



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

476/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma, via Curtatone 3

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF: BRTMRA58R29H355F

con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43

telefono: 0121322598

email: studio.barotto@tin.it

PEC: mauro.barotto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 476/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN GIORIO DI SUSA Via Carlo Carli 42, quartiere Centro Storico per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del pignoramento è una porzione di fabbricato a tre piani fuori terra in San Giorio di Sura, via Carlo Carli n. 42, adibito ad abitazione di tipo economico, con pertinenza scoperta esclusiva (cortile) sul lato nord-est, gravata da evidente servitù di passaggio a favore di terzi, il tutto entrostante ad area di mq. 45 distinta nella mappa catastale al Foglio 1 particella n. 670.

L'edificio presenta struttura portante in muratura di pietrame, solai a volta in mattoni, copertura con orditura in legno, manto in tegole piane di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata, rivestimenti esterni in intonaco a calce, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno, scala esterna in pietra con ringhiera in ferro ed è dotato di impianto elettrico, antenna TV e parabola e mancante di impianto di riscaldamento, mentre gli allacciamenti alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e gas risultano disattivati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di media 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 670 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Carli 42, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 29/03/2005 Pratica n. TO0133945
Coerenze: da nord in senso orario, cortile di uso comune, altre proprietà al Foglio 1 particelle 59, 587 e 653

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.200,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso forzoso organizzato dal Custode nominato, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, ed eseguito in data 06/12/2023, l'immobile risultava in evidente stato di abbandono, libero da arredamenti, ad eccezione del locale al piano terreno ad uso cantina, ingombro da rottami, masserizie e mobilio ormai inservibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, stipulata il 07/02/2006 a firma di Notaio BERTANI Paolo ai nn. 193699/25611 di repertorio, iscritta il 13/02/2006 a Susa ai nn. 1506/286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli, 42, censito al Foglio 1 n. 670

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/10/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1990/2010 di repertorio, trascritta il 17/12/2010 a Susa ai nn. 9478/6945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli, 42, censito al Foglio 1 n. 670

pignoramento, stipulata il 26/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 12801 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Susa ai nn. 6038/4987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli, 42, censito al Foglio 1 n. 670

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:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato:

- non risulta oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 07/02/2006), con atto stipulato il 07/02/2006 a firma di Notaio Paolo BERTANI ai nn. 193698/25610 di repertorio, registrato il 09/02/2006 a Torino 3 ai nn. 1661 serie 1T, trascritto il 13/02/2006 a Susa ai nn. 1505/1051.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli, 42, censito al Foglio 1 n. 670

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 08/04/2005), con atto stipulato il 26/01/1994 a firma di Notaio Natale De Lorenzo, trascritto il 16/02/1994 ai nn. 885/705.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli, 42, censito al Foglio 1 n. 670 (ex 47)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2005 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 08/04/2005 a firma di Notaio Francesca CILLUFFO ai nn. 18396/7681 di repertorio, trascritto il 06/05/2005 ai nn. 4548/3375.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli, 42, censito al Foglio 1 n. 670

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. 43-81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto, presentata il 20/05/1981, rilasciata il 27/07/1981 con il n. 43-81 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli n. 42



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R.117/34133 del 02/06/1994, l'immobile ricade in zona Zona Urbana di vecchia formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7.3 Norme Tecniche di Attuazione. Il titolo è riferito solamente al Immobile in via Carlo Carli n. 42. Interventi consentiti, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e cambio di destinazione, con eventuali ampliamenti - Tavola 8 Centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: considerate le origini antiche dell'immobile e quanto rilevato nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune mediante richiesta di accesso agli Atti del 29/11/2023, le uniche opere autorizzate ed eseguite risultano quelle di rifacimento della copertura del fabbricato nell'anno 1981, mentre per le opere di "sostituzione del balcone in legno al piano 2°, con nuova costruzione in cemento ed incorporazione del gabinetto che attualmente si trova sul balcone al piano 1° ", che risultano realizzate, benché richieste con istanza dell'allora proprietario in data 22/09/1973 ed approvate con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 02/10/1973, non risulta rilasciato alcun provvedimento edilizio: pertanto tali opere sono da considerarsi eseguite in assenza di autorizzazione. (normativa di riferimento: vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Studio e redazione pratica edilizia di sanatoria (art. 36 d.p.r. 380/01), sanzione, oneri e diritti di segreteria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli n. 42, censito al Foglio 1 n. 670

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli n. 42, censito al Foglio 1 n. 670

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli n. 42, censito al Foglio 1 n. 670

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in San Giorio di Susa, via Carlo Carli n. 42, censito



al Foglio 1 n. 670

BENI IN SAN GIORIO DI SUSA VIA CARLO CARLI 42, QUARTIERE CENTRO
STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIORIO DI SUSA Via Carlo Carli 42, quartiere Centro Storico per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto del pignoramento è una porzione di fabbricato a tre piani fuori terra in San Giorio di Sura, via Carlo Carli n. 42, adibito ad abitazione di tipo economico, con pertinenza scoperta esclusiva (cortile) sul lato nord-est, gravata da evidente servitù di passaggio a favore di terzi, il tutto entrostante ad area di mq. 45 distinta nella mappa catastale al Foglio 1 particella n. 670.

L'edificio presenta struttura portante in muratura di pietrame, solai a volta in mattoni, copertura con orditura in legno, manto in tegole piane di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata, rivestimenti esterni in intonaco a calce, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno, scala esterna in pietra con ringhiera in ferro ed è dotato di impianto elettrico, antenna TV e parabola e mancante di impianto di riscaldamento, mentre gli allacciamenti alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e gas risultano disattivati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di media 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 670 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Carli 42, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 29/03/2005 Pratica n. TO0133945
Coerenze: da nord in senso orario, cortile di uso comune, altre proprietà al Foglio 1 particelle 59, 587 e 653

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1973.



Prospetto nord-est dell'immobile pignorato

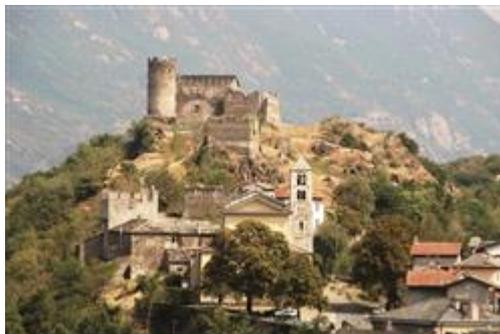


Veduta interno cucina, al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello e cappella di San Lorenzo.



Panorama castello e cappella di San Lorenzo

SERVIZI

scuola per l'infanzia
farmacie
scuola elementare
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
autostrada distante 2 Km
ferrovia distante 4 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da locale ad uso cantina al piano terreno, da cucina al piano primo, accessibile da scala esterna su balcone e da camera, servizio igienico e balconi su due lati, al piano secondo, accessibile da scala interna metallica di tipo a chiocciola e presenta rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nel servizio igienico ed in cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica nei locali abitativi e nel servizio, in cemento grezzo sui balconi e a nuda terra nella cantina, porte interne in legno grezzo con vetri granulati, apparecchi sanitari in porcellana, rubinetteria in acciaio cromato e scalda-acqua elettrico: il tutto in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, in evidente stato di abbandono.

Da verifica eseguita in data 06/12/2023 presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, l'appartamento pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

PIANTA PIANO PRIMO - H.med.=2,35
Scala 1:100



Planimetria piano primo - cucina

PIANTA PIANO SECONDO - H.med.=2,50
Scala 1:100



Planimetria piano secondo - camera

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del pessimo stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 350,00 €/mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali abitativi, per un mezzo la superficie dei balconi e per un terzo quella della cantina al piano terreno e considerando tutte le pertinenze, esclusive e comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.} (4,70 \times 6,00) + (4,70 \times 6,00) + (2,40 \times 1,90) [(3,20 \times 1,00) + (3,00 \times 0,90) + (1,20 \times 0,50)] \times 1/2 +$$



$(4,70 \times 6,00) \times 1/3 = \text{mq. } 73,61 = \text{mq. } 74,00$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$\text{mq. } 74,00 \times \text{€./mq. } 350,00 = \text{€. } 25.900,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di San Giorio di Susa, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce (centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di San Giorio di Susa, agenzie: Immobiliare.it, casa.it., osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	25.900,00	25.900,00
				25.900,00 €	25.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.090,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.200,00**

data 20/12/2023

il tecnico incaricato
Mauro Barotto

