

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2023

DEBITORE:

x

GIUDICE:

Dott. Francesca Alonzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 9/02/24

LOTTO tre

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRA COMOGLIO

CF: CMGLSN61E57L219X

con studio in TORINO (TO) VIA Vezzolano, 21 telefono: 0118998074 –

email: info@alessandracomoglio.it

TRIBUNALE ORDINARIO-TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG. 126/2022

LOTTO tre

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Autorimessa a Bardonecchia Via Tour d'Amun 30, piano S2, della superficie commerciale di 14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà x

Autorimessa al 2 piano interrato con basculante in metallo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato (che in realtà è un seminterrato) di un edificio di 2 piani fuori terra, e 2 interrati, ha un'altezza interna media di m 2,8 (m 2,7 e m 2,9)

Identificazione catastale:

● *foglio 15 particella 1734 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6 classe 3, consistenza 14m2*

indirizzo catastale: via Tur d'Amun 30, piano: S2, intestato x

Coerenze: autorimessa 27, area di manovra, autorimessa 25 (numerazione da regolamento di condominio) come risultante da atto di provenienza

L'intero edificio ha 2 piani fuori terra, 2 piani interrati, del 2007

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva 14 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€12.500

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€12.355**

Data della valutazione:

9/02/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da alcuni mobili di proprietà della società esecutata. Non risultano contratti di affitto in essere a To 1 e To2 ne a Rivoli, ed il figlio dell'esecutato conferma che gli immobili non sono locati. Nel caso l'Agenzia delle Entrate di Susa che non ha ancora confermato la situazione dovesse trasmettere un contratto valido ci si riserva di modificare la presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione notarile agli atti al 28/03/2023

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:

a) Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Bardonecchia con atto a rogito notaio Alberto Morano in data 25 ottobre 2004, repertorio numero 42526/17130, registrato al 3° Ufficio entrate Torino in data 28 ottobre 2004 al numero 105210, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 8 novembre 2004 ai numeri 10362/7632;

b) atto di costituzione di servitù a rogito notaio Alberto Morano in data 27 ottobre 2006, repertorio numero 47343/20874, registrato al 3° Ufficio delle Entrate di Torino in data 8 novembre 2006 al numero 9204, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Susa in data 10 novembre 2006 ai numeri 11512/7690.

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:

Trascrizione n 1909/1562 del 09/03/2023 derivante da verbale di pignoramento, 20/01/2023 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 1291 di repertorio, a favore di y contro x

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie medie annue di gestione:

€138

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €145

Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:

I box non possono contenere materie emananti esalazioni nocive, ne depositarsi materiali infiammabili Non si possono lavare automezzi. E' vietato tenere animali a titolo di allevamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

α x l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del 14/12/2010 numero di repertorio 52737/25088 Notaio Morano Alberto in

Torino Trascritto il 13/01/2011 nn 237/173 da potere di BLa società Giacomo Valt Costruzioni s.r.l. ha cambiato la propria denominazione in Giacomo Valt Costruzioni sas di Giacomo Valt & c con atto di mutamento di denominazione Notaio Alberto Morano del 7/12/2017 rep 5822 registrato il 13/12/2017 al n 29979

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTOTRA VIVI
ANTECEDENTE IL VENTENNIO:**

A B (che ha costruito l'immobile) i terreni erano pervenuti con una serie di differenti atti notarili come risultante dalla relazione notarile agli atti e dall'atto di provenienza in allegato alla presente relazione.

In particolare:

1) a rogito Notaio Benvenuto GAMBA:

- in data 16 settembre 2000, registrato a Torino - 3° Ufficio delle Entrate il 25 settembre 2000 al n. 9009;
- in data 23 febbraio 1993, registrato a Torino il 10 marzo 1993 al n.55010, trascritto in data 6 marzo 1993 ai numeri 1213/978;
- in data 17 marzo 1995, repertorio numero 107540/23377, registrato a Torino il 3 aprile 1995 al n. 9570, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 1° aprile 1995 ai n. 1988/1498;
- in data 22 gennaio 1992, repertorio numero 83383, registrato a Torino il 7 febbraio 1993 al n 6692, trascritto in data 6 febbraio 1992 ai numeri 1291/1100
- in data 28 dicembre 1994, registrato a Torino il 12 gennaio 1995 al n1890
- in data 13 maggio 1995 registrato a Torino in data 30 maggio 1995 al numero 14881, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 1° giugno 1995 ai n. 3202/2429;
- in data 20 dicembre 1994, registrato a Torino il 4 gennaio 1995 al n. 572;
- in data 17 dicembre 1991, repertorio numero 82528/18188, registrato a Torino il 3 gennaio 1992 al n. 850, trascritto in data 9 gennaio 1992 ai numeri 318/272;
- in data 4 novembre 1992, registrato a Torino il 20 novembre 1992 al n. 26092, trascritto in data 19 novembre 1992 ai numeri 7017/5282 e 7018/5283;
- in data 1° ottobre 1991, repertorio numero 80044/17646, registrato a Torino il 18 ottobre 1991 al n. 25000, trascritto in data 14 ottobre 1991 ai numeri 6270/4788;

- in data 28 novembre 1991, repertorio numero 81991, registrato a Torino il 16 dicembre 1991 al n. 32229, trascritto in data 13 dicembre 1991 ai numeri 7972/6159;
- 2) a rogito Notaio ANNESE in data 9 ottobre 1991, registrato a Susa il 28 ottobre 1991 al n. 402;
- 3) a rogito Notaio VALENTE in data 13 settembre 2003, trascritto il 27 settembre 2003 ai numeri 8969/6906;
- 4) a rogito Notaio Pier Carlo CALLIGARIS di Torino in data 16 ottobre 2004 rep.n. 291426/31889.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Al riguardo dell'unità in esame l'immobile nel quale insiste è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n 86 del 12 novembre 2004 e successivi Pd C: n 98 del 16 settembre 2005

N 23 del 6 marzo 2006,

n 71 del 13 luglio 2006

n 33 del 17 aprile 2007

DIA 13 settembre 2007

Il comune di Bardonecchia ha rilasciato stralci del:

permesso di costruire n 86 del 12/11/2004

permesso di costruire n 98 del 16/9/2005

permesso di costruire n 23 del 6/3/2006

permesso di costruire n 71 del 13/7/2006

permesso di costruire n 133 del 12/12/2006

DIA n 98/06

DIA n 92/06

permesso di costruire n 33 del 17/04/2007

permesso di costruire in sanatoria n 5 del 11 giugno 2008

certificato di agibilità n 10262 del 15 luglio 2014 con relative planimetrie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CONFORME

CRITICITÀ: NESSUNA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

CRITICITÀ: NESSUNA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARDONECCHIA VIA TUR D'AMUN 30

Autorimessa a Bardonecchia Via Tour d'Amun 30, piano S2, della superficie commerciale di 14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà x

Autorimessa al 2 piano interrato con basculante in metallo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato (che in realtà è un seminterrato) di un edificio di 2 piani fuori terra, e 2 interrati, ha un'altezza interna media di m 2,8 (m 2,7 e m 2,9)

Identificazione catastale:

● *foglio 15 particella 1734 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6 classe 3, consistenza 14m2*

indirizzo catastale: via Tur d'Amun 30, piano: S2, intestato x

Coerenze: autorimessa 27, area di manovra, autorimessa 25 (numerazione da regolamento di condominio) come risultante da atto di provenienza

L'intero edificio ha 2 piani fuori terra, 2 piani interrati, del 2007

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in Via Tur D'Amun 30, in zona periferica. Il traffico nella zona è scarso, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	ottimo	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
esposizione	ottima	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

luminosità	ottima												
panoramicità	nella media												
impianti tecnici	nella media												
stato di manutenzione generale	ottima												
servizi	ottimi												

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa a Bardonecchia Via Tour d'Amun 30, piano S2, della superficie commerciale di 14 mq con basculante in metallo L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato (che in realtà è un seminterrato) di un edificio di 2 piani fuori terra, e 2 interrati, ha un'altezza interna di m 2,8

CLASSE ENERGETICA:

X Certificazione non pertinente

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
negozio	Superficie 14m2	100 %	= 14
Totale:	14		

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava

fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €12.500

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €12.500

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €12.355

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	negozio	14,00	0,00	€12.500.	€12.500

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)
€0

Spese di condominio arretrate alla data della perizia (vedi cap.8)
€145

Riduzione di valore per immobile occupato 30% **0**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€12.355**

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: €0

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
da definirsi

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria

nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

€12.355

data 09/2/24

il tecnico incaricato

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Planimetria catastale lotto 2
3. Planimetria catastale lotto 3
4. Pratiche edilizie
5. Certificato di Agibilità
6. Documentazione fotografica
7. Regolamento condominiale
8. Documentazione contratto di affitto