



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.R.L. mandataria di doValue S.p.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA



CUSTODE:

Avv. Fabrizio FERRARIS



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniela De Salvia

CF:DSLNDL72C68H3550

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25 SC. A

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: danieladesalvia@libero.it

PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Daniela De Salvia

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a COAZZE Borgata Ruadamonte 12, della superficie commerciale di **200,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa **edificio unifamiliare rustico con area esterna di pertinenza di circa mq. 396 ed appezzamento di terreno agricolo di mq. 303 posti in Comune di Coazze (TO) - Borgata Ruadamonte n.c. 12** (già n.c. 35) edificato a tre piani fuori terra (terreno-primosottotetto).

L'edificio unifamiliare su tre livelli è collegato da scala interna e presenta la seguente distribuzione:

- PIANO TERRENO: ingresso su soggiorno, angolo cottura, cantina adattata a bagno;
- PIANO PRIMO: camera e bagno e balcone risvoltante lati SUD-EST;
- PIANO SOTTOTETTO: locale non abitabile adattato a camera e cabina armadi.

L'edificio non dispone di impianto di ascensore e/o montacarichi.

L'accesso alla proprietà pignorata, perimetrata da muretto con recinzione, avviene dalla Borgata Ruadamonte al n.c. 12. Entrando ci si immette nell'area cortilizia pavimentata in autobloccanti. Sulla destra è presente una tettoia con basamento (non licenziata) ed a seguire l'appezzamento di terreno agricolo con alberi da frutto (particella 99) su cui è interrata la bombola GPL a servizio dell'edificio abitativo.

Sulla sinistra si perviene all'edificio, circondato da camminamenti ed area cortilizia pavimentati in pietra e da parti a verde (giardino). I prospetti dell'edificio sono rifiniti in intonaco tinteggiato e presentano compromissioni in facciata con parziale distaccamento. L'edificio è di remota costruzione, probabilmente risalente ai primi del 1900 ed è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2005-2007.

Il piano terreno si compone della zona giorno con soffitto a voltini: soggiorno, angolo cottura ed una cantina, licenziata come tale ma di fatto adattata a bagno. Una scala interna in ferro consente di accedere ai piani superiori. Il piano primo si compone di una camera con bagno. E' presente balcone risvoltante tra il prospetto SUD ed il prospetto EST. La scala prosegue per l'accesso al piano sottotetto dove il locale non abitabile è stato adattato a camera e cabina armadi.

Il bagno al piano primo dispone di finestra (lato EST); è pavimentato e rivestito a parete (per quasi tutta l'altezza) in piastrelle di ceramica di tonalità grigia. Sono presenti tutti gli apparecchi igienico-sanitari quali: vaso a sedile con vaschetta incassata, lavandino, bidet e vasca. Le rubinetterie sono con miscelatori in acciaio.

Le pavimentazioni dell'unità abitativa sono in piastrelloni di gres porcellanato di tonalità chiara. Il sottotetto è rifinito in travi a vista e legno perlinato e dispone di due lucernari non licenziati.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipologia moderna; i serramenti esterni sono in legno e vetri camera con ante esterne in legno di tipologia moderna.

L'edificio dispone di riscaldamento ed acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia a gas (posta sulla parete esterna lato nord) alimentata da serbatoio in GPL collocato interrato sulla particella catastale 99 in proprietà.

La proprietà presenta sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si evidenziano parti di pareti interne ed esterne soggette a deperimento per umidità di risalita. L'aggiudicatario dovrà preventivare un ripristino dei luoghi allo stato licenziato.



A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti con EP (*Allegato 1*), dell'estratto di mappa a Catasto Terreni (*Allegato 2*), della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 3*) e delle *foto* **grafie in jpeg dalla n. 01 alla n. 34**.

Il Comune di Coazze si estende su una superficie di circa 56 Km² e conta una popolazione di circa 3.200 abitanti. E' in zona sismica 3S e zona climatica F. E' ad una latitudine di 750 m.s.l.m. Confina con i Comuni di Giaveno, Valgioie, Vaie, Chiusa di San Michele, Sant'Antonino di Susa, Villar Focchiardo, San Giorio di Susa, Perosa Argentina e Roure.

La Borgata Ruadamonte si trova a NORD dal centro del Comune di Coazze da cui dista circa 1 Km. La borgata è caratterizzata da edifici rustici ed ex rurali edificati con caratteristiche agricole e fuori dal concentrico abitato. Servizi e unità commerciali non sono di immediata vicinanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 644 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Borgata Ruadamone n. 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ampliamento del 23/12/2004 Pratica n. TO0661635

Coerenze: Strada Borgata Ruadamonte, particelle 642-641-99-445-782 e 109 dello stesso Foglio 51.

graffata con Foglio 51 particella 755 subalterno 2

- foglio 51 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 303, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particelle 755, 641, 654, 101 e 445 dello stesso Foglio 51.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.112,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.000,00
Data della valutazione:	06/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Occupato dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** - C.F. *** DATO OSCURATO *** (*** DATO

OSCURATO ***) e dai propri figli. Non risulta in essere un formale titolo di occupazione.

La Sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha riferito che lascerà libero l'immobile entro pochi mesi.

Si precisa che la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** è intervenuta nella procedura per mezzo del proprio legale Avv. *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulle particelle catastali pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/06/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 27031/2016 di repertorio, iscritta il 29/07/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6649/792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario del 06/06/2017 Rep. n. 27031/2016.

Importo ipoteca: € 41.984,90.

Importo capitale: € 41.984,90.

La formalità è riferita solamente a Comune di Coazze (TO) - Borgata Ruadamonte n. 35 a C.F. Foglio 51 particella 644 sub 3.

Dovrà limitarsi la cancellazione della formalità alla sola Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Coazze (TO) - a C.F. Foglio 51 particella 644 subalterno 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2005 a firma di Notaio Gian Maria Piacentino ai nn. 54061/21235 di repertorio, iscritta il 23/02/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1894/244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 224.000,00.

Importo capitale: € 112.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile 1 Comune di Coazze Foglio 51 particella 644 sub 1 - Immobile n. 2 Comune di Coazze Foglio 51 particella 755 sub 1 (graffati) - Immobile n. 3 Comune di Coazze Foglio 51 particella 99.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/01/2024 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 27788/2023 di repertorio, trascritta il 17/01/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 528/452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Coazze (TO) Foglio 51 particella 644 subalterno 3 graffato con Foglio 51 particella 755 subalterno 2 e Immobile n. 2 Comune di Coazze (TO) Foglio 51 particella 99.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

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:

L'edificio è autonomo e quindi soggetto a gestione condominiale.

Vincolo di tutela Paesistico Ambientale in ragione di specifico atto amministrativo si sensi degli artt. 139/140/144 del D. Lgs 490/99 (D.M. 01/08/1985 "GALASSINI")



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Si precisa che con atto a rogito Notaio Gian maria Piacentino del 30.04.2011 Rep. n. 58667/24846 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 10.05.2011 ai n.ri 3526/2495 il proprietario Sig. *** DATO OSCURATO *** ha "dichiarato di estinguere con effetto immediato la servitù attina di passaggio pedonale e carraio spettante a detti immobili sulla proprietà della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** " La servitù era stata costituita con atto a rogito Notaio Giorgio Paglieri del 06.11.1966.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di vendita (dal 17/02/2005), con atto stipulato il 17/02/2005 a firma di Notaio Gian Maria PIACENTINO ai nn. 54060/21234 di repertorio, registrato il 21/02/2005 a Agenzia delle Entrate di RIVOLI ai nn. 557, trascritto il 23/02/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1893/1475.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Coazze (TO) a C.F. Foglio 51 particella 644 sub 1 - particella 755 sub 1 graffati e a C.T. Foglio 51 particella 99

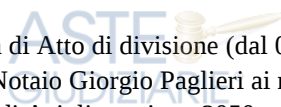


6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 06/11/1966 fino al 15/04/1975), con atto stipulato il 06/11/1966 a firma di Notaio Giorgio Paglieri ai nn. 20189/9417 di repertorio, registrato il 23/11/1966 a Ufficio del Registro di Avigliana ai nn. 2050

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Dichiarazione di Successione (dal



15/04/1975 fino al 17/02/2005), con atto stipulato il 15/04/1975, registrato il 22/02/1980 a Ufficio del Registro di Rivoli ai nn. 31 vol. 719.

La Dichiarazione di Successione non risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa. L'accettazione tacita dell'eredità di *** DATO OSCURATO *** da parte di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con riferimento all'atto Notaio Gian Maria Piacenti del 17.02.2005 Rep. n. 54060 trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 08.04.2024 ai n.ri 2785/2300.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta presente l'abitabilità dell'edificio.

Si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33/2024 del 04.06.2024 (*Allegato 7*).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **7/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione (fabbricato di remota costruzione), rilasciata il 06/04/1976 con il n. 7/76 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione recinzione Fabbricato in Borgata Ruadamonte .

Già al Foglio 51 particelle 97-99

D.I.A. sostitutiva del Permesso di Costruire N. **15/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato esistente , presentata il 23/02/2005 con il n. 1064 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Borgata Ruadamonte n. 12.

Agibilità non richiesta e non rilasciata

Autorizzazione paesistico/ambientale N. **4/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione comunale in virtù di subdelega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", rilasciata il 13/05/2005 con il n. 4/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Borgata Ruadamonte n. 12 in Coazze

Permesso di Costruire N. **903/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa n. 1 serbatoio di G.P.L. interrato capacità geometrica mc. 1,75 uso riscaldamento con produzione acqua calda, presentata il 17/02/2005 con il n. 903 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Borgata Ruadamonte n. 12 in Coazze (TO).

Richieste integrazioni Comune di Coazze nelle date 12.04.2005 e 06.06.2005. Non rilasciata autorizzazione. Peraltro, il serbatoio G.P.L. è stato collocato ed interrato in posizione diversa rispetto al progetto con insistenza sulla particella 99

Certificato di Destinazione Urbanistica N. **33/2024**, presentata il 28/05/2024 con il n. 4813 di protocollo, rilasciata il 04/06/2024 con il n. 33 di protocollo.

Sulle particelle 644-755 e 99 del Foglio 51

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato DGR n. 6-2408 del 12.03.2001 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Area Rrb - aree recenti borgate (particelle 644-755 del Foglio 51) - Area Aa - Area Agricola (particella 99 del Foglio 51)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'edificio l'aggiudicatario dovrà preventivare opere edili per il ripristino dei luoghi allo stato licenziato.

Per la baracca/deposito attrezzi l'aggiudicatario dovrà prevederne al rimozione al fine di non incorrere in sanzioni.

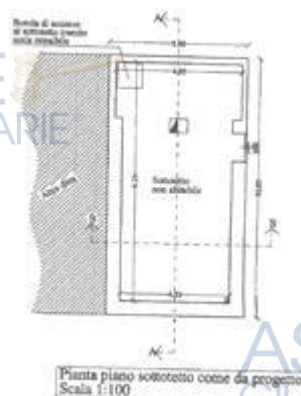
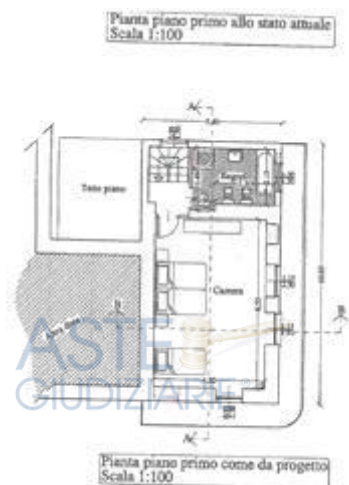
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione di bagno al piano terreno che risulta licenziato come cantina. Formazione di scala interna di collegamento dei piani sino al piano sottotetto ove era prevista a progetto solo una botola con scala retrattile. Il sottotetto licenziato come NON ABITABILE è stato suddiviso in disimpegno scala, cabina armadi e locale utilizzato come camera. Presenza di lucernari non licenziati. (normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

Non regolarizzabile il cambio di destinazione da cantina a bagno e non regolarizzabile l'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi. Occorrerà ripristinare le destinazioni licenziate come da DIA.



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deposito attrezzi insistente sulla particella 755 delle dimensioni m. 4,00x m. 2,50 altezza m. 2 circa. (normativa di riferimento: Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

L'aggiudicatario dovrà prevederne la rimozione al fine di non incorrere in sanzioni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COAZZE BORGATA RUADAMONTE 12

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a COAZZE Borgata Ruadamonte 12, della superficie commerciale di **200,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa **edificio unifamiliare rustico con area esterna di pertinenza di circa mq. 396 ed appezzamento di terreno agricolo di mq. 303 posti in Comune di Coazze (TO) - Borgata Ruadamonte n.c. 12** (già n.c. 35) edificato a tre piani fuori terra (terreno-primo-sottotetto).

L'edificio unifamiliare su tre livelli è collegato da scala interna e presenta la seguente distribuzione:

- PIANO TERRENO: ingresso su soggiorno, angolo cottura, cantina adattata a bagno;
- PIANO PRIMO: camera e bagno e balcone risvoltante lati SUD-EST;
- PIANO SOTTOTETTO: locale non abitabile adattato a camera e cabina armadi.

L'edificio non dispone di impianto di ascensore e/o montacarichi.

L'accesso alla proprietà pignorata, perimetrata da muretto con recinzione, avviene dalla Borgata Ruadamonte al n.c. 12. Entrando ci si immette nell'area cortilizia pavimentata in autobloccanti. Sulla destra è presente una tettoia con basamento (non licenziata) ed a seguire l'appezzamento di terreno agricolo con alberi da frutto (particella 99) su cui è interrata la bombola GPL a servizio dell'edificio abitativo.

Sulla sinistra si perviene all'edificio, circondato da camminamenti ed area cortilizia pavimentati in pietra e da parti a verde (giardino). I prospetti dell'edificio sono rifiniti in intonaco tinteggiato e presentano compromissioni in facciata con parziale distaccamento. L'edificio è di remota costruzione, probabilmente risalente ai primi del 1900 ed è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2005-2007.

Il piano terreno si compone della zona giorno con soffitto a voltini: soggiorno, angolo cottura ed una cantina, licenziata come tale ma di fatto adattata a bagno. Una scala interna in ferro consente di accedere ai piani superiori. Il piano primo si compone di una camera con bagno. E' presente balcone risvoltante tra il prospetto SUD ed il prospetto EST. La scala prosegue per l'accesso al piano sottotetto dove il locale non abitabile è stato adattato a camera e cabina armadi.

Il bagno al piano primo dispone di finestra (lato EST); è pavimentato e rivestito a parete (per quasi tutta l'altezza) in piastrelle di ceramica di tonalità grigia. Sono presenti tutti gli apparecchi igienico-sanitari quali: vaso a sedile con vaschetta incassata, lavandino, bidet e vasca. Le rubinetterie sono con miscelatori in acciaio.

Le pavimentazioni dell'unità abitativa sono in piastrelloni di gres porcellanato di tonalità chiara. Il

sottotetto è rifinito in travi a vista e legno perlinato e dispone di due lucernari non licenziati.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipologia moderna; i serramenti esterni sono in legno e vetri camera con ante esterne in legno di tipologia moderna.

L'edificio dispone di riscaldamento ed acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia a gas (posta sulla parete esterna lato nord) alimentata da serbatoio in GPL collocato interrato sulla particella catastale 99 in proprietà.

La proprietà presenta sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si evidenziano parti di pareti interne ed esterne soggette a deperimento per umidità di risalita. L'aggiudicatario dovrà preventivare un ripristino dei luoghi allo stato licenziato.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti con EP (**Allegato 1**), dell'estratto di mappa a Catasto Terreni (**Allegato 2**), della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (**Allegato 3**) e delle **fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 34**.

Il Comune di Coazze si estende su una superficie di circa 56 Km² e conta una popolazione di circa 3.200 abitanti. E' in zona sismica 3S e zona climatica F. E' ad una latitudine di 750 m.s.l.m. Confina con i Comuni di Giaveno, Valgioie, Vaie, Chiusa di San Michele, Sant'Antonino di Susa, Villar Focchiardo, San Giorio di Susa, Perosa Argentina e Roure.

La Borgata Ruadamonte si trova a NORD dal centro del Comune di Coazze da cui dista circa 1 Km. La borgata è caratterizzata da edifici rustici ed ex rurali edificati con caratteristiche agricole e fuori dal concentrico abitato. Servizi e unità commerciali non sono di immediata vicinanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 644 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Borgata Ruadamone n. 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ampliamento del 23/12/2004 Pratica n. TO0661635
Coerenze: Strada Borgata Ruadamonte, particelle 642-641-99-445-782 e 109 dello stesso Foglio 51.
graffata con Foglio 51 particella 755 subalterno 2
- foglio 51 particella 99 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 303, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particelle 755, 641, 654, 101 e 445 dello stesso Foglio 51.

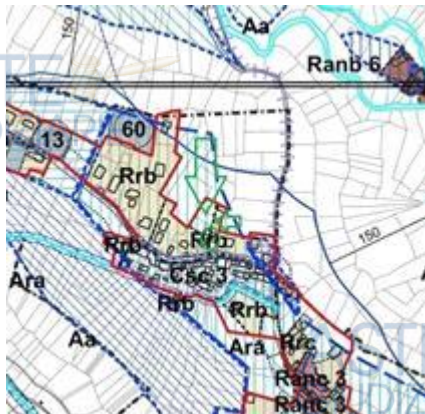
L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. 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:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le ispezioni eseguite sul SIPEE hanno consentito di accertare che non risulta presente per l'edificio l'Attestato di Prestazione Energetica (A.C.E. o A.P.E.).



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Abitazione PT	75,40	x	100 %	=	75,40
Abitazione - cantina PT	10,10	x	50 %	=	5,05
Abitazione P1	51,83	x	100 %	=	51,83
Abitazione - P. 1 balcone	15,40	x	25 %	=	3,85
Piano sottotetto non abitabile	52,20	x	30 %	=	15,66
Area di pertinenza esterna edificio	396,00	x	10 %	=	39,60
Terreno agricolo - particella 99	303,00	x	3 %	=	9,09
Totale:	903,93				200,48

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Edificio Terratetto

Indirizzo: Borgata Ruadamonte in Coazze

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 526,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 67.150,00 pari a 447,67 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Edificio terratetto

Indirizzo: Via Tiglietto in Coazze

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 482,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 434,63 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Daniela De Salvia

Pagina 12 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	67.150,00	89.100,00
Consistenza	200,48	150,00	205,00
Data [mesi]	0	4,00	1,00
Prezzo unitario	-	526,67	482,93

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	434,63	434,63

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	67.150,00	89.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	21.940,33	-1.964,55
Prezzo corretto	89.090,33	87.135,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **88.112,89**

Divergenza: 2,19% < 5%

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale del 10 e del 15 % in funzione del margine di sconto durante la trattativa di compravendita ed in considerazione delle caratteristiche in termini di distanza e/o condizioni manutentive degli immobili comparativi individuati migliori rispetto l'immobile valutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,48 x 439,51 = **88.112,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.112,96

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.112,96

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "distoTMD5".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Coazze, agenzie: immobiliare.it

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	rustico	200,48	0,00	88.112,96	88.112,96
				88.112,96 €	88.112,96 €

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:

€. 88.112,96

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:

€. 4.405,65

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.600,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 107,31

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€. 82.000,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 06/09/2024



il tecnico incaricato
Daniela De Salvia



tecnico incaricato: Daniela De Salvia

Pagina 15 di 15

