



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

San Pietro Via Circonvallazione 38/40 Riva presso Chieri



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino



CUSTODE:

IFIR PIEMONTE S.R.L.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu



tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A
appartamento a RIVA PRESSO CHIERI Via Circonvallazione 38 per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 nel "Condominio San Pietro", costruito su terreno in mappa al Foglio 18, numeri 8 e 9, compreso tra le lettere A-B-C-E-F'-F-G-H-I-L-M-N-O-A nella pianta del terreno contenuta nella Planimetria allegata al deposito del Regolamento di Condominio (così come riportato sull'Atto di Provenienza). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 38, piano: T-S1, intestato a ***
 DATO OSCURATO ***

A.1 **cantina**, identificato con il numero 11.

A.2 **appartamento**, composto da Balcone.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,05 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.037,50
Data della valutazione:	16/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, che ha consentito l'accesso a seguito del deposito della raccomandata dello scrivente

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 27/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 5195/2023 di repertorio, trascritta il 08/05/2023 a Torino 2 ai nn. 19476/14820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

Il costo per la cancellazione della formalità è pari a € 294,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte. Aggiungendo gli oneri del professionista incaricato, si ritiene di poter indicare prudenzialmente la cifra di € 500,00

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:	€. 2.400,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.600,00
Millesimi condominiali:	73

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 3/4, in forza di Atto Giudiziario - Accertamento della qualità di erede, con atto stipulato il 12/12/2022 a firma di Tribunale Ordinario di Torino ai nn. 15949/2022 di repertorio, trascritto il 12/05/2023 a Torino 2 ai nn. 20400/15499.

Nella formalità vengono indicati anche altri beni, non oggetto di questa Procedura

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione, con atto stipulato il 28/10/2015 a firma di Pubblico Ufficiale - Torino 1 ai nn. 4555/9990/15 di repertorio, trascritto il 25/11/2015 a Torino 2 ai nn. 41118/28460.

Si sottolinea l'assenza dell'Accettazione dell'Eredità con conseguente mancanza della continuità delle trascrizioni. Nella formalità vengono indicati anche altri beni, non oggetto di questa Procedura



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 24/05/1985 a firma di Notaio Adriana Lazzerini Quaranta ai nn. 543144/12725 di repertorio, trascritto il 12/06/1985 a Torino 2 ai nn. 12599/10080

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Agibilità N. **112**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione Condominio S. Pietro - Via Circonvallazione n. 38-40 e fabbricato autorimesse semi interrato, presentata il 10/09/1979, rilasciata il 06/10/1979

Licenza Edilizia N. **216/76** e successive varianti, per "*lavori di Costruzione Fabbricato di civile abitazione in Via Circonvallazione*", rilasciata il 19/06/1979.

Alla pratica sono allegati gli elaborati progettuali a firma Studio Carena-Pagliero, raffigurante la Planimetria generale, l'estratto PRG, l'estratto di mappa, le planimetrie dei vari piani e i prospetti dell'edificio, che qui si intendono integralmente richiamati

Concessione per la Edificabilità N. **130/78** e successive varianti, per "*lavori di Variante alla Licenza Edilizia n. 216 del 19/06/1976*" con rinnovo annuale, rilasciata il 07/04/1978.

La Concessione venne volturata alla S.A.S. Edil-Cem di Mossetto & C. con Atto a Rogito Notaio A. Billa del 09/05/1978 n. 73996/33072. Inizio lavori al 19/06/1978 con fine lavori entro tre anni dall'inizio. Alla pratica sono allegati gli elaborati progettuali con il calcolo delle aree e cubature, la Planimetria generale, le planimetrie dei vari piani, i prospetti dell'edificio e la sezione, che qui si intendono integralmente richiamati

Concessione per la Edificabilità N. **250/79**, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per "*lavori di Progetto cinta di recinzione*", rilasciata il 12/04/1979.

I lavori dovevano essere iniziato entro il 12/04/1980, pena la decadenza della Concessione, con fine lavori entro tre anni. Alla pratica sono allegati gli elaborati progettuali a firma Geom. Osvaldo Mossetto con Planimetria generale, prospetti, sezioni e piante, che qui si intendono integralmente richiamati

Autorizzazione Edilizia N. **23**, per "*lavori di Piccoli lavori di sistemazione esterna*", rilasciata il 12/03/1983.

Nella pratica sono elencati i lavori da eseguire con allegati progettuali a chiarimento, che qui si intendono integralmente richiamati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RR1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:



- Errata rappresentazione della finestra nel locale cantina al piano seminterrato: € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione della camera a nord-est dove non viene indicato l'accesso alla stessa. Nella pratica edilizia, l'accesso è rappresentato (seppur parrebbe a matita). Inoltre, non è chiara la rappresentazione della posizione della piccola finestra nel locale cantina che è al fondo del locale sulla sinistra. Considerato che l'aggiornamento catastale dell'immobile comporterà, comunque, lo sdoppiamento dei subalterni tra l'alloggio e la cantina si ritiene di poter prudenzialmente considerare anche una migliore rappresentazione del vano al piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento Planimetria Catastale mediante DOcFA e sdoppiamento subalterni (comprese le spese di deposito pari a € 50,00 per subalterno): € 750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA CIRCONVALLAZIONE 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIVA PRESSO CHIERI Via Circonvallazione 38 per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 nel "Condominio San Pietro", costruito su terreno in mappa al Foglio 18, numeri 8 e 9, compreso tra le lettere A-B-C-E-F'-F-G-H-I-L-M-N-O-A nella pianta del terreno contenuta nella Planimetria allegata al deposito del Regolamento di Condominio (così come riportato sull'Atto di Provenienza). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 38, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di Procedura è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Riva presso Chieri (TO). Si tratta di un comune italiano di circa 5.000 abitanti facente parte della città metropolitana di Torino in Piemonte. E' situato nei pressi di Chieri, in direzione sud-est del capoluogo e fa parte dell'area metropolitana torinese. L'edificio si eleva a tre piani fuori terra oltre piano sotterraneo. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni degli anni '70, con struttura portante in c.a., muri perimetrali e con tamponamenti ed orizzontamenti in elementi laterocementizi. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato con mattoni in paramano a tutta altezza. All'immobile è possibile accedere dal cancello pedonale in ferro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante, che dà accesso al Condominio mediante una porta in alluminio anodizzato e vetro. La porta di accesso all'alloggio è in legno blindata ad un'anta. L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo compatibilmente con l'epoca di costruzione e la tipologia. L'altezza massima del locale negozio è di circa mt 2.75 per il piano terreno e di circa mt 2.60 per la cantina

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: realizzati in legno e vetro

infissi esterni: realizzati in alluminio anodizzato e vetro semplice

pavimentazione interna: realizzata in parquet.

Tipologia presente nelle due camere

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica monocottura. Tipologia nell'alloggio ad eccezione delle due camere

rivestimento interno: realizzato in piastrelle in





ceramica monocottura. Tipologia presenti sia nel cucinino sia nel bagno (con pezzatura e caratteristiche differenti)

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

citofonico: sottotraccia conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

termico: con alimentazione centralizzata e al di sotto della media diffusori in acciaio



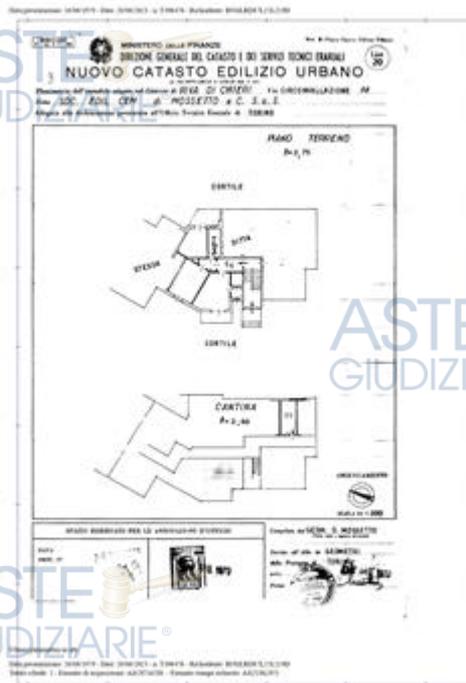
CONSISTENZA:

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
	72,95	x	100 %	=	72,95
Totale:	72,95				72,95



ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 11.



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	10,00				2,50





appartamento, composto da Balcone.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
	13,00	x	35 %	=	4,55
Totale:	13,00				4,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Casa semi-dipendente divisa su 2 Piani, ristrutturata nel 2012

Indirizzo: Via Circonvallazione 24

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 189.000,00 pari a 1.890,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Via Circonvallazione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(03/10/2023)

Valore minimo: 934,00

Valore massimo: 1.397,00

Note: I valori sono espressi in €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadrati, oltre che ai parametri suesposti. Inoltre, lo scrivente ha fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dell'immobile viene, pertanto, così ottenuto:

80,00 mq x 1.050,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

84.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Torino Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, lo scrivente ha individuato in 1.050,00 €/mq indicato il parametro unitario prudenziale al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità pignorata. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di pignoramento

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	72,95	7,05	84.000,00	84.000,00
				84.000,00 €	84.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.750,00

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

€. 82.250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€. 4.112,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 500,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 9.600,00

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

€. 68.037,50

data 16/10/2023

il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro

