



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 530/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.SSA SIMONA GAMBACORTA



CUSTODE:

AVV.TO ROSALBA CIURCINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

geom. Luigi Giacone

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Luigi Giacone

Pagina 1 di 31





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 530/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIAVENO BORGATA FUSERO 14, della superficie commerciale di **55,70** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In borgata Fusero n. 14, a quota circa mt 900 s.l.m., appartamento al secondo piano (3° fuori terra) posto in fabbricato pluripiano ristrutturato nel 1973. L'appartamento è composto da due vani, bagno e balcone, oltre al sottotetto esclusivo soprastante l'appartamento. La struttura è in muratura intonacata, solai latero cemento e tetto in legno con manto con tegole; i serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili. L'accesso al piano secondo, tramite servitù di passaggio a carico del mappale confinante, avviene a mezzo due rampe di scale esterne in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2.55-2.65. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 496 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: BORGATA FUSERO n. 14, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: VUOTO SU STRADA, VUOTO SU CORTILE A DUE LATI, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.381,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Data della valutazione:	08/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: geom. Luigi Giacone

Pagina 20 di 31

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

A seguito di contatti avuti con il Custode e quindi con la sig. *** DATO OSCURATO *** il giorno 14/05/2024 si è potuto effettuare il sopralluogo presso l'immobile alla presenza della sig. *** DATO OSCURATO *** e del Custode. *** DATO OSCURATO *** **Come da relazione del Custode l'immobile risulta occupato *** DATO OSCURATO *** in forza di contratto di comodato uso gratuito, che come indicato anche dal Custode, non risulta opponibile alla procedura, pertanto l'immobile viene valutato come libero.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "SUSA" con aggiornamento al 25/3/2024

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 6/9

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/9

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 2/9

immobili:

GIAVENO-B.ta Fusero n.14

CF F.47 n° 496 sub.5 2°P. A/3 vani 2,5

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

A) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 7/2/2018 ai n° 1070 / 107

€ 200.000,00 / cap. ingiunto € 140.462,06

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO *** per 2/9

contro: *** DATO OSCURATO *** per 1/9

contro: *** DATO OSCURATO *** per 6/9

~~grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1 3-5-6~~

grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

Inoltre grava altri immobili NON oggetto di esecuzione, di proprietà:

*** DATO OSCURATO ***

B) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 17/7/2018 ai n° 6042 / 4840

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO *** per 2/9

contro: *** DATO OSCURATO *** per 1/9

contro: *** DATO OSCURATO *** per 6/9

~~grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1 3-5-6~~

grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

Inoltre grava altri immobili NON oggetto di esecuzione, di proprietà:

*** DATO OSCURATO ***

C) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 24/7/2023 ai n° 6158 / 5088

a favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO *** per 2/9

contro: *** DATO OSCURATO *** per 1/9

contro: *** DATO OSCURATO *** per 6/9

~~grava: BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1 3-5-6~~

grava: GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

NB: LE FORMALITA' GRAVANO ANCHE ALTRO IMMOBILE IN BUTTIGLIERA ALTA CF F.4 n° 478 sub.1-3-5-6 DI CUI AL LOTTO 1.

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 1.682,00

---€ 294,00 ogni pignoramento



---€ 1.094,00 l' ipoteca giudiziale

Le spese di cancellazione resteranno a carico dell'acquirente. L'esatto importo è subordinato al prezzo di aggiudicazione.

D) - OSSERVANZA:

patti, condizioni e quanto indicato nell'atto rog. Not. Gian Maria Piacentino del 19/6/88 rep. 26019/10296 reg. Rivoli 1/7/88 n° 1770.

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE GLI IMMOBILI NON RISULTANO GRAVATI DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.



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:

osservanza.

Vedi formalità punto 4d



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**.

Vedi formalità punto 4a

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Vedi formalità punto 4b

pignoramento.

Vedi formalità punto 4c

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:	

Nb: L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata in stabile di fatto condominiale. Dalle informazioni assunte presso la signora *** DATO OSCURATO *** , non vi è regolamento condominiale, né amministratore e le spese vengono effettuate secondo necessità e pro quota concordata di volta in volta. Si richiama in proposito l'atto di acquisto rogito notaio Piacentino Gian Maria rep. 26019 del 19/06/1988.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "SUSA" con aggiornamento al 25/3/2024

esecutato: C *** DATO OSCURATO *** per 6/9

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 1/9

esecutato: *** DATO OSCURATO *** per 2/9

immobili:

GIAVENO-B.ta Fusero n.14

CF F.47 n° 496 sub.5 2°P. A/3 vani 2,5

Provenienze:

A) per 9/18 *** DATO OSCURATO ***:

---GIAVENO:

atto rog. Not. Gian Maria Piacentino del 19/6/88 rep. 26019/10296 reg. Rivoli 1/7/88 n° 1770, trascritto Ag Entrate SPI di Susa in data 11/7/1988 ai n° 4012/2939

*** DATO OSCURATO *** , comunione legale, acquistarono in piena proprietà da *** DATO OSCURATO *** :

facenti parte di fabbricato in B.ta Fusero censito in CT F.47 n° 1058 di mq. 124, precisamente:

-2°P. cucina, una camera, wc, con tutto il sottotetto sovrastante in proprietà ed uso esclusivo

Den. al NCEU con scheda reg. il 19/12/1983 n° 474.

B) per 3/18 *** DATO OSCURATO ***

successione *** DATO OSCURATO *** deceduto 16/03/2012

Den. succ. pres. Uff. Reg. Rivoli 25/1/2013 reg. n° 106 vol. 9990, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data 8/3/2013 ai n° 1381/1111.

Devoluta per legge al coniuge ed ai 3 figli:

- *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***

Cadde in successione 1/2 spettante al defunto su:

GIAVENO CF F.47 n° 496 sub.5

"Accettazione Tacita di Eredità" rog. Not. Francesco Vaglianti del 31/3/2016 rep.15180/5648, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data 14/8/2023 ai n° 6954/5769, SOLO a favore di *** DATO OSCURATO ***

Al defunto:

- *** DATO OSCURATO ***

tali diritti pervennero come sviluppato al punto A)

Precisazioni:

in data 6/2/2024 ai n° 1073/883 e' stato trascritto "Accertamento della Qualità di Erede"

a cura del Tribunale di Torino del 24/1/2024 rep. 16607, con cui si accerta che *** DATO OSCURATO *** sono eredi del rispettivo marito e padre *** DATO OSCURATO *** , deceduto 16/03/2012.

C) per 2/18 *** DATO OSCURATO *** :

atto rog. Not. Francesco Vaglianti del 31/3/2016 rep.15180/5648, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 21/4/2016 ai n° 2639/2015

*** DATO OSCURATO *** libero di stato, acquisto' *** DATO OSCURATO *** i diritti ereditari pari ad 1/9 ad essa complessivamente spettanti su:

GIAVENO-B.ta Fusero n.14

CF F.47 n° 496 sub.5 2°P. A/3 vani 2,5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito richiesta accesso agli atti edilizia del comune di Giaveno in data 30/04/2024 in data 27/05/2024 si è reso possibile visionare quanto richiesto riscontrando che lo stabile in cui è situato l'immobile oggetto della presente perizia n° è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n. 5260 del 18/2/1970 per demolizione e ricostruzione
- Concessione in sanatoria (condono legge 47/85) n. 527/85 del 01/08/1997 per costruzione, tra altro, di piano secondo in più costituito da due alloggi.

Non è stato possibile reperire l'abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: area NM - annucleamenti rurali di fondovalle e montani . Parte fascia rispetto stradale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva quuanto segue: - non risulta essere stato oggetto di sanatoria il balcone lato nord avente larghezza di soli cm 60 circa in quanto non indicato nella planimetria catastale allegata alla pratica di condono edilizio; - si rileva inoltre che la stessa planimetria allegata al condono indica l'altezza dei locali in metri 3,00 mentre in loco varia da metri 2,55 a 2,65.

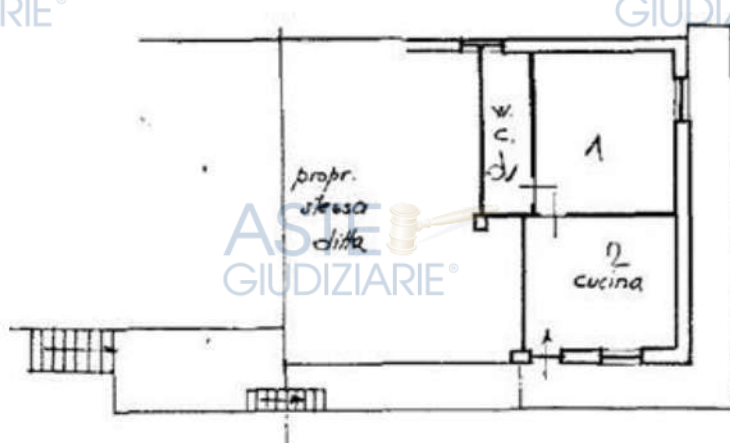
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC IN SANATORIA AI SENSI DPR 380/01 e smi, compreso DL 69/2024 in fase di conversione - Gli importi esatti della sanzione potranno essere definiti a seguito di specifico progetto. Dovranno essere effettuate verifiche strutturali in relazione al balcone da sanare.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria + verifica strutturale + sanzione : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi



PLANIMETRIA CATASTALE E ALLEGATA AL CONDONO EDILIZIO



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

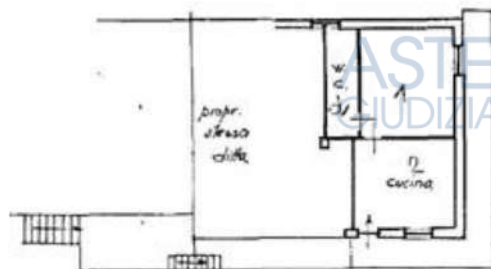
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla scheda catastale in atti non risulta indicato il balconcino lato nord. Inoltre risulta errata la indicazione dell'altezza interna dei vani (mt 3,00 anziché 2.55/2.65). Si precisa inoltre che il sottotetto di proprietà, non accessibile con scala fissa dall'appartamento, non risulta indicato nella scheda catastale ma solo nell'elaborato planimetrico. Le difformità sono regolarizzabili mediante: **NUOVA PLANIMETRIA IN AGGIORNAMENTO**. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA PLANIMETRIA E PRATICA DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN GIAVENO BORGATA FUSERO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIAVENO BORGATA FUSERO 14, della superficie commerciale di **55,70** mq per la quota di:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In borgata Fusero n. 14, a quota circa mt 900 s.l.m., appartamento al secondo piano (3° fuori terra) posto in fabbricato pluripiano ristrutturato nel 1973. L'appartamento è composto da due vani, bagno e balcone, oltre al sottotetto esclusivo soprastante l'appartamento. La struttura è in muratura intonacata, solai latero cemento e tetto in legno con manto con tegole; i serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili. L'accesso al piano secondo, tramite servitù di passaggio a carico del mappale confinante, avviene a mezzo due rampe di scale esterne in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2.55-2.65. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 496 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: BORGATA FUSERO n. 14, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: VUOTO SU STRADA, VUOTO SU CORTILE A DUE LATI, ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1976.



LATO STRADA - NORD EST



LATO SUD





SCALE ACCESSO AL PIANO SECONDO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ZONA MONTANA A QUOTA MT 900 CIRCA SLM CON BORGATE CARATTERISTICHE.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



ASTE
GIUDIZIARIE®

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

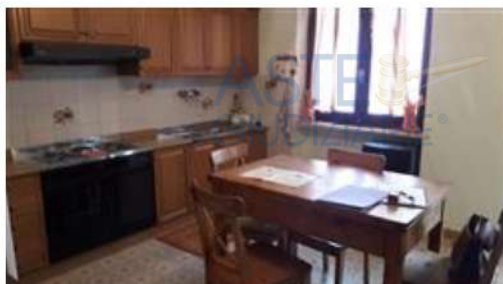
L'appartamento è composto da soggiorno con zona cucina, ampia camera e bagno dotato di doccia, wc e lavabo. Le pareti interne ove non piastrellate in parte (bagno e cucina) sono intonacate al civile; i pavimenti sono in piastrelle; le porte interne sono in legno con vetro. Il riscaldamento avviene tramite stufe a legna non essendo presente impianto fisso; l'acqua calda è fornita da boyler elettrico, per la cottura si utilizza bombola a GPL.



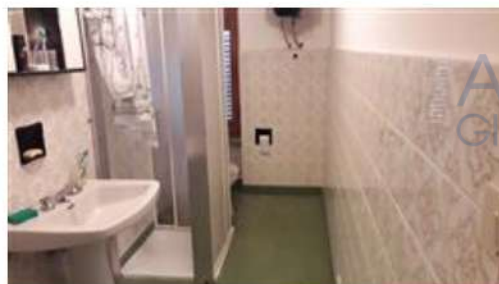
SOGGIORNO/CUCINA



SOGGIORNO/CUCINA



SOGGIORNO/CUCINA



BAGNO



BAGNO



BALCONE CON CANCELLETTO

CLASSE ENERGETICA:

[323.13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016 111671 0289 registrata in data 30/03/2016

CONSISTENZA:

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

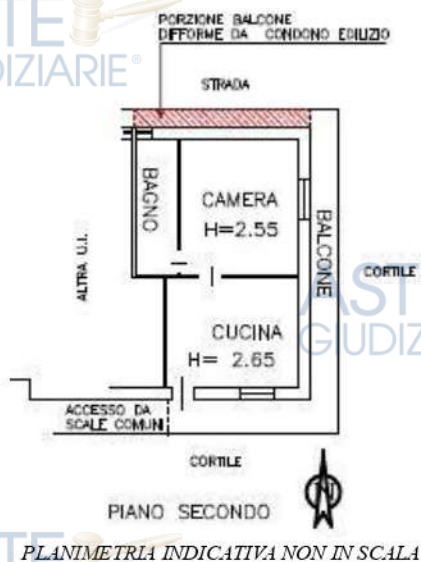
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

tecnico incaricato: geom. Luigi Giacone

Pagina 28 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
BALCONI	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	69,00				55,70

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,70 x 330,00 = **18.381,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.381,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.381,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto dei seguenti coefficienti diponderazione superficiali:

1,00 per superficie principale appartamento PT, 0,30 per terrazzi e balconi.

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, in particolare la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione e della regolarità edilizia e lo stato attuale degli immobili, viste le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla

determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica considerata la difficoltà di rilevare prezzi di beni simili nella zona per scarsità di mercato, si prende anche come riferimento per comparazione quanto rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare - Agenzia delle Entrate - secondo semestre 2023 relativamente alla zona di interesse, oltre che da annunci e proposte di vendita reperibili presso agenzie immobiliari della zona.

Il probabile valore della INTERA PROPRIETA' derivante dalla stima è comunque da intendersi determinato a corpo

comprensivo di tutti i diritti, servitù attive e passive, pertinenze dell'immobile considerato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Giaveno, agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di SUSa, ufficio tecnico di GIAVENO, agenzie: IMMOBILIARE.IT - TEMPOCASA

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	55,70	0,00	18.381,00	18.381,00
				18.381,00 €	18.381,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.381,00**

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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.682,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**



data 08/06/2024



il tecnico incaricato
geom. Luigi Giacone



tecnico incaricato: geom. Luigi Giacone

Pagina 31 di 31

