



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 576/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XX



DEBITORE:  
YY



GIUDICE:

Dott.ssa Silvia Semini



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 30/12/2024



TECNICO INCARICATO:

**PATRIZIA ROSATI**

con studio in TORINO (TO) corso Cosenza 22  
telefono: 0115281686  
email: patriziarch.rosati@libero.it  
PEC: patrizia.rosati@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 1 di 21





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 576/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Fabbricato di civile abitazione** in Villar Focchiardo (TO), via Preinera n.38/A, della superficie commerciale complessiva di mq **45**, di proprietà di YY in seguito identificata come meglio specificato.

**Unità residenziale** al piano terreno ad uso cucina e piano primo, con scala interna in legno, letto, WC esterno non comunicante

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 20 Particella: 668** categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 72,30, indirizzo catastale: via Preinera n.38/A Piano T-1.

Intestato a YY nato a Agrigento il 25/03/1965 – c.f. .... proprietà per 1/1.

Coerenze:

- al piano terreno: mappali 469,466, 665,122



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 576/2024

## LOTTO 2

**Fabbricato di civile abitazione** in Villar Focchiardo (TO), via Preinera n.38, della superficie commerciale complessiva di mq **77**, di proprietà di YY in seguito identificata come meglio specificato.

**Unità residenziale** al piano terreno ad uso cantina, piano primo con cucina e camera e sottotetto con bagno e camera.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 20 Particella: 669** categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 86,76, indirizzo catastale: via Preinera n.38 Piano T-1-2.

Intestato a YY nato a Agrigento il 25/03/1965 – c.f. .... proprietà per 1/1.

Coerenze: mappali 466 (cortile stessa proprietà), 665,117 e 686.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 2 di 21



ASTE GIUDIZIARIE

**LOTTO 1**

Consistenza commerciale complessiva unità residenziale part. 668:	45 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.700,00

**LOTTO 2**

Consistenza commerciale complessiva unità residenziale part. 669:	77 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.700,00
Data della valutazione:	30/12/2024

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Il sopralluogo è avvenuto in data 25/11/24, ma nessuno si presentava per consentire l'accesso alla CTU e al custode IVG. Con il successivo sopralluogo -avvenuto il 12/12/2024 alla presenza del custode incaricato del Ifir Piemonte IVG, dei Carabinieri, del fabbro e dell'esecutato che si è presentato dopo l'inizio delle operazioni di accesso- la scrivente ha accertato che il possesso è del sig. YY.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue:

- per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 taxa ipotecaria = totale € 294,00 cadauna
- per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca = € 35,00 taxa ipotecaria.
- per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sonodi 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

**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: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni che saranno cancellate:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 01/06/2001 a Susa ai nn. 3955/535, a favore di XX, con sede in .....  
- proprietà per la quota 1/1, contro YY - c.f. .... - proprietà per la quota 1/1, derivante da atto notarile pubblico per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino in data 25/05/2001 rep. 271881. Rinnovazione del 19/05/21

**Ipoteca conc.amministrativa/riscossione**, iscritta il 24/07/2019 a Susa ai nn. 5828/702, a favore di EE, con sede in ..... - domicilio ipotecario eletto via ....., contro YY - c.f. .... - proprietà per la quota 1/1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento che saranno cancellati:*

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 3 di 21

**Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 29/12/2010 presso la conservatoria di Susa ai nn. 9865/7218 emesso dal Tribunale di Torino e notificato il 24/12/2010, a favore di AA, con sede in ..... contro YY – c.f. CRNLNS65C25A089F - proprietà per la quota 1/1. Con Ordinanza del 29/06/2016 del GE dott.ssa Chiara Comune la procedura esecutiva n.2632/2010 è stata dichiarata Improcedibile e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

**Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 12/08/2024 presso la conservatoria di Susa ai nn. 7726/6440 emesso dalla Corte d'Appello di Torino UNEP, a favore di XX, con sede in ..... CF. .... contro YY – c.f. .... - proprietà per la quota 1/1.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati per gli immobili oggetto di pignoramento (ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Villar Focchiardo il 25.11.24).

Cortile: si precisa che all'immobile del LOTTO 2 si accede dal cortile della stessa proprietà identificato al Catasto terreni al Fg,20 part.466.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

YY – c.f. .... – nato ad Agrigento il 25/03/65 proprietà per la quota 1/1e in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio dott. Pier Carlo Caligaris di Torino Repertorio 271882/28068 stipulato in data 25/05/2001, trascritto il 01/06/2001 a Susa ai nn. 3956/2926, contro BB c.f. .... per la quota ¼, CC c.f. .... per la quota ¼ e DD c.f. .... per la quota 1/2. L'atto indicato rappresenta anche il **primo atto di acquisto tra vivi** anteriore al ventennio.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita indicato al precedente punto 6.1 e vista la relazione notarile si legge che i precedenti proprietari furono:

- Dal 29/06/82 al 25/05/2001: DD nata a ..... (AT) il 06/05/1906 CF. .... per la quota di ½, BB nata a Torino il 09/10/1937 CF. .... per la quota di ¼, CC nata a Torino il 11/03/1936 CF. .... per la quota di ¼

BENI IN VILLAR FOCCHIARDO VIA PREINERA 38/A

**UNITA' RESIDENZIALE**

**LOTTO 1**

**Fabbricato di civile abitazione** in Villar Focchiardo (TO), via Preinera n.38/A, della superficie commerciale complessiva di mq 45, di proprietà di YY in seguito identificata come meglio specificato.

**Unità residenziale** al piano terreno ad uso cucina e piano primo, con scala interna in legno, letto, WC esterno non comunicante

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 20 Particella: 668** categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 72,30, indirizzo catastale: via Preinera n.38/A Piano T-1.

Intestato a YY nato a Agrigento il 25/03/1965 – c.f. .... proprietà per 1/1  
Coerenze: mappali 469,466, 665,122



foto 1

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

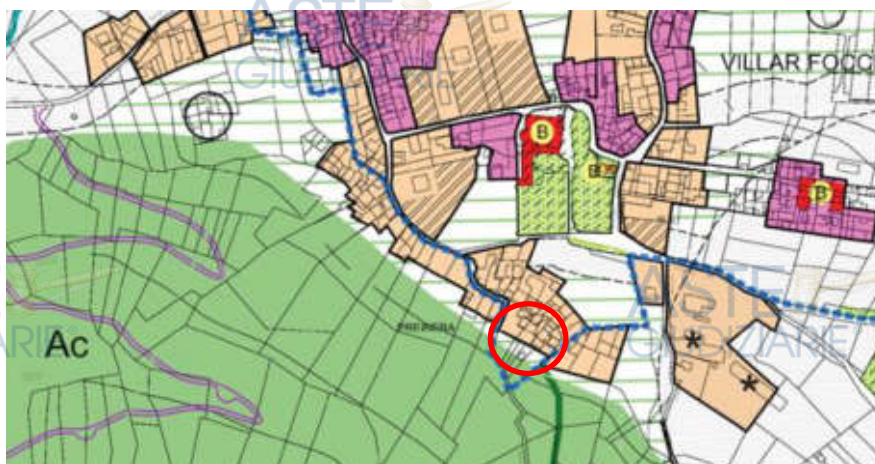
### UNITA' RESIDENZIALE

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Villar Focchiardo. L'immobile è stato edificato prima del 1967.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la destinazione urbanistica si rimanda al Certificato rilasciato dal Comune di Villar Focchiardo il 25/11/24 alla CTU. L'immobile ricade in area ARA e Ac con classe idrogeologica 3 Non Differenziata pericolosità geomorfologica moderata di classe 2C. (artt. 12 e 22/1 NDA).



### 7.3. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel territorio di Villar Focchiardo (TO) nella borgata Preinera, a circa 5 minuti dal centro abitato. Si tratta di una frazione in prossimità di area boschiva, situata a circa 600 metri s.l.m.





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

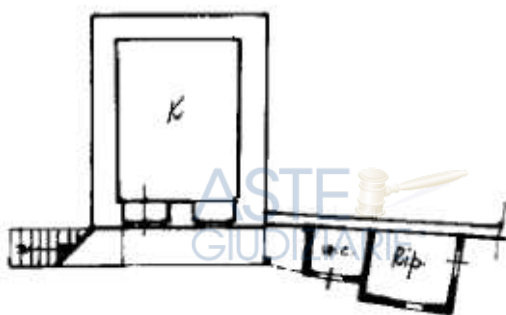
NON DETERMINABILE, in quanto assente il titolo edilizio (trattasi di immobile rurale di epoca ottocentesca).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**NON CONFORME:** dal raffronto con la planimetria catastale del 30/03/1998 sono state riscontrate alcune difformità. Nello specifico è stato realizzato un atrio in legno sotto al balcone in legno, è stato realizzato un foro nel solaio voltato, per accedere al piano primo tramite scala interna in legno, rendendo inagibile la scala esterna.

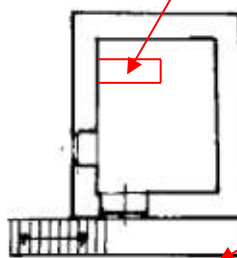
La situazione è sanabile rimuovendo le opere in difformità. La spesa si stima in € 1.000,00 e i tempi di circa 15 giorni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRENO h=1.90

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO PRIMO h=2.30

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## 9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### 9.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione **scarso**, privo dei requisiti minimi igienico-sanitari. L'edificio è di tipo rurale, di impianto ottocentesco nella borgata, realizzato con struttura in pietra portante e finiture tipiche dell'epoca di costruzione. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, con una scala in legno interna che conduce al piano primo, privo del bagno interno. L'immobile necessita di una radicale manutenzione straordinaria, della realizzazione degli impianti e della rimozione delle opere realizzate prive di titolo edilizio.



foto 2

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 8 di 21



Foto 3 – piano terra



Foto 4 – piano terra



Foto 5 – piano terra



Foto 6 – piano primo

Caratteristiche costruttive:

- Ingresso: porta-finestra in legno con vetro singolo
- serramenti: esterni in legno con vetro singolo
- pavimenti: piastrelle in monocottura. La cucina dispone di fascia di rivestimento
- bagno: assente diretto
- Riscaldamento: stufa a legna
- acqua calda sanitaria: assente
- impianto elettrico: vetusto, no certificazioni
- impianto gas: assente

APE: L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

## 9.2 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*

n.	CONSISTENZA LOTTO 1	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	42,15	42,15
2	Balconi, terrazze e simili	30%	0	0,00
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	1,8	0,54
	10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti	10%	0	0,00
	15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	15%		
	5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	5%	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	0	0,00
5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)	2%		
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	4,12	1,03
	50% soffitte, WC esterni, cantine e simili - comunicanti	50%	1,89	0,95
	<b>Totale</b>			<b>44,67</b>
	<b>Totale con arrotondamento</b>			<b>45,00</b>

Consistenza immobile arrotondata a **45 mq**.

## 9.3 QUESITO p.to 10) LEGGE DI BILANCIO

L'immobile non rientra nelle fattispecie della legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378.



#### 9.4 VALUTAZIONE:

L'immobile è situato in zona periferica, boschiva in una borgata rurale di Villar Focchiardo. Non sono reperibili immobili simili per superficie, caratteristiche costruttive e stato manutentivo. Anche le tabelle OMI non segnalano valutazioni per gli immobili esterni al centro abitato del comune di Villar Focchiardo. Il Borsino Immobiliare definisce quanto segue:



Pertanto la scrivente valuta l'immobile con il metodo monoparametrico, confrontando la stima di un immobile simile, considerando la valutazione indicativa del Borsino Immobiliare. Ne consegue quanto specificato:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Tecnocasa

Riferimento Annuncio: 60578912 – 04/12/2024

Indirizzo: Via Comba 51

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 187,50 Euro/mq

Riscaldamento: stufa

Manutenzione: da ristrutturare

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo abitazioni di tipo economico: 512,00 Euro/mq

Valore massimo: 707,00 Euro/mq

Note: Abitazioni di fascia inferiore nel Comune



ASTE  
GIUDIZIARIE®

STIMA IMMOBILE VIA PREINERA 38A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE	mq	45,00
Valore medio a nuovo €/mq		€ 1.000,00
Coefficienti correttivi		0,20
<i>Edifici o u.i. sprovvisti di impianti (centrali o autonomi) di riscaldamento</i> 0,95		
<i>età/uso/manutenzione</i> 0,35		
<i>Abitazioni privi di servizi igienici di accesso diretto</i> 0,6		
Valutazione €/mq		€ 199,50
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI 10%		€ 1.000,00
	VALORE DI MERCATO	€ 7.977,50
	<i>con arrotondamento:</i>	
	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 8.000,00

**Opere da realizzare per ripristino:** € 1.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: € 6.700,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN VILLAR FOCCHIARDO VIA PREINERA 38

## UNITA' RESIDENZIALE

### LOTTO 2

**Fabbricato di civile abitazione** in Villar Focchiardo (TO), via Preinera n.38, della superficie commerciale complessiva di mq 77, di proprietà di YY in seguito identificata come meglio specificato.

**Unità residenziale** al piano terreno ad uso cantina, piano primo, con cucina e camera e sottotetto con bagno e camera.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 20 Particella: 669** categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 86,76, indirizzo catastale: via Preinera n.38 Piano T-1-2.

Intestato a YY nato a Agrigento il 25/03/1965 – c.f. .... proprietà per 1/1

Coerenze: mappali 466 (cortile stessa proprietà), 665,117 e 686.



foto 1

## 10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### UNITA' RESIDENZIALE

#### 10.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire del 11/06/04 con esito favorevole rilasciato il 23/06/04
- depositata rinuncia della proprietà il 12/06/07.

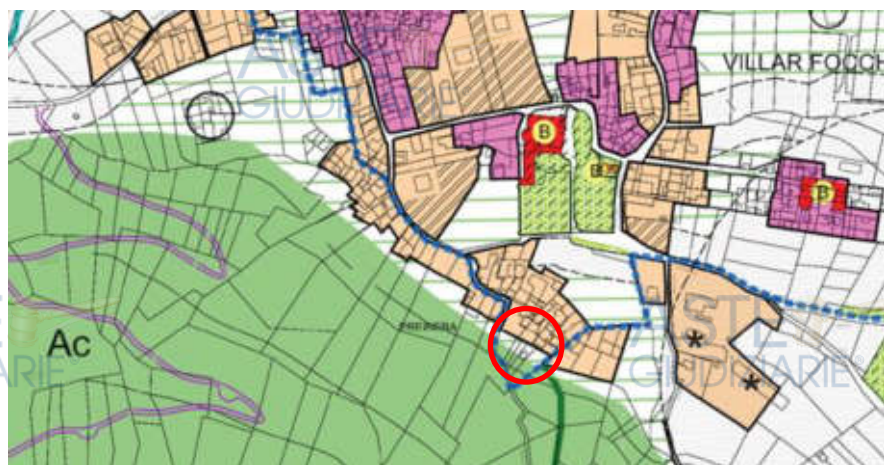
tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 13 di 21

L'edificio è stato edificato prima del 1967.

### 10.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la destinazione urbanistica si rimanda al Certificato rilasciato dal Comune di Villar Focchiardo il 25/11/24 alla CTU. L'immobile ricade in area Rbm con classe idrogeologica in Zona con pericolosità geomorfologica moderata di classe 2C. (art. 22/7 NDA).



Rbm: Aree residenziali di recupero (art. 22/7)

### 10.3 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel territorio di Villar Focchiardo (TO) nella borgata Preinera, a circa 5 minuti dal centro abitato. Si tratta di una frazione in prossimità di area boschiva, situata a circa 600 metri s.l.m.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



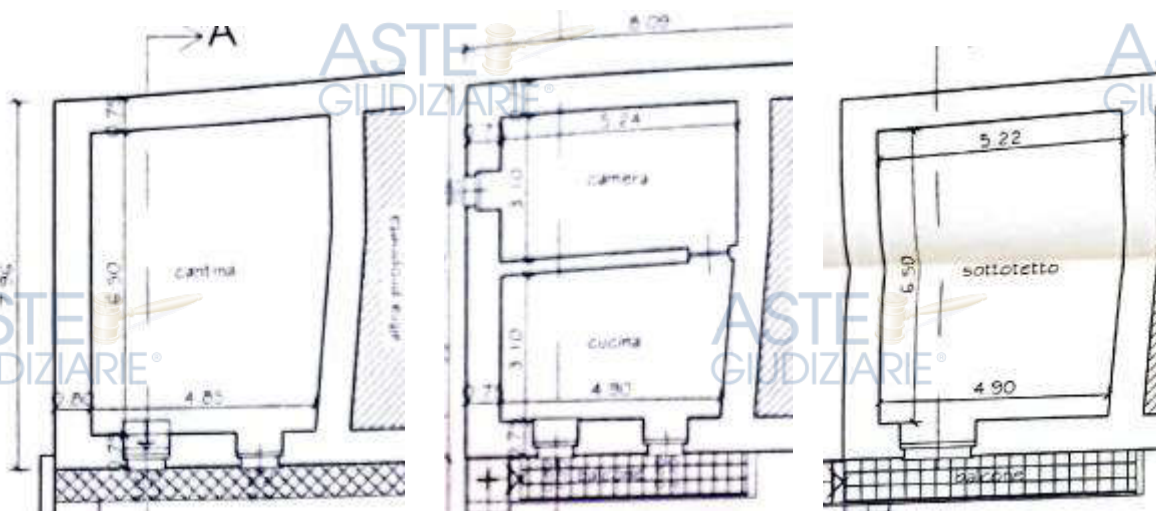
## 11. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.*

### 11.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

**NON CONFORME** rispetto al Permesso di Costruire del 11/06/04 con esito favorevole rilasciato il 23/06/04, sebbene sia stata depositata una rinuncia ad eseguirsi da parte della proprietà. Risultano infatti realizzati un foro nel solaio fra il primo e il secondo piano (sottotetto), un tramezzo e il bagno al piano sottotetto. Risulta anche presente una tettoia priva di titolo edilizio nel cortile.

La situazione è sanabile rimuovendo le opere in difformità, con una spesa di circa € 2.000 e 20 giorni di lavoro.



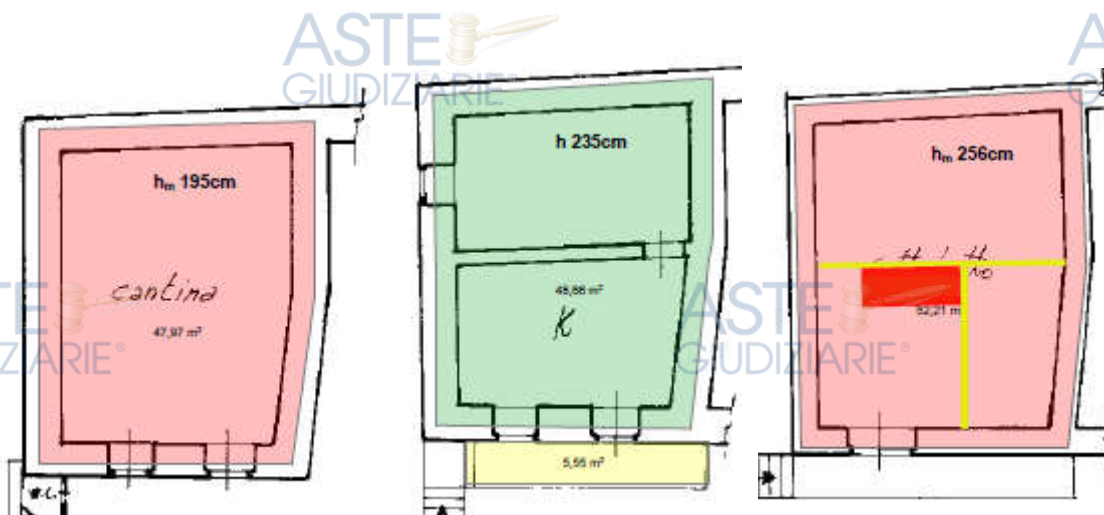
tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 15 di 21

### 11.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

**NON CONFORME:** dal raffronto con la planimetria catastale del 27/03/1998 sono state riscontrate alcune difformità. Nello specifico risultano realizzati un foro nel solaio fra il primo e il secondo piano (sottotetto), un tramezzo e il bagno al piano sottotetto.

La situazione è sanabile rimuovendo le opere in difformità, con una spesa di circa € 2.000 e 20 giorni di lavoro.



### 11.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 11.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 12. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### 12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione **scarso**, privo dei requisiti minimi igienico-sanitari, inabitato e in stato di abbandono. L'edificio è di tipo rurale, di impianto ottocentesco nella borgata, realizzato con struttura in pietra portante e finiture tipiche dell'epoca di costruzione. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra accessibili da scale esterne. L'immobile necessita di una radicale manutenzione straordinaria, della realizzazione degli impianti e della rimozione delle opere realizzate in abuso.



foto 2



Foto 3 – piano terra



Foto 4 – piano primo



Foto 5 – piano primo



Foto 6 – piano primo



Foto 7 – piano sottotetto



Foto 8 – piano sottotetto



Foto 9 – piano sottotetto

Tutti gli impianti sono vetusti, non funzionanti e non a norma, l'immobile è utilizzato a magazzino.

APE: L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

## 12.2 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*

n.	CONSISTENZA LOTTO 2	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	48,66	48,66
2	Balconi, terrazze e simili	30%	5,55	1,67
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	0	0,00
	10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti	10%	0	0,00
	15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	15%		
	5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	5%	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	0	0,00
5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)	2%	72	1,44
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	100,18	25,05
	50% soffitte, WC esterni, cantine e simili - comunicanti	50%	0	0,00
	<b>Totale</b>			<b>76,81</b>
	<b>Totale con arrotondamento</b>			<b>77,00</b>

Consistenza immobile arrotondata a **77 mq**.

## 12.3 QUESITO p.to 10) LEGGE DI BILANCIO

L'immobile non rientra nelle fattispecie della legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378.

## 12.4 VALUTAZIONE:

L'immobile è situato in zona periferica, boschiva in una borgata rurale di Villar Focchiardo. Non sono reperibili immobili simili per superficie, caratteristiche costruttive e stato manutentivo. Anche le tabelle OMI non segnalano valutazioni per gli immobili esterni al centro abitato del comune di Villar Focchiardo. Il Borsino Immobiliare definisce quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **512**

Valore medio

Euro **610**

Valore massimo

Euro **707**

Pertanto la scrivente valuta l'immobile con il metodo monoparametrico, confrontando la stima di un immobile simile ma con qualità manutentive inferiori, considerando la valutazione indicativa del Borsino Immobiliare. Ne consegue quanto specificato:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Tecnocasa

Riferimento Annuncio: 60578912 – 04/12/2024

Indirizzo: Via Comba 51

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 187,50 Euro/mq

Riscaldamento: stufa

Manutenzione: da ristrutturare

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo abitazioni di tipo economico: 512,00 Euro/mq

Valore massimo: 707,00 Euro/mq

Note: Abitazioni di fascia inferiore nel Comune

### STIMA IMMOBILE VIA PREINERA 38

SUPERFICIE	mq	77,00
Valore medio a nuovo	€/mq	€ 1.000,00
Coefficienti correttivi		0,33
<i>Edifici o u.i. sprovvisti di impianti (centrali o autonomi) di riscaldamento 0,95</i>		
<i>età/uso/manutenzione 0,35</i>		
Valutazione	€/mq	€ 332,50
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI 10%		€ 2.500,00
	VALORE DI MERCATO	€ 23.102,50
	<i>con arrotondamento:</i>	
	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 23.000,00</b>

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 20 di 21



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 23.000,00  
**Valore di mercato** (calcolato al netto degli aggiustamenti e delle spese di ripristini): €. 21.000,00



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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 statodi fatto e di diritto in cui si trova: € 20.700,00



Torino, 30.12.24

IL PERITO  
arch. Patrizia Rosati



ALLEGATI:

1. Perizia privacy
2. Certificato di residenza
3. Documentazione fotografica part.668
4. Documentazione fotografica part.669
5. Disegno rilievo del 12/12/24 part.668
6. Disegno rilievo del 12/12/24 part.669
7. Visura catastale part.668
8. Visura catastale part.669
9. Planimetria catastale part.668
10. Planimetria catastale part.669
11. Estratto di mappa
12. Verifica ipocatastali
13. Certificato di destinazione urbanistica
14. Atto di compravendita
15. Permesso di Costruire part.669
16. Nota di trascrizione RG 3956 RP 2926

