



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 353/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 20/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Riccardo Baratelli

CF:BRTRCR46D09L219V

con studio in TORINO (TO) via cuneo 2

telefono: 3389464196

email: ing.baratelli@gmail.com

PEC: riccardo.baratelli@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 353/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GIAVENO, frazione Monti della Maddalena regione Prese Loiri, della superficie commerciale di **740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

prato delle superficie di mq. 740

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 5, superficie 740, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	740,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 954,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 660,60
Data della valutazione:	20/05/2024

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2021 a firma di U.N.E.P. Corte d'Appello di Torino ai nn. 4800 di repertorio, trascritta il 31/05/2021 a SUSA ai nn. 4531/3545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/10/2011), con atto stipulato il 26/10/2010 a firma di Ufficio del Registratore Rivoli ai nn. 2147/9990/10 di repertorio, trascritto il 25/10/2011 a SUSA ai nn. 7776/5567

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 02/04/1971 fino al 25/10/2011), con atto stipulato il 18/03/1971 a firma di Notaio PAGLIERI, trascritto il 02/04/1971 a SUSA ai nn. 1706/1458



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Relativamente al terreno oggetto di procedura non risultano pratiche edilizie





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GIAVENO, FRAZIONE MONTI DELLA MADDALENA REGIONE PRESE LOIRI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GIAVENO, frazione Monti della Maddalena regione Prese Loiri, della superficie commerciale di **740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
prato delle superficie di mq. 740

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 5, superficie 740, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
prato	740,00	x	100 %	=	740,00
Totale:	740,00				740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici principali e secondarie: 740

Superfici accessorie:

Prezzo: 954,60 pari a 1,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita sulla base del valore agricolo medio rilevato dal sito dell'agenzia delle entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

954,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 954,60****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 954,60****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di SUSA, ufficio tecnico di Comune di Giaveno

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	740,00	0,00	954,60	954,60
				954,60 €	954,60 €

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

€ 0,00

tecnico incaricato: Riccardo Baratelli

Pagina 5 di 6



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

€. 954,60

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:

€. 294,00

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

€. 660,60



data 20/05/2024



il tecnico incaricato
Riccardo Baratelli

