 all'esecutato, il resto a terzi proprietari dell'immobile adiacente insistente sul medesimo cortile.

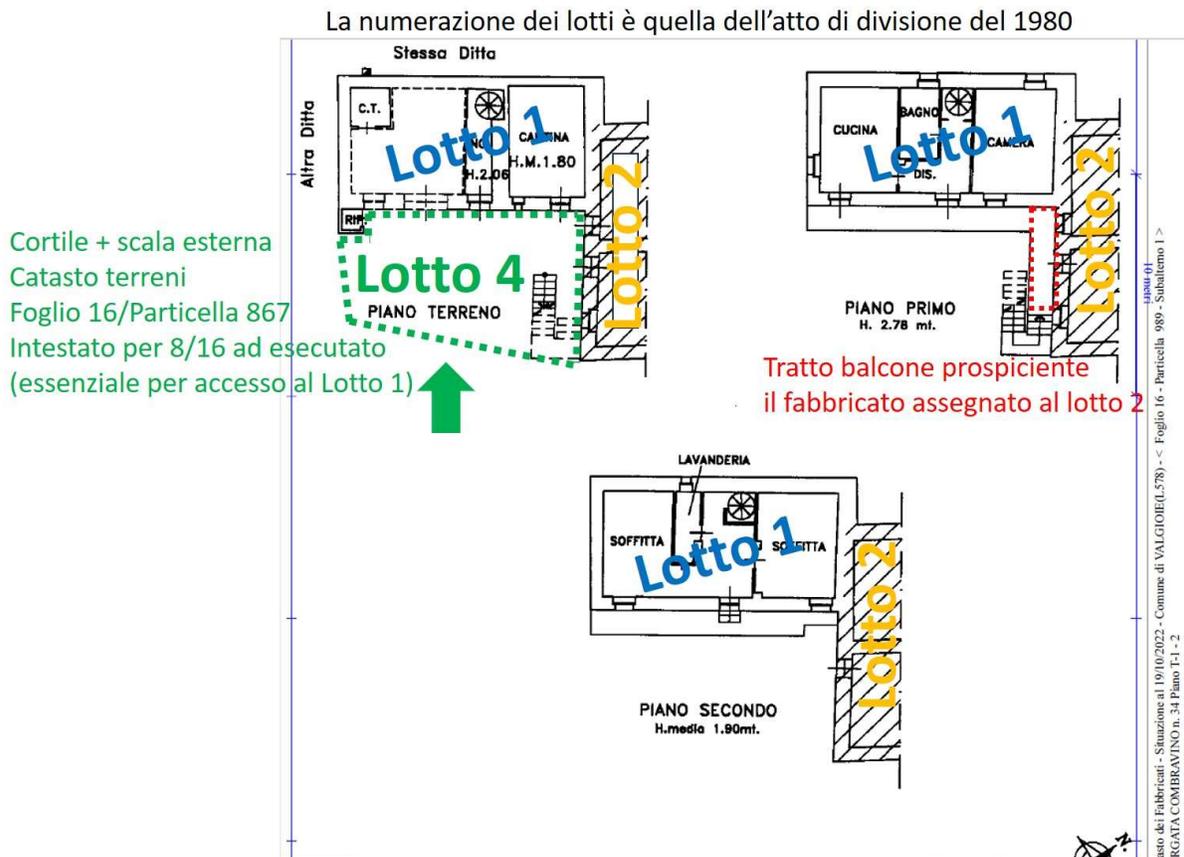
Fig. 2



A beneficio del lettore si ritiene di riportare anche un ulteriore estratto di planimetria, con indicazioni dello scrivente, al fine di rappresentare al meglio i beni. Per rimanere allineati all'atto di provenienza (divisione del 1980) si utilizza la medesima nomenclatura per i Lotti ed in particolare:

- **Lotto 1** = abitazione e retrostante giardino (sottoposti ad esecuzione – rif. prima relazione);
- **Lotto 2** = di terzi;
- **Lotto 4** = cortile e scala esterna (intestati per 8/16 all'esecutato, il resto ai terzi proprietari del Lotto 2). (Il sotto scala esterna è di uso esclusivo dei proprietari del Lotto 2 - atto provenienza pag. 9). Nella presente estensione di perizia trattiamo sostanzialmente del Lotto 4 e si illustreranno alcune precisazioni in merito alla porzione di ballatoio (tratteggiata in rosso nell'immagine seguente) prospiciente il fabbricato indicato come Lotto 2.

Fig. 3 (estratto planimetria catasto fabbricati Lotto 1: Foglio 16, Particella 989, Sub. 1)



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

si rimanda a precedente relazione e sopralluogo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (oltre quelli già indicati in precedente relazione):

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata

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:*

su base precedente relazione (ipoteca del 2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo), si segnala trascritto il rinnovo il 29/11/2023 ai nn.943/9516

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

CORTILE E SCALA ESTERNA

pignoramento,

trascritto il 05/10/2023 a SUSA ai nn. 7787/6469,

a favore di: INTESA SANPAOLO SPA

contro: esecutato,

derivante da atto giudiziario;

La formalità è riferita solamente a cortile e scala esterna per la quota di 8/16

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

Le formalità pregiudizievoli di cui sopra (Pignoramento), colpiscono solo i beni pignorati e pertanto verranno cancellate totalmente all'aggiudicazione.

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

PORZIONE DI BALLATOIO

pignoramento,

trascritto il 05/10/2023 a SUSA ai nn. 7787/6469,

a favore di: INTESA SANPAOLO SPA

contro: esecutato,

derivante da atto giudiziario;

La formalità vorrebbe essere riferita a porzione di ballatoio per la quota di 1/1 ma è indicata come catasto **Terreni** Foglio = 16, Particella 941. Tale area innanzitutto NON è dell'esecutato ma di terzi ma soprattutto non include il ballatoio che, al più, sarebbe visibile ed identificabile al catasto Fabbricati (e non Terreni), sempre sotto il medesimo identificativo Foglio = 16, Particella 941, che individua il Lotto 2. Si allegano le visure catastali TERRENI e FABBRICATI (mappa, planimetria abitazione e visure storiche) al solo fine di dimostrare quanto scritto ma, si ribadisce, tale foglio e particella sono di terzi e non devono essere parte della presente esecuzione immobiliare.

Tale porzione di ballatoio prospiciente il Lotto 2, non ha un'autonomia catastale in quanto compare sia nella planimetria catastale fabbricati del Lotto 1 (sottoposto ad esecuzione) che del Lotto 2 (di terzi). Nell'atto di provenienza (divisione del 1980) la proprietà di tale porzione non è direttamente precisata nella divisione in vari lotti ma è richiamata a pagina 9 del pdf (già allegato al n.3) ove si legge che: "... eventuali future spese di manutenzione al tratto di balcone prospiciente al fabbricato assegnato al lotto secondo saranno a carico per metà" al proprietario del Lotto 1 "e per la restante metà" ai proprietari del Lotto 2.

Per evitare incomprensioni future su tale porzione di ballatoio, nell'eventuale atto traslativo converrebbe trascrivere in nota:

- il richiamo integrale all'atto di provenienza,
- ed in particolare che la manutenzione *al tratto di balcone prospiciente al fabbricato assegnato al lotto secondo* dovrà seguire le indicazioni fornite nell'atto di provenienza (cioè al 50% fra i Lotti 1 e 2).



COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

La formalità pregiudizievole di cui sopra (Pignoramento della porzione di ballatoio) in realtà, per quanto sopra spiegato, non lo colpisce. Ad avviso di chi scrive va cancellato indipendentemente dalla presente esecuzione immobiliare. Si rimette al Giudicante.

Per quanto alla relazione notarile allegata agli atti dal precedente, e datata 11/10/2023, si segnala quanto segue sull'ultima pagina della stessa (formalità pregiudizievoli):

- in riferimento all'immobile denominato "C" (che voleva essere la porzione di ballatoio ma in realtà è il Terreno/Ente urbano sagoma del Lotto 2), la relazione notarile conferma che è intestato a terzi (e non dell'esecutato);
- in riferimento all'immobile denominato "B" (Cortile e scala esterna) è indicato (erroneamente) proprietà dell'esecutato per 8/6 (anziché 8/16), probabilmente un errore di battitura.

4.2.3. Altre formalità: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: nessuna informazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO del CORTILE E SCALA ESTERNA:

esecutato per la quota di 8/16, (Terzi per la restante quota) 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

6.1.2 ATTUALE PROPRIETARIO della PORZIONE DI BALLATOIO PROSPICIENTE IL LOTTO 2:

si rimanda a quanto già esposto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

si rimanda a quanto già esposto nella prima relazione (e comunque all'atto di provenienza - divisione del 1980).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (limitatamente a SCALA ESTERNA, PORZIONE DI BALLATOIO):

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 68, intestata a Maurilio AMPRINO, 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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (limitatamente a SCALA ESTERNA, PORZIONE DI BALLATOIO):

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Regolare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna informazione aggiuntiva.



DESCRIZIONE DELLA ZONA: Nessuna informazione aggiuntiva.
COLLEGAMENTI: Nessuna informazione aggiuntiva.
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA: Nessuna informazione aggiuntiva.

VALUTAZIONE DEL CORTILE E SCALA ESTERNA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*
Consistenza commerciale complessiva: **60,00 m²**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 02/05/2024
Fonte di informazione: OMI
Indirizzo: zona OMI B1
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Abitazioni economiche;
Stato conservativo: normale
Prezzo: 49.000,00 pari a 490,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

considerando l'area come cortile di pertinenza delle abitazioni che su esso insistono, ed utilizzando come principio adottato per la determinazione della superficie commerciale il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, ripreso dal manuale OMI dell'Agenzia delle Entrate, la superficie del cortile andrà conteggiata circa al 6% di quella misurata (misurati mq 60) conducendo così ad una valutazione di euro:

mq $60/100 \times 6\% =$ mq 3,6
x il valore di borsino dell'Agenzia delle Entrate, pari ad Euro/mq 490,00:
mq 3,6 x €/mq 490 = € **1.764,00**
Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € **0,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità: € **0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **1.764,00**

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: € **1.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (cortile e scala esterna),
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **1.500,00**
di cui, giova ricordare, l'esecutato è proprietario per la quota di 8/16.

VALUTAZIONE DI PORZIONE DI BALLATOIO:

ricompresa nella valutazione dell'appartamento sottoposto ad esecuzione (precedente relazione).

Allegati:

16. Catasto (DI TERZI) TERRENI E FABBRICATI foglio_16. Particella_941 (mappa, piani, visure),
17. Ispez. ipotecaria aggiornata al 04-05-2024,

Torino, 04/05/2024

Il tecnico incaricato

ing. Francesco DE LUCA

