

ALLEGATO 1

Espropriazioni Immobiliari N. 477/2023



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

477/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Elisabetta DURETTO

CUSTODE:

Silvia MERLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF: MRTFNN78H21L219N

con studio in TORINO (TO) via beaumont 19

telefono: 0114337330

email: geom.martino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 477/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGONE SUSA VIA GUGLIELMO MARCONI 11, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Comune di Borgone di Susa l'alloggio di Via Marconi n° 11 la piena proprietà avente accesso dal cortile condominiale al piano terra, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

- **Al piano Terra (1° p.f.t.) alloggio** composto da ingresso, cucina, disimpegno verso tre camere ed un bagno, vi è un balcone con affaccio su cortile condominiale verso nord (vedasi allegato 03). All'interno l'alloggio si presenta con pavimentazione in piastrelle in tutti i vani; le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in idropittura, le pareti del bagno come quelle della cucina sono rivestite con piastrelle; i serramenti esterni sono in legno e vetro coevi con la costruzione dell'intero fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile condominiale con portoncino in legno privo di serratura funzionante.
- **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso cantina (vedasi allegato 03).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 217 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 7, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'alloggio dall'esame della planimetria catastale e come già descritto nell'atto di provenienza è posto alle coerenze di cortile comune su due lati, altro alloggio e altra proprietà particella 280, La cantina dall'esame della planimetria catastale e come già descritto nell'atto di provenienza è posta alle coerenze di terrapieno verso cortile, altra cantina, corridoio e

locale caldaia.

Si segnala che l'intestazione della visura catastale non è corretta, in quanto è ancora presente come proprietà la [REDACTED]. Anche l'indirizzo riporta la numerazione civica vecchia, in quanto attualmente il fabbricato è posto al civico n. 11 anziché n7 come indicato in visura catastale (vedasi allegato 02). Tali modifiche dovrebbero essere corrette prima dell'aggiudicazione del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 85,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 16.840,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 14.374,83 |
| Data della valutazione: | 29/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

A SEGUITO DEGLI ACCERTAMENTI E DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 27/02/2024, SI È DESUNTO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE, IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO CON LA PRESENZA PARZIALE DI ALCUNI ARREDI QUALE MOBILIO VARIO.

PRINCIPALMENTE IL MOBILIO È ACCATASTATO ALL'INTERNO DI UNA STANZA. L'IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE, DA QUANTO È STATO POSSIBILE ACCERTARE È IN STATO DI ABBANDONO GIÀ DA DIVERSO TEMPO. LA PORTA DI ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA ESSERE APERTA, NON CHIUSA A CHIAVE.

IL DEBITORE NON ERA PRESENTE AL SOPRALLUOGO, È STATO AVVERTITO A MEZZO RACCOMANDATA ALL'INDIRIZZO DI RESIDENZA DAL CUSTODE NOMINATO NELLA PRESENTE PROCEDURA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DALL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (CERTIFICATI IPOTECARI PROTOCOLLO N. TO 199509 DEL 2023 - TO 257287 DEL 2023) ALLEGATI ALLA PRESENTE PROCEDURA E DALLE VERIFICHE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SUSÀ, SI SONO ACCERTATE LE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE SONO RIPORTATE AL PARAGRAFO 4.2:

TALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI VERRANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE/AGGIUDICATARIO.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 9383/2023 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a SUSÀ ai nn. 3380/4112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 29/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 12719/2023 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a SUSÀ ai nn. 4438/5378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: | € 474,30 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 781,17 |
| Millesimi condominiali: | 130,20 |

Ulteriori avvertenze:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

- Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio Aldo ANNESE di Susa in data 23/12/1976 rep. 26639/15291 (**vedasi allegato n° 06**);

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO È LA COMPRAVENDITA DA PARTE DEL SIG. * DATO OSCURATO *** CONTRO I SIGG. *** DATO OSCURATO *** NATO A BORGONE DI SUSÀ E *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** IN FORZA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO ALDO ANNESE IN DATA 11/01/1977 REP. 26718/15320 (TRASCRIZIONE AI N.RI 447/518 DEL 25/01/1977) (VEDASI ALLEGATO 05).**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 11/01/1977 a firma di NOTAIO Aldo ANNESE ai nn. 26718/15320 di repertorio, trascritto il 25/01/1977 a SUSÀ ai nn. 447/518.
(vedasi allegato 05)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO L'ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BORGONE DI SUSÀ, NON È STATO POSSIBILE REPERIRE I PROVVEDIMENTI EDILIZIO AMMINISTRATIVI CHE HANNO AUTORIZZATO LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO ORIGINARIO E LE SUCCESSIVE VARIANTI IN CUI È UBICATO L'ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA, COME DA RISPOSTA A MEZZO MAIL DA PARTE DEL GEOM. *** DATO OSCURATO *** RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO (VEDASI ALLEGATO 04).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 9 del D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità edilizio urbanistica viene espressa dallo scrivente perito in riferimento alla planimetria catastale di primo impianto che come previsto dall'art. 9 del D.P.R. 380/01, dove in assenza di documentazione di progetto si considera la rispondenza della planimetria catastale allo stato attuale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Istanza per correzione numerazione del civico: €.250,00
- Voltura/istanza correzione/annotazione dell'intestazione della proprietà: €.250,00

L'unica difformità riscontrata riguarda l'intestazione della visura catastale e la numerazione del civico presente nella visura. Tali difformità dovranno essere corrette prima dell'aggiudicazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORGONE SUSA VIA GUGLIELMO MARCONI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGONE SUSA VIA GUGLIELMO MARCONI 11, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Comune di Borgone di Susa l'alloggio di Via Marconi n° 11 la piena proprietà avente accesso dal cortile condominiale al piano terra, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

- **Al piano Terra (1° p.f.t.)** alloggio composto da ingresso, cucina, disimpegno verso tre camere ed un bagno, vi è un balcone con affaccio su cortile condominiale verso nord (vedasi allegato 03). All'interno l'alloggio si presenta con pavimentazione in piastrelle in tutti i vani; le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in idropittura, le pareti del bagno come quelle della cucina sono rivestite con piastrelle; i serramenti esterni sono in legno e vetro coevi con la costruzione dell'intero fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile condominiale con portoncino in legno privo di serratura funzionante.
- **Al piano interrato (1° p.e.t.)** locale ad uso cantina (vedasi allegato 03).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 217 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 7, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'alloggio dall'esame della planimetria catastale e come già descritto nell'atto di provenienza è posto alle coerenze di cortile comune su due lati, altro alloggio e altra proprietà particella 280, La cantina dall'esame della planimetria catastale e come già descritto nell'atto di provenienza è posta alle coerenze di terrapieno verso cortile, altra cantina, corridoio e locale caldaia.

Si segnala che l'intestazione della visura catastale non è corretta, in quanto è ancora presente come proprietà [REDACTED]. Anche l'indirizzo riporta la numerazione civica vecchia, in quanto attualmente il fabbricato è posto al civico n. 11 anziché n7 come indicato in visura catastale (vedasi allegato 02). Tali modifiche

dovrebbero essere corrette prima dell'aggiudicazione del bene.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio con il balcone e la cantina hanno una superficie commerciale pari a mq 85 circa. Internamente l'alloggio risulta in **carenti condizioni manutentive**.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente non funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista totalmente da rifare. Nel bagno vi è una vasca, un lavabo, un bidet ed un water, in pessime condizioni manutentive.
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo; l'unità immobiliare in oggetto è priva d'impianto di riscaldamento; vi è solo un boiler elettrico nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che in alcune circostanze paiono funzionali ma non funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinenti e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

LO STABILE IN CUI È UBICATO L'ALLOGGIO OGGETTO DI ESECUZIONE SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (VEDASI RIPRESE FOTOGRAFICHE).

Relativamente all'immobile in esame si è accertato che lo stesso non è stato

ALLEGATO 1

Espropriazioni Immobiliari N. 47/2023

oggetto di trasferimento di proprietà o di locazione dall'entrata in vigore di detta legge (le disposizioni attuative regionali in materia di certificazione energetica degli edifici sono state approvate dalla Giunta Regionale il 4.08.2009 con D.G.R. n. 43-11965 ed entrate in vigore il 1° ottobre 2009), per cui non è mai stato necessario redigere tale Certificazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Alloggio Piano Terra | 85,00 | x | 100 % | = | 85,00 |
| Totale: | 85,00 | | | | 85,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

TABELLA OMI (22/04/2024)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

BORSINO IMMOBILIARE FIAIP (22/04/2024)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

| Descrizione | Superficie | | €/mq. | Valore stimato (€) |
|------------------------------|-------------|---|----------|-----------------------|
| - Alloggio al Piano Terra | 85 mq circa | x | € 340,00 | € 28.900,00 |
| Totale valore stimato | | | | € 28.900,00 |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|-------------|---------|

ALLEGATO 1

Espropriazioni Immobiliari N. 47/2023

| | |
|---|-----------|
| Assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito delle procedure giudiziarie | -5.780,00 |
| Stato d'uso e di manutenzione; Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare | -5.780,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.340,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.340,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO , conservatoria dei registri immobiliari di SUSA, ufficio tecnico di BORGONE DI SUSA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 85,00 | 0,00 | 17.340,00 | 17.340,00 |
| | | | | 17.340,00 € | 17.340,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.840,00

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: € 1.684,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 781,17

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.374,83

data 29/04/2024

il tecnico incaricato

ALLEGATO 1

Espropriazioni immobiliari N. 47/2023

Fernando MARTINO