



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 20653/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[omissis 1]

DEBITORE:

[omissis 2], [omissis 3]

GIUDICE:

Dott.ssa Aloj Nicoletta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

RIBERO ANDREA

CF: RBR NDR 71A14 L219R
con studio in TORINO (TO) corso Cairoli 12

telefono: 011.7600672

e-mail:

andrea.ribero@studioribero.it

PEC: andrea.ribero@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ANTONINO DI SUSA Via Dora Riparia 7, frazione S.COM.DA SANT ANTONINO A VAIE, S.COM.DI B.TA CODREI, della superficie commerciale di **114,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [omissis 2]
- 1/2 di piena proprietà [omissis 3] (intestazione catastale)

Appartamento situato al piano primo (2° p.f.t.) di un fabbricato residenziale costituito da tre appartamenti, uno al piano terra insieme a due autorimesse, e due al piano primo. L'edificio è circondato da un cortile comune. L'accesso avviene superando il cancello che delimita l'area di corte, dal portoncino d'ingresso ci si trova nell'atrio del vano scala comune che collega i piani. Il fabbricato è privo d'impianto ascensore. L'ubicazione dell'edificio è periferica rispetto al centro del paese. la struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in laterizio ed il tetto a falde. La parte bassa dei prospetti fino ad un'altezza media di 60 cm è rivestita di pietra, mentre il resto delle facciate sono intonacate e tinteggiate a civile ed in parte in mattoni a vista. I balconi presentano delle ringhiere in ferro tinteggiate, con pavimentazione di piastrelle di ceramica. La scala interna ha gradini rivestiti da piastrelle di ceramica, il parapetto è in ferro con mancorrente in legno. Le pareti del vano scala sono rivestite da pannelli simil legno e la restante parte intonacata a tinteggiata a civile. Nel complesso l'edificio residenziale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 201 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 euro, indirizzo catastale: Via Doria Riparia n°7, piano: 1, intestato a [omissis 2] e [omissis 3] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, derivante da voltura d'ufficio del 03/09/1979 Pubblico Ufficiale Sicignano Mario sede Torino (TO) registrato in data - f.o. TO168781/2013 atto di divisione Voltura n.26755.1/2013-Pratica n.TO0175881 in atti dal 13/05/2013
Coerenze: corte comune ai tre lati, altra proprietà, vano scala comune. (ALLEGATO 1)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.914,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.900,00
Data della valutazione:	20/10/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare il giorno del sopralluogo in data 17/06/2022 risulta abitata dalla sig.ra [omissis 2], come si evince dal certificato di residenza. (ALLEGATO 8)

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:

domanda giudiziale - divisione giudiziale stipulata in data 04/11/2020 rep.20653 Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino, iscritta il 16/12/2020 a all'Agenzia delle Entrate di Susa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. R.G.8333 R.P.6524, a favore e contro [omissis 2] e [omissis 3].

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

Atti di asservimento urbanistico: in riferimento alla concessione rilasciata, il Comune di Sant'Antonino di Susa richiedeva la cessione a se stesso da parte dei proprietari di una fascia del lotto, detta fascia non è attualmente stata ceduta all'ente predetto; pertanto è necessario effettuare il tipo mappale di frazionamento catastale il quale rappresenti la fascia da dismettere e cedere al Comune (ALLEGATO 2)

4.1.1. 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 10/03/1999 a firma di Notaio De Lorenzo Natale ai nn. 50542 di repertorio, iscritta il 25/01/2019 a all'Agenzia delle Entrate di Susa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. R.G.661 R.P.80, a favore di [omissis 8], contro [omissis 3] e [omissis 2], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 92.962,25.

Importo capitale: € 46.481,13.

Formalità di riferimento Iscrizione 238 del 1999. (ALLEGATO 10)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2008 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 25122 di repertorio, iscritta il 29/08/2008 a all'Agenzia delle Entrate di Susa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. R.G.7733 R.P.1290, a favore di [omissis 9], contro [omissis 3] per la quota di 1/2 di proprietà, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000.

Importo capitale: € 111.702,53 (ALLEGATO 11)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2009 a firma di Tribunale di Torino sezione staccata di Susa ai nn. 1435 di repertorio, trascritta il 27/01/2010 a all'Agenzia delle Entrate di Susa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. R.G.721 R.P.553, a favore di [omissis 1], contro [omissis 2], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 08/06/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 15352 di repertorio, trascritta il 06/09/2010 a all'Agenzia delle Entrate di Susa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. R.G.7062 R.P.5151, a favore di [omissis 1], contro [omissis 2], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 24/06/2009 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1435 di repertorio, trascritta il 16/11/2009 a all'Agenzia delle Entrate di Susa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. R.G.9615 R.P.6974, a favore di [omissis 1], contro [omissis 2] per la quota di 1/6 di proprietà, derivante



da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare fa parte di un condominio al di sotto delle cinque unità immobiliari, pertanto è privo di regolamento condominiale.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino al 15/09/2022 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile. (ALLEGATO 3)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'immobile oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[omissis 3] e [omissis 2] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 03/09/1979), con atto stipulato il 03/09/1979 a firma di Notaio Sicignano Mario, registrato il 19/07/1979 a all'Agenzia delle Entrate di Torino ai nn. 41279 (ALLEGATO 4)

N.B. Si dichiara che il signor [omissis 3] è deceduto in data 28/03/2011, non risulta trascritta ad oggi la dichiarazione di successione, ma è stato nominato un Curatore dell'eredità l'Avv. Pietro Caire, visto che tutti gli eredi hanno rinunciato alla stessa. (ALLEGATO 9)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°1335/952/77 intestata ai signori [omissis 4], [omissis 5], [omissis 6], [omissis 7], [omissis 3], [omissis 2], per la nuova costruzione di una casa di civile abitazione. (ALLEGATO 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ARC2 - Aree consolidate di recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.13 delle N.T.A. vigenti (ALLEGATO 6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

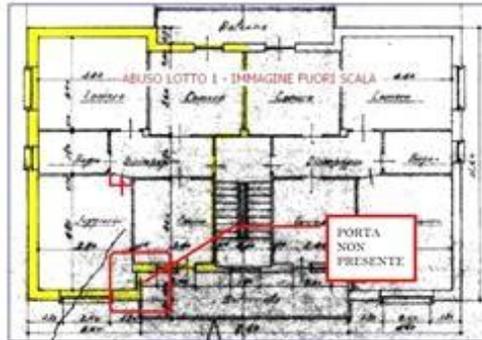
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione interna per accedere in una camera. La porta finestra che permette dalla camera di accedere al balcone della cucina non esiste. Inoltre i due balconi sono privi del divisore. Le opere interne si possono sanare presentando una CILA ai sensi dell'Art.6 bis comma 5 del DPR 380/2001, redatte da un tecnico abilitato, pagando oltre ai diritti di



presentazione comunali una sanzione amministrativa di € 1.000. Onorario per la redazione della CILA in sanatoria circa € 1.200,00. Per quanto riguarda la modifica di facciata della porta mai realizzata, si rimanda all'UTC del Comune di Sant'Antonino di Susa, che decide sanzione e procedura edilizia da applicare per sanare l'abuso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 settimane

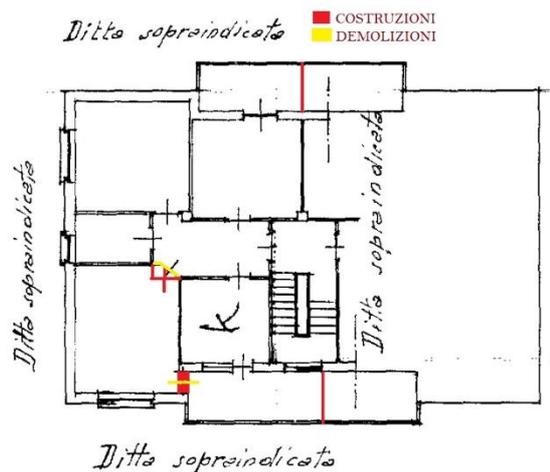


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione interna per accedere ad una camera; mancano i divisori dei due balconi e la porta di collegamento con un balcone della cucina non è mai stata realizzata. Le opere si possono sanare presentando una variazione catastale Docfa per diversa distribuzione interna, redatta da un tecnico abilitato. L'onorario del professionista ammonta ad € 300,00 oltre diritti di presentazione di € 50,00.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



8.3. CONFORMITÀ
NESSUNA

URBANISTICA:
DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA DORA RIPARIA 7, FRAZIONE S.COM.DA
SANT ANTONINO A VAIE, S.COM.DI B.TA CODREI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ANTONINO DI SUSÀ Via Dora Riparia 7, frazione S.COM.DA SANT ANTONINO A VAIE, S.COM.DI B.TA CODREI, della superficie commerciale di **114,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [omissis 2]
- 1/2 di piena proprietà ([omissis 3]) (intestazione catastale)

Appartamento situato al piano primo (2° p.f.t.) di un fabbricato residenziale costituito da tre appartamenti, uno al piano terra insieme a due autorimesse, e due al piano primo. L'edificio è circondato da un cortile comune. L'accesso avviene superando il cancello che delimita l'area di corte, dal portoncino d'ingresso ci si trova nell'atrio del vano scala comune che collega i piani. Il fabbricato è privo d'impianto ascensore. L'ubicazione dell'edificio è periferica rispetto al centro del paese. la struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in laterizio ed il tetto a falde. La parte bassa dei prospetti fino ad un'altezza media di 60 cm è rivestita di pietra, mentre il resto delle facciate sono intonacate e tinteggiate a civile ed in parte in mattoni a vista. I balconi presentano delle ringhiere in ferro tinteggiate, con pavimentazione di piastrelle di ceramica. La scala interna ha gradini rivestiti da piastrelle di ceramica, il parapetto è in ferro con mancorrente in legno. Le pareti del vano scala sono rivestite da pannelli simil legno e la restante parte intonacata a tinteggiata a civile. Nel complesso l'edificio residenziale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 201 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 euro, indirizzo catastale: Via Doria Riparia n°7, piano: 1, intestato a [omissis 2] e [omissis 3] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, derivante da voltura d'ufficio del 03/09/1979 Pubblico Ufficiale Sicignano Mario sede Torino (TO) registrato in data - f.o. TO168781/2013 atto di divisione Voltura n.26755.1/2013-Pratica n.TO0175881 in atti dal 13/05/2013
Coerenze: corte comune ai tre lati, altra proprietà, vano scala comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova al piano primo (2° piano fuori terra) con accesso dal pianerottolo condominiale, ed è composto da: ingresso, cucina, tre camere, ed un bagno. L'immobile ha una doppia area; la cucina si affaccia con un balcone su cortile comune; mentre dalla parte opposta si trova una camera con accesso ad un balcone con vista su Strada provinciale. I pavimenti dei locali sono di ceramica, e le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile. La parete attrezzata della cucina ed il bagno hanno pareti rivestite da piastrelle di ceramica. I serramenti interni sono in legno con vetro semplice. Il bagno comprende una vasca, un vaso igienico, un bidet ed un lavandino. L'appartamento è dotato di una caldaia autonoma alimentata a gas, situata al piano terra, per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. L'immobile è dotato d'impianto gas. L'altezza interna dei locali è di circa 2,80 mt. (ALLEGATO 7 - allegato fotografico)

L'unità immobiliare ad oggi risulta non essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica, verifica effettuata su portale SIPEE della Regione Piemonte.

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
appartamento	109,23	x	100 %	=	109,23
balconi	18,60	x	30 %	=	5,58
Totale:	127,83				114,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 818,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino immobiliare, il F.I.A.I.P. :



FONTI	DESCRIZIONE	Valore min	Valore max	Valore medio
OMI	abitazione economica	€ 770	€ 1.050	€ 875
Borsino Imm.	abitazione economica	€ 608	€ 950	€ 779
F.I.A.I.P.	abitazione economica	€ 600	€ 1.000	€ 800

Valore medio di mercato: € 818,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,81 x 818,00 = **93.914,58**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.914,58**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.914,58**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzioni di servitù, ecc..), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro...”

Si dichiara che la natura dell'immobile ad oggi non permetta alcuna divisibilità, si tratta di un alloggio composto da quattro vani con accesso dalla scala comune del fabbricato. La sua composizione non permette quindi la divisione in due appartamenti, poiché le dimensioni delle stanze attuali non sarebbero conformi ai regolamenti novellati nel T.U.E. (DPR 380/2001), visto che occorrerebbe la realizzazione di un secondo accesso da scala comune, con realizzazione di un secondo bagno e di una seconda cucina. Il valore di stima verrà calcolato considerando l'intera unità immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,81	0,00	93.914,58	93.914,58
				93.914,58 €	93.914,58 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.914,58**

€. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 14,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.900,00**

data 20/10/2022

il tecnico incaricato
ANDREA RIBERO



- Allegato 1.* Visura Storica per Immobile
- Allegato 2.* Planimetria UTC Comune di Sant'Antonino di Susa
- Allegato 3.* Formalità su Immobile (Iscrizioni e Trascrizioni)
- Allegato 4.* Atto di divisione del 03/09/1979
- Allegato 5.* Concessione Edilizia Comune di Sant'Antonino di Susa
- Allegato 6.* Inquadramento Urbanistico (estratto da PRGC)
- Allegato 7.* Allegato Fotografico
- Allegato 8.* Certificato residenza [omissis 2]
- Allegato 9.* Ispezione Ipotecaria [omissis 3]
- Allegato 10.* Ispezione Ipotecaria - Rinnovo Ipoteca
- Allegato 11.* Ispezione Ipotecaria - Ipoteca sig.ri [omissis 3]/[omissis 5]

