



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

549/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAA



DEBITORE:

BBBB BBBB



GIUDICE:

Dr.ssa Sabrina Gambino



CUSTODE:

Dott.ssa Maria Maccarone



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Stefano Oglietti

CF: GLTSFN64S04L219G

con studio in TORINO (TO) Italy

telefono: 000000

email: architetto@oglietti.eu

PEC: s.oglietti@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 1 di 16



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

A palazzina a CHIOMONTE Via Vittorio Emanuele II n° 8, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBB BBBB)

L'immobile è costituito da una palazzina posta nel centro storico di Chiomonte e composta da un edificio di tre piani fuori terra, oltre sottotetto. La palazzina è parte di una serie di edifici contigui con l'accesso principale da via Vittorio Emanuele e accesso secondario all'autorimessa da un vicolo laterale. L'accesso da via Vittorio Emanuele è caratterizzato da accesso pedonale e accesso carraio.

Dalla porta d'ingresso si accede ad una scala interna che collega i vari livelli della palazzina, al piano terreno è presente un'autorimessa (sub. 3) profonda come la manica, con un servizio, una legnaia ed il locale caldaia con accesso dal vicolo.

Al piano primo (sub. 1) si trova un appartamento composto da cucina con affaccio su via Vittorio Emanuele, soggiorno living, bagno una prima camera da letto, tutti con affaccio sul vicolo privato; completa l'appartamento una seconda camera da letto con affaccio su cortile interno. I serramenti interni sono in laminato. L'intero appartamento è tinteggiato con tinta lavabile. L'appartamento presenta un dislivello di due gradini a circa metà soggiorno.

Al piano secondo (sub.2) è presente un appartamento composto Cucina, soggiorno living e bagno dal quale si accede al piano mansardato. L'appartamento si presenta in fase di ristrutturazione privo di serramenti interni e di parte dei serramenti esterni.

Al piano sottotetto (sub. 2) è presente un appartamento mansardato composto da due camere e bagno cieco con affacci su via Vittorio Emanuele e sul vicolo privato. Attualmente l'appartamento risulta in fase di ristrutturazione con tetto con le travi a vista non coibentato, privo di serramenti interni.

Data la configurazione architettonica, per la vendita dell'immobile, pur essendo suddiviso in tre unità immobiliari separate, si consiglia un unico lotto. Si precisa che l'impianto di riscaldamento è unico per tutte e tre le unità immobiliari.

Non è presente Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono così suddivise:

Autorimessa posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa m. 2,50.

L'appartamento posto al piano primo ha un'altezza interna di circa m. 2,65 e 2,40.

L'appartamento posto al piano secondo ha un'altezza interna di circa m. 2,70 circa, la porzione mansardata ha un'altezza interna media di circa m. 2,60.

Identificazione catastale:

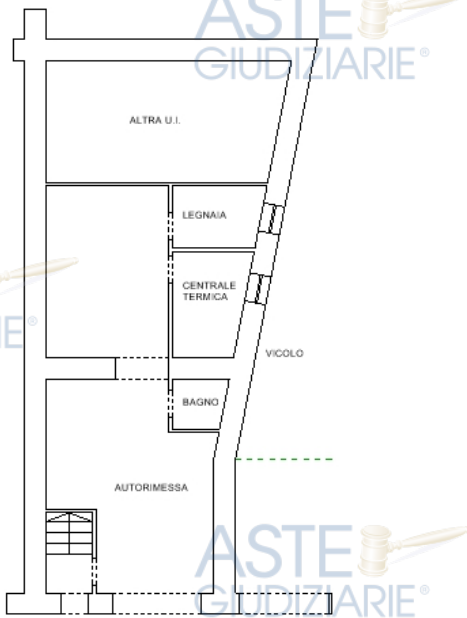
- foglio 13 particella 387 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n° 8 - CHIOMONTE (To), piano: terra, intestato a BBBB BBBB
Coerenze: via Vittorio Emanuele, vicolo privato, Cortile, altra u.i.
- foglio 13 particella 387 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 104 mq., rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n° 8 - CHIOMONTE (To), piano: primo, intestato a BBBB BBBB
Coerenze: via Vittorio Emanuele, vicolo privato, Cortile, altra u.i.
- foglio 13 particella 387 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani superficie 117 mq., rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n° 8 - CHIOMONTE (To), piano: terra, intestato a BBBB BBBB
Coerenze: via Vittorio Emanuele, vicolo privato, Cortile, altra u.i.

tecnico incaricato: Stefano Oglietti

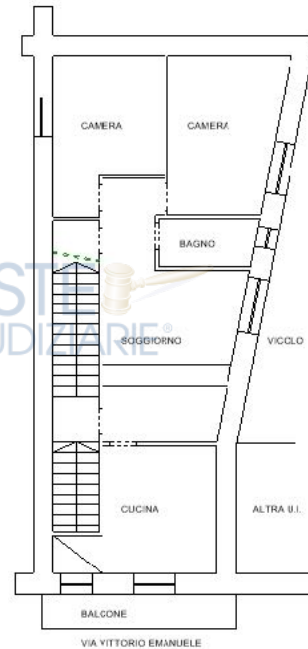
Pagina 2 di 16



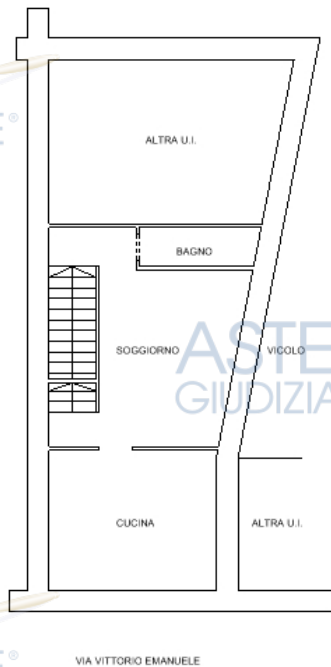
Planimetrie indicative della disposizione interna



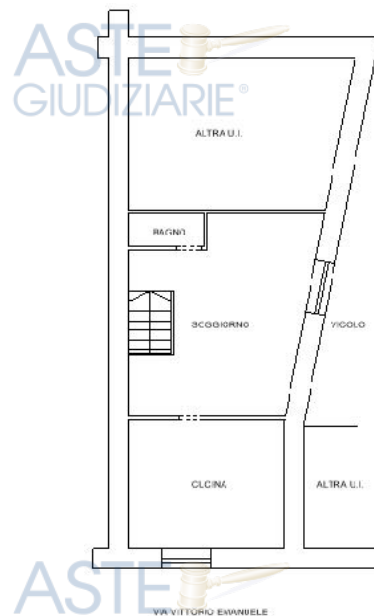
Piano Terreno (sub. 3)



Piano Primo (sub. 1)



Piano Secondo (sub. 2)



Piano Mansarda (sub. 2)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	220,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.133,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.133,00
Data della valutazione:	27/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Immobile sito in CHIOMONTE.



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:

1. ISCRIZIONE del 28/02/2004 - Registro Particolare 261 Registro Generale 1777

Pubblico ufficiale MORANO ALBERTO Repertorio 39505/15395 del 05/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 51 del 25/01/2024

2. ISCRIZIONE del 25/01/2024 - Registro Particolare 51 Registro Generale 788

Pubblico ufficiale MORANO ALBERTO Repertorio 39505 del 05/02/2004



IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 261 del 2004

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

1. TRASCRIZIONE del 04/02/2005 - Registro Particolare 908 Registro Generale 1163

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 6823 del 04/12/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 5723 Registro Generale 6866

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO-UNEP Repertorio 16234 del 09/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 28/02/2004 - Registro Particolare 1307 Registro Generale 1776

Pubblico ufficiale MORANO ALBERTO Repertorio 39504/15394 del 05/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

NB: le informazioni sopra elencate sono relative a tutti i tre subalterni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile si presenta da ristrutturare, pur con impianti funzionanti.

Essendo un immobile unico e non costituito in condominio non vi sono millesimi e/o spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

BBBB BBBB per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 05/02/2004), con atto stipulato il 05/02/2004 a firma di Morano Alberto ai nn. 39504 di repertorio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CCCCC CCCCC nato a Torino il 08/08/1949, residente a Moncalieri, in forza di Decreto del tribunale di Torino in data 06/09/2003 registrato a Torino3 in data 10/09/2003 al numero 13955 e trascritto presso la Conservatoria di Susa in data 06/09/2003 ai numeri 8470/6574.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Pratiche successive:

- Concessione Edilizia n° 15/82 del 01/03/1982
- Variante in corso d'opera - Concessione Edilizia n° 74/87 del 14/10/1987
- Autorizzazione n° 27/85 del 25/09/1985
- Autorizzazione n° 30/91 del 11/06/1991



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza dell'antibagno, Lievi differenze di planimetria. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri dovuti al Comune: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non corrispondente allo stato di fatto (diversa distribuzione interna).

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria: € 450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



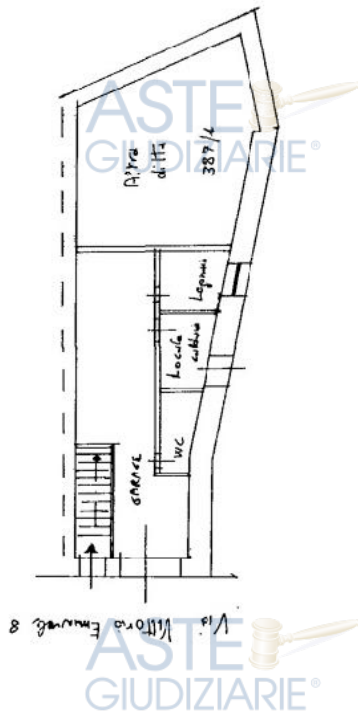
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

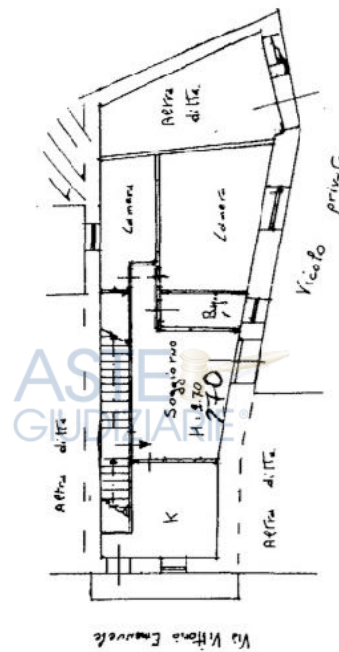


ASTE
GIUDIZIARIE®

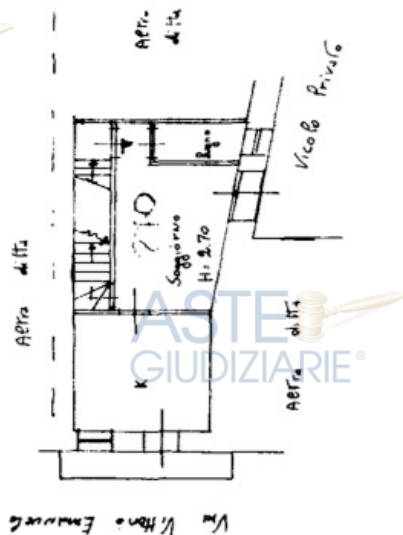
ASTE
GIUDIZIARIE®



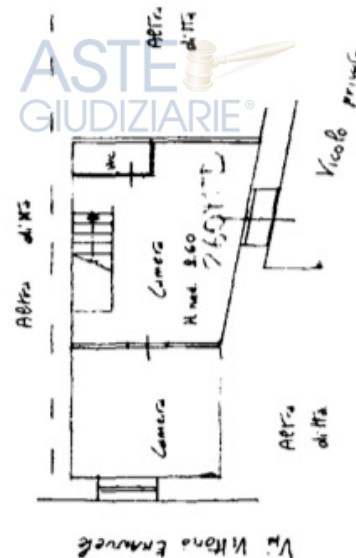
Piano Terreno (sub. 3)



Piano Primo (sub. 1)



Piano Secondo (sub. 2)



Piano Mansarda (sub. 2)

BENI IN CHIOMONTE Via Vittorio Emanuele II n° 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

palazzina a CHIOMONTE Via Vittorio Emanuele II n° 8, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBB BBBB)

L'immobile è costituito da una palazzina posta nel centro storico di Chiomonte e composta da un edificio di tre piani fuori terra, oltre sottotetto. La palazzina è parte di una serie di edifici contigui con l'accesso principale da via Vittorio Emanuele e accesso secondario all'autorimessa da un vicolo laterale. L'accesso da via Vittorio Emanuele è caratterizzato da accesso pedonale e accesso carraio.

Dalla porta d'ingresso si accede ad una scala interna che collega i vari livelli della palazzina, al piano terreno è presente un'autorimessa (sub. 3) profonda come la manica, con un servizio, una legnaia ed il locale caldaia con accesso dal vicolo.

Al piano primo (sub. 1) si trova un appartamento composto da cucina con affaccio su via Vittorio Emanuele, soggiorno living, bagno una prima camera da letto, tutti con affaccio sul vicolo privato; completa l'appartamento una seconda camera da letto con affaccio su cortile interno. I serramenti interni sono in laminato. L'intero appartamento è tinteggiato con tinta lavabile. L'appartamento presenta un dislivello di due gradini a circa metà soggiorno.

Al piano secondo (sub. 2) è presente un appartamento composto Cucina, soggiorno living e bagno dal quale si accede al piano mansardato. L'appartamento si presenta in fase di ristrutturazione privo di serramenti interni e di parte dei serramenti esterni.

Al piano sottotetto (sub. 2) è presente un appartamento mansardato composto da due camere e bagno cieco con affacci su via Vittorio Emanuele e sul vicolo privato. Attualmente l'appartamento risulta in fase di ristrutturazione con tetto con le travi a vista non coibentato, privo di serramenti interni.

Data la configurazione architettonica, per la vendita dell'immobile, pur essendo suddiviso in tre unità immobiliari separate, si consiglia un unico lotto. Si precisa che l'impianto di riscaldamento è uncio per tutte e tre le unità immobiliari.

Non è presente Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono così suddivise:

Autorimessa posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa m. 2,50.

L'appartamento posto al piano primo ha un'altezza interna di circa m. 2,65 e 2,40.

L'appartamento posto al piano secondo ha un'altezza interna di circa m. 2,70 circa, la porzione mansardata ha un'altezza interna media di circa m. 2,60.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 387 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n° 8 - CHIOMONTE (To), piano: terra, intestato a BBBB BBBB
Coerenze: via Vittorio Emanuele, vicolo privato, Cortile, altra u.i.
- foglio 13 particella 387 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 104 mq., rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n° 8 - CHIOMONTE (To), piano: primo, intestato a BBBB BBBB
Coerenze: via Vittorio Emanuele, vicolo privato, Cortile, altra u.i.
- foglio 13 particella 387 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani superficie 117 mq., rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n° 8 - CHIOMONTE (To), piano: terra, intestato a BBBB BBBB
Coerenze: via Vittorio Emanuele, vicolo privato, Cortile, altra u.i.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie esterno su via Vittorio Emanuele

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Autorimessa Piano Terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina P 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno P1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno P1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera P1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera P1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina P 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno P 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno Mansarda

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno P 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Mansarda

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Stefano Oglietti
Pagina 11 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centro storico in un'area residenziale con alcune attività commerciali poco distanti, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scarso, i parcheggi sono quasi inesistenti, ma sono presenti aree di parcheggio pubblico poco distanti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A breve distanza si trova la stazione ferroviaria della linea Torino - Bardonecchia e la strada statale che attraversa la Valle di Susa.

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
campo da tennis

COLLEGAMENTI

stazione distante 1 km al di sotto della media
autobus distante 50 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Appartamento	220,00	x	100 %	=	220,00
Totale:	220,00				220,00

ACCESSORI:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Fonte di informazione: Agenzie Immobiliari di zona

Descrizione: terratetto da ristrutturare

Indirizzo: CHIOMONTE

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo: 27.500,00 pari a 275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Fonte di informazione: Agenzie Immobiliari di zona

Descrizione: Palazzina

Indirizzo: CHIOMONTE

Superfici principali e secondarie: 98

Prezzo: 49.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Fonte di informazione: Agenzie Immobiliari di zona

Descrizione: Palazzina

Indirizzo: CHIOMONTE

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I Valori OMI per abitazioni Civili in zona riferiti al 1° semestre 2024 oscillano tra 450€/mq. e 670€/mq.





TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	27.500,00	49.000,00	150.000,00
Consistenza	220,00	100,00	98,00	500,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	275,00	500,00	300,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		27.500,00	49.000,00	150.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		275,00	500,00	300,00
Prezzo corretto		27.500,00	49.000,00	150.000,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

78.833,33**Valore al netto della decurtazione:****70.950,00**

Nella valutazione si è tenuto conto della decurtazione del 10% dovuta alla necessità di ristrutturare e completare l'immobile per poterlo utilizzare completamente..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,00	x	322,50	=	70.950,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	322,50	=	0,00
					70.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 70.950,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 70.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del bene in oggetto sono state presi a riferimento i valori di mercato espressi dalle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, confrontate con quelle locali pubblicate da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e alcuni operatori immobiliari locali, oltre all'analisi dei valori espressi in atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. I valori sono stati parametrati in relazione alla posizione ed alle condizioni generali del mercato attuale e dello stabile stesso, confrontati con immobili dalle caratteristiche simili posti nelle vicinanze; tramite apposito software di valutazione si è poi proceduto alla valutazione dei fattori correttivi opportuni in relazione a stato dell'immobile, vetustà, posizione, servizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di CHIOMONTE (To), agenzie: CHIOMONTE (To), osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - Valori compravendite Agenzia delle Entrate - Valori OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Siti web agenzie immobiliari di zona

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	220,00	0,00	70.950,00	70.950,00
				70.950,00	70.950,00

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

€. 1.450,00

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

€. 69.500,00

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 insolite 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:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 0,00

tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 15 di 16



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

€. 69.500,00

data 27/12/2024



il tecnico incaricato
Stefano Oglietti

