



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 652/2020



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Marta Barsotti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 24/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 652/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SUSA Corso Luciano Couvert 18, della superficie commerciale di **89,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1 facente parte del fabbricato in Susa (TO) al Corso Couvert n. 18:

- alloggio al piano secondo (3°f.t.): composto da ingresso/disimpegno, sala da pranzo, cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi;

- cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 410 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Luciano Couvert 18, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Nella Visura Catastale è mancante l'indicazione del piano cantina

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 410 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Luciano Couvert 18, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: alloggio: altra unità immobiliare, Via privata, altra unità immobiliare e Via privata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	89,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.681,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data della valutazione:	24/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento ammonta a € 294,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte.

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 11/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 10234/2020 di repertorio, trascritta il 14/10/2020 a Susa ai nn. 6273/4891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

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: **€. 1.200,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 20.000,00**

Ulteriori avvertenze:

Come da prospetti inviati dall'Amministratore di Condominio, risultano attualmente insoluti:

- spese di gestione straordinaria: circa € 2.200,00;

- spese di gestione ordinaria/riscaldamento: € 17.760,00 (importo complessivo);

Il solo riscaldamento ammonta a circa 1.050,00 €/annui. Infine, si segnalano circa € 1.600,00 quali spese personali (vedasi allegato).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificato di Denunciata Successione (dal 02/01/1993), con atto stipulato il 02/01/1993 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 50/783 di repertorio, trascritto il 14/06/1994 a Susa ai nn. 3223/2461.

Non si riscontra la trascrizione dell'Accettazione dell'Eredità con conseguente assenza della continuità delle trascrizioni (sebbene la stessa sia certificata con ordinanza del GE di cui al n. R.G. 1295/2022, pertanto si dovrà procedere con la trascrizione della stessa).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificato di Denunciata Successione (dal 31/07/2003), con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 86/841 di repertorio, trascritto il 29/10/2023 a Susa ai nn. 10208/7845.

Non si riscontra la trascrizione dell'Accettazione dell'Eredità con conseguente assenza della continuità delle trascrizioni (sebbene la stessa sia implicitamente presente su altro immobile venduto di cui alla trascrizione del 12/01/2016 ai nn. 106/83, pertanto si dovrà procedere con la trascrizione della stessa).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche succitate sono state reperite dallo scrivente a seguito di richiesta di accesso agli atti. Non sono state fornite ulteriori pratiche oltre a quelle riferite.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **52/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un piano arretrato al fabbricato oggetto del Permesso Edilizio n. 61 del 02/10/1963, presentata il 10/06/1964, rilasciata il 21/08/1964.

Tavole progettuali a firma Studio Arch. G. Fabiano

Permesso di Costruire N. **61/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a 6 piani f.t., presentata il 02/09/1953 con il n. 5156 di protocollo, rilasciata il 16/10/1963, agibilità del 22/04/1975 con il n. 424 di protocollo.

Tavole progettuali a firma Arch. G. Fabiano

Licenza Edilizia N. **11/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di presentazione del particolare costruttivo dei box in basso fabbricato a completamento del progetto edilizio approvato dalla C.I.E. del Comune di Susa in data 02/10/1963 e successivo in data 21/07/1964, presentata il 15/11/1965, rilasciata il 16/11/1965 con il n. 7194 di protocollo.

Tavole progettuali a firma Arch. G. Fabiano

CILA N. **39/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento bagno con sostituzione sanitari e pavimento/rivestimento, opere interne e impianto elettrico, rilasciata il 20/02/2008 con il n. 3026 di protocollo.

Tavola progettuale a firma Geo. Giuglar Fobini Annalisa. In particolare, si prevedeva il rifacimento di tutto l'impianto elettrico e il rifacimento totale del bagno con sostituzione dei sanitari, del pavimento e del rivestimento delle pareti e dell'impianto idraulico oltre alla demolizione parziale della tramezza



divisoria tra il cucinino e il tinello ad un'altezza di circa mt 1.00 e allargamento della porta attuale di cm 20 con allargamento dell'accesso tinello di cm 20 ed eliminazione del serramento

Abitabilità N. **424**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/04/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto rispetto quanto indicato nell'ultima pratica edilizia che ha mancato di aggiornare la Planimetria Catastale (vedasi elaborato grafico della CILA 39/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA con sdoppiamento subalterno alloggio dal subalterno cantina: €.750,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SUSÀ CORSO LUCIANO COUVERT 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUSÀ Corso Luciano Couvert 18, della superficie commerciale di **89,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1 facente parte del fabbricato in Susa (TO) al Corso Couvert n. 18:

- alloggio al piano secondo (3°f.t.): composto da ingresso/disimpegno, sala da pranzo, cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi;

- cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 410 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Luciano Couvert 18, piano: 2-S1,



intestato a *** DATO OSCURATO ***

Nella Visura Catastale è mancante l'indicazione del piano cantina

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di Procedura è ubicato in una zona periferica del Comune di Susa (TO), comune italiano di circa 6.000 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte. E' situata nel tratto terminale della pianeggiante Bassa Valle di Susa, alla confluenza del torrente Cenischia con la Dora Riparia, dove la val di Susa si biforca: verso nord la profonda insenatura della val Cenischia, verso ovest il salto di quota dell'Alta Val di Susa. Luogo strategico dal punto di vista viario in questo settore alpino, essendo all'incrocio tra gli itinerari, sfruttati anche dalla Via Francigena, per i passi del Moncenisio (tramite la Val Cenischia) e del Colle Clapier (tramite la Val Clarea) entrambi in direzione della Francia del Nord, del Monginevro tramite l'Alta Valle Susa, in direzione di Francia del Sud e Spagna e il Colle delle Finestre verso la confinante Val Chisone. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli edifici costruiti negli anni '60 con struttura portante in c.a., muri perimetrali e con tamponamenti e orizzaontamenti in elementi laterocementizi. L'edificio si eleva a sei piani fuori terra oltre a piano interrato, ove sono presenti i locali cantine. Il rivestimento esterno è in mattoni in paramano. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. All'immobile è possibile accedere dal cancello pedonale in ferro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante che conduce all'accesso della scala B. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. L'oggetto della Relazione è un alloggio composto da ingresso/disimpegno, sala da pranzo, cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi al piano 2° (3° f.t.) oltre al locale cantina al piano seminterrato (non visionato per mancanza di chiavi e sul quale non ci si esprime, pertanto, nel merito della conformità catastale/edilizia/urbanistica né per eventuali scambi/occupazioni da parte di terzi). L'altezza dei locali al piano 2 è pari a circa mt 3.00.

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
-------------	-------------	--------	-------------





alloggio	84,50	x	100 %	=	84,50
balconi	12,50	x	35 %	=	4,38
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	101,00				89,88



ACCESSORI:

appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 410 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Luciano Couvert 18, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: alloggio: altra unità immobiliare, Via privata, altra unità immobiliare e Via privata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	84,50	x	100 %	=	84,50
balconi	12,50	x	35 %	=	4,38
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	101,00				89,88



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.





SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica oltre a situazione di mercato domanda/offerta.

Si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione con procedimento diretto o sintetico, che permette di formare una scala dei prezzi e, poi, inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva e basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche e direttamente esperite nella zona interessata e nel circondario, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.431,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.431,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.431,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadrati, oltre che ai parametri suesposti. Inoltre, lo scrivente ha fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dell'immobile viene, pertanto, così ottenuto:

- alloggio/cantina: 90,00 mq x 550,00 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Susa, agenzie: Torino - Susa, osservatori del mercato immobiliare indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

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	89,88	89,88	49.431,25	49.431,25
				49.431,25 €	49.431,25 €



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

€. 750,00

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

€. 48.681,25

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:

€. 2.434,06

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:

€. 247,19

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

€. 46.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 652/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MATTIE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni oggetto di valutazione - per complessivi mq 1.567,00 - sono posti del Comune di Mattie (TO) e non sono tra di loro tutti attigui. Dato il risibile valore complessivo sono, comunque, stati accorpatti in un unico lotto per consentire una maggiore appetibilità sul mercato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe prato ir ar 2, superficie 678, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 1550 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 46, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2049 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2048 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 128, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2051 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2050 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 80, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 293, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe prato ir ar 2, superficie 678, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 1550 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 46, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2049 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2048 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 128, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2051 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 43, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2050 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 80, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 1 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 293, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.567,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.367,81
Data della valutazione:	24/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento ammonta a € 294,00 in misura fissa per quanto concerne le sole imposte.



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.*



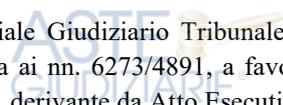
4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 10234/2020 di repertorio, trascritta il 14/10/2020 a Susa ai nn. 6273/4891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *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:	
Nulla da rilevare sul punto, data la natura degli immobili in oggetto (terreni).	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di Denunciata Successione (dal 31/07/2003), con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 86/841 di repertorio, trascritto il 29/10/2023 a Susa ai nn. 10208/7845.

Non si riscontra la trascrizione dell'Accettazione dell'Eredità con conseguente assenza della continuità delle trascrizioni (sebbene la stessa sia implicitamente presente su altro immobile venduto di cui alla trascrizione del 12/01/2016 ai nn. 106/83, pertanto si dovrà procedere con la trascrizione della stessa).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di mappali di terreno nulla vi è da riferire in punto conformità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATTIE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MATTIE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
I terreni oggetto di valutazione - per complessivi mq 1.567,00 - sono posti del Comune di Mattie (TO) e non sono tra di loro tutti attigui. Dato il risibile valore complessivo sono, comunque, stati accorpati in un unico lotto per consentire una maggiore appetibilità sul mercato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe prato ir arr 2, superficie 678, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 1550 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 46, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2049 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2048 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 128, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2051 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2050 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 80, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 293, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei 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
Totale:	0,00		0,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

ASTE
GIUDIZIARIE®
terreno agricolo.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe prato ir ar 2, superficie 678, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- foglio 1 particella 1550 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 46, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2049 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2048 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 128, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2051 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 43, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 2050 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto 2, superficie 80, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 293, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreni di varia natura	1.567,00	x	100 %	= 1.567,00
Totale:	1.567,00			1.567,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

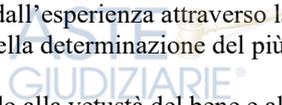


SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica oltre a situazione di mercato domanda/offerta.

Si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione con procedimento diretto o sintetico, che permette di formare una scala dei prezzi e, poi, inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva e basata sulla rilevanza di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche e direttamente esperite nella zona interessata e nel circondario, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.700,00





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadrati, oltre che ai parametri suesposti. Inoltre, lo scrivente ha fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dei lotti di terreno - qui raggruppati (sebbene non tutti attigui) dato il risibile valore - viene, pertanto, così ottenuto:

- n. 7 mappali di terreno per complessivi 1.567,00 mq x 1,10 €/mq (tenuto conto delle qualità dei singoli terreni, come da visura catastale)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Susa, agenzie: Torino - Susa, osservatori del mercato immobiliare indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

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	terreno agricolo	0,00	1.567,00	1.700,00	1.700,00
				1.700,00 €	1.700,00 €

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: €. 1.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e €. 85,00



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:

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: €. 247,19

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.367,81

data 24/12/2024



il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro

