



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 274/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Marta Barsotti



CUSTODE:

IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Corio

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 274/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLARBASSE Via Don Rambaudo 5, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari, risulta posta nella zona catastale "Comune di VILLARBASSE (M002) (TO)" e precisamente nelle vicinanze della strada provinciale 184.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato realizzato nel 2005 ed elevato a due piani fuori terra oltre al piano interrato, costituito da 12 unità immobiliari. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in laterocemento, murature di tamponamento in laterizio, tetto a falde con manto in tegole di laterizio e faldaleria in rame.

Il fabbricato è dotato di accesso esterno su via Don Rambaudo al numero civico 5, costituito da un cancello metallico a battente che conduce ad un vialetto pedonale condominiale da cui si accede a 4 unità immobiliari, 2 situate al piano terra e 2 al primo piano. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Don Rambaudo 5.

Lo stabile è contornato dai giardini di pertinenza delle unità del piano terra e presenta le seguenti caratteristiche di facciata: zoccolatura in pietra, pilastrature e fasce marcapiano in laterizio facciavista, tamponamenti intonacati, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, protetti da avvolgibili esterni in pvc.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato molto buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 273 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 552 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 579,46 Euro, indirizzo catastale: Via Don Rambaudo 5, Villarbasse, piano: Terra,





intestato a *** DATO OSCURATO ***



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.1 cantina.

A.2 altro terreno.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,74 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.508,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.800,00
Data della valutazione:	12/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/08/2005 a firma di Notaio Emidio Carusi ai nn. 339732/15338 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/06/2007 a firma di Equitalia Nomos SPA ai nn. 119337/110 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 37220,56.

Importo capitale: 18610,28

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/05/2016 a firma di Equitalia Nord SPA ai nn. 2876/11016 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 744537,96.

Importo capitale: 372268,98

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/11/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 8875/11021 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 388798,90.

Importo capitale: 194399,45

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/02/2022 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 9087/11022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 116930,38.

Importo capitale: 58465,19

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2024 a firma di UNEP Corte di Appello di Torino ai nn. 7223/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 1.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 92

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2005), con atto stipulato il 01/07/2005 a firma di Notaio Angelo Chinale ai nn. 40572/16521 di repertorio, trascritto il 15/07/2005 a Torino 2 ai nn. 22174

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2003 fino al 01/07/2005), con atto stipulato il 20/11/2003 a firma di Notaio Ferdinando Merzari ai nn. 50247/15032 di repertorio, trascritto il 27/11/2003 a Torino 2 ai nn. 36218

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 35/2002 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra, presentata il 31/05/2002 con il n. 2405 di protocollo, rilasciata il 27/11/2003 con il n. 52/2003 di protocollo, agibilità del 28/01/2009 con il n. 2/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona CS9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porzione del cortile lato Nord, licenziata come porticato, presenta dei serramenti che identificano di fatto una veranda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella professionista: €.1.000,00
- Sanzione e diritti di segreteria: €.1.300,00



Fotografia con identificazione veranda non licenziata



Planimetria con identificazione veranda non licenziata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza veranda sulle planimetrie catastali
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista: €.500,00
- Diritti segreteria: €.50,00



Planimetria catastale - veranda assente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLARBASSE VIA DON RAMBAUDO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLARBASSE Via Don Rambaudo 5, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari, risulta posta nella zona catastale "Comune di VILLARBASSE (M002) (TO)" e precisamente nelle vicinanze della strada provinciale 184.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato realizzato nel 2005 ed elevato a due piani fuori terra oltre al piano interrato, costituito da 12 unità immobiliari. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in laterocemento, murature di tamponamento in laterizio, tetto a falde con manto in tegole di laterizio e faldaleria in rame.

Il fabbricato è dotato di accesso esterno su via Don Rambaudo al numero civico 5, costituito da un cancello metallico a battente che conduce ad un vialetto pedonale

condominiale da cui si accede a 4 unità immobiliari, 2 situate al piano terra e 2 al primo piano. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Don Rambaudo 5.

Lo stabile è contornato dai giardini di pertinenza delle unità del piano terra e presenta le seguenti caratteristiche di facciata: zoccolatura in pietra, pilastrature e fasce marcapiano in laterizio facciavista, tamponamenti intonacati, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, protetti da avvolgibili esterni in pvc.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato molto buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 273 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 552 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 579,46 Euro, indirizzo catastale: Via Don Rambaudo 5, Villarbasse, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Facciata lato sud ovest



Facciata lato nord



Giardino di pertinenza



Giardino di pertinenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso da via Don Rambaudo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso unità e scala accesso cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto aerea con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

centro sportivo
scuola media inferiore
biblioteca

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media

nella media

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

ottimo

buono

buono

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'alloggio oggetto di pignoramento avviene da portoncino blindato ed è così composto: ingresso, soggiorno e cucina in unico spazio living, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, veranda e giardino di pertinenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 8 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

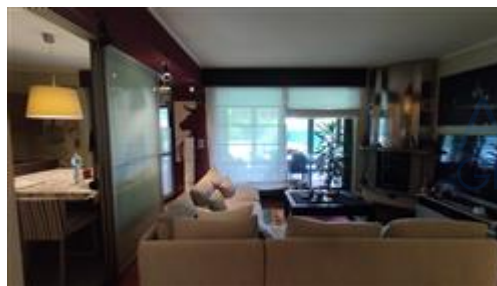
Per quanto attiene ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo, si riferisce brevemente quanto segue:

- Pavimentazioni: in piastrelle ceramiche in n.1 bagno, n.1 camera e cucina, in parquet nel soggiorno, disimpegno, n.1 camera e n.1 bagno.
- Rivestimenti a parete: in intonaco a civile tinteggiato in tutti i locali ad eccezione di un rivestimento in piastrelle ceramiche nella parete attrezzata della cucina e nei bagni.
- Soffitto h. 273 cm
- Serramenti interni: porte a battente in legno.
- Serramenti esterni: in legno con vetrocamera protetti da avvolgibili in pvc.
- Impianto sanitario: i bagni sono dotati di lavabo, wc sospeso con cassetta ad incasso, bidet sospeso e doccia, carico/scarico acqua per lavatrice. In un bagno è presente inoltre una vasca idromassaggio.
- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso a norma con le vigenti leggi in materia.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia esterna installata in apposito vano accessibile dal giardino, sistema di riscaldamento a pavimento.
- Impianto di condizionamento: canalizzato nella zona giorno e nelle camere.
- Condizioni manutentive interne: molto buone.

L'accesso al piano interrato avviene da scala limitrofa al portoncino d'ingresso dell'appartamento. Il piano cantine presenta soffitto e pareti in c.a. tinteggiate e pavimento in piastrelle ceramiche.



Soggiorno/cucina



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 1



Bagno 2

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria generale



Planimetria dettaglio appartamento

ACCESSORI:
cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	6,00				1,50



cantina

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino di pertinenza fino alla superficie dell'unità	103,00	x	10 %	=	10,30
Giardino eccedenza	947,00	x	2 %	=	18,94
Totale:	1.050,00				29,24

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 12 di 15



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: In contesto di quattro unità abitative, piano terra con giardino privato sui tre lati. L'appartamento si dispone su unico livello: ingresso, disimpegno, cucina abitabile, giardino privato, 2 camere, 2 bagni, tavernetta e cantina

Indirizzo: via Frejus 3, Villarbasse

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 2.487,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 193.030,00 pari a 2.412,88 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: In contesto di quattro unità abitative, piano terra con giardino privato sui tre lati. L'appartamento si dispone su unico livello: ingresso, disimpegno, cucina abitabile, giardino privato, 2 camere, 2 bagni, tavernetta e cantina

Indirizzo: via Frejus 3, Villarbasse

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 2.277,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 223.100,00 pari a 2.208,91 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Porzione di villetta costituita da: zona giorno composta da ingresso, cucina abitabile, giardino, 2 camere, 2 bagni, cantina e lavanderia

Indirizzo: via Brayda 8, Villarbasse

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 2.233,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 324.950,00 pari a 2.166,33 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 13 di 15





Borsino immobiliare (11/09/2024)

Domanda: Stabili 1° fascia - Centrale strada Rivoli/Sangano

Valore minimo: 894,00

Valore massimo: 1.373,00

Note: Tali quotazioni non sono congrue alla tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento.

OMI (11/09/2024)

Domanda: Semicentrale Strada Comunale Villarbasse/Sangano - Abitazioni civili

Valore minimo: 830,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Tali quotazioni non sono congrue alla tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento.

FIMAA (11/09/2024)

Domanda: Appartamenti di pregio - signorili civili

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

FIMAA

Domanda: Appartamenti medi civili

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Tali quotazioni non sono congrue alla tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 3 appartamenti in vendita comparabili, situati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento. Si è preso atto che il valore unitario a metro quadro degli annunci non sia attendibile in quanto la consistenza dei giardini non è stata parametrizzata.

E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e di Borsino Immobiliare ma i valori riportati non possono essere confrontati con la tipologia dell'immobile in oggetto.

E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari di FIMAA immobiliare per la zona "Villarbasse", analizzando la categoria "Appartamenti di pregio/signorili civili": Prezzo minimo 1300€/mq - prezzo massimo 1700€/mq.

Si è reputato congruo attribuire al lotto una cifra unitaria di **1700€/mq**, risultante dalla media dei comparativi, analizzando le diverse caratteristiche dei singoli appartamenti e parametrizzando correttamente, per quanto possibile, le metrature dei giardini, in linea con i valori dell'unico osservatorio immobiliare congruo (FIMAA).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,00	x	1.700,00	=	175.100,00
Valore superficie accessori:	30,74	x	1.700,00	=	52.258,00
					227.358,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 227.358,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 227.358,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 14 di 15



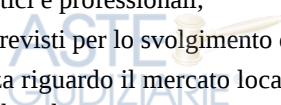
Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Villarbasse, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Fimaa, Borsino Immobiliare



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	103,00	30,74	227.358,00	227.358,00
				227.358,00 €	227.358,00 €

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

€. 2.850,00

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

€. 224.508,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:

€. 4.490,16

Oneri notarili e provvigionari mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 8.169,33

Riduzione per arrotondamento:

€. 48,51

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

€. 211.800,00



data 12/09/2024



il tecnico incaricato
Andrea Corio

