



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 658/2023



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta DURETTO



CUSTODE:

IVG Piemonte



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 29/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Pietro Gaglioti

CF:GGLPTR64C29L219A

con studio in TORINO (TO) VIA DROVETTI, 20

telefono: 00390114336781

email: studiogaglioti@gmail.com

PEC: pietro.gaglioti@ingpec.eu



tecnico incaricato: Pietro Gaglioti

Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 658/2023

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

A villa singola a RIVALTA DI TORINO via Tetti Gabriolotti 2, frazione Tetti Gabriolotti, della superficie commerciale di **317,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un fabbricato libero su quattro lati entrostante terreno di proprietà esclusiva sito in Rivalta di Torino (TO) – frazione Tetti Gabriolotti 2, localizzato nella zona periferica Sud-Est della città (vedasi l'estratto della carta tecnica provinciale inserito nel seguito).

Tale unità immobiliare, risulta costituita da:

- appezzamento di terreno, sistemato a verde con una superficie di circa 1.475 mq distinto al catasto terreni del Comune di Rivalta di Torino al foglio 35 particella 185 con entrostante un
- fabbricato di civile abitazione, disposto su due piani fuori terra collegati da scala interna e composto, al piano terreno, da disimpegno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e soggiorno, mentre al piano primo risulta composto da tre camere e un ampio balcone con affaccio sul terreno di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 185 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 170 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Rivalta di Torino frazione tetti Gabriolotti 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Testamento olografo del 10/03/2016 repertorio n. 263588/26033
- Coerenze: via privata, mappali 21 e 116 del foglio 35, proprietà Cerrina od aventi causa e Comune di Bruino

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	317,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.250,00
Data della valutazione:	29/12/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Si veda relazione depositata dal custode giudiziario IVG Piemonte



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La cancellazione della predetta formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri di cancellazione dovuti per la cancellazione del pignoramento ammontano a:

- imposta ipotecaria in misura fissa pari a € 200;
- tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347;
- bollo € 59,00.



Alle spese suelencate occorre aggiungere eventuali onorari professionali i quali, essendo soggetti alla libera contrattazione delle parti, non sono qui quantificabili.



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. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2023 ai nn. 20624/3012 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
La formalità è riferita solamente a grava per l'intero sull'immobile per cui è esecuzione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 29/03/2023 a Torino Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino II ai nn.13067/9838, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a grava per l'intero sull'immobile per cui è esecuzione

pignoramento, trascritta il 14/09/2023 a Torino ai nn. 37724/28814, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a grava per l'intero sull'immobile per cui è esecuzione

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 del diritto di piena proprietà, in forza di successione testamentaria *** DATO OSCURATO *** , nato a Torino il 2 settembre 1965, deceduto a Rivoli il 10 marzo 2016, trascritto il 12/01/2017 a Torino Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino II ai nn. 1073/806.

Accettazione espressa della suddetta eredità con atto ricevuto dal Notaio Marco Cordero di Montezemolo di Torino in data 18 marzo 2016 rep. n. 263588/26033, debitamente registrato e trascritto. Si precisa che nella Sezione D della suddetta accettazione espressa di eredità è riportato quanto segue: "Per l'immobile in Rivalta di Torino divieto di alienazione per 10 anni dalla data del decesso 10 marzo 2016"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/09/1997 a firma di Notaio Dorothy Dacomo di Torino ai nn. 236503 di repertorio, trascritto il 30/09/1997 a Torino - Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino II ai nn. 29801/21502



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **98/324** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mantenimento delle opere interne ed esterne con installazione serbatoio di GPL per usi civili, presentata il 03/11/1998 con il n. 17359/61 di protocollo, rilasciata il 25/11/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.62-2471 del 27.07.2011, l'immobile ricade in zona in parte in zona B13 e in parte in zona FS11. Si veda CDU inserito nell'allegato 5



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto a quanto autorizzato con concessione in sanatoria n. 98/324, si rilevano alcune difformità nelle misure dei locali. L'installazione dell'angolo cottura all'interno del disimpegno del piano terreno rende necessario dotare il bagno che si affaccia sul medesimo disimpegno di locale antibagno o altra modifica che permetta una separazione dei due locali. Al primo piano si rileva la chiusura del vano scale verso la camera con l'interposizione di una parete. Il capanno in legno addossato alla parete Ovest del fabbricato risulterebbe edificato in difetto di apposita autorizzazione edilizia. (normativa di riferimento: DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: salvo diverse interpretazioni degli uffici comunali competenti, le difformità appaiono regolarizzabili mediante presentazione di pratica S.C.I.A. per legittimazione stato di fatto (ai sensi art- . 4 D.P.R. 380/2001).

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e sanzioni per la regolarizzazione (l'ammontare esatto è stabilito a cura degli uffici comunali) con un minimo di : €1.000,00
- Oneri di progettazione e presentazione pratica: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RIVALTA DI TORINO VIA TETTI GABRILOTTI 2, FRAZIONE TETTI
GABRILOTTI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a RIVALTA DI TORINO via Tetti Gabriolotti 2, frazione Tetti Gabriolotti, della superficie commerciale di **317,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un fabbricato libero su quattro lati entrostante terreno di proprietà esclusiva sito in Rivalta di Torino (TO) – frazione Tetti Gabriolotti 2, localizzato nella zona periferica Sud-Est della città (vedasi l'estratto della carta tecnica provinciale inserito nel seguito).

Tale unità immobiliare, risulta costituita da:

- appezzamento di terreno, sistemato a verde con una superficie di circa 1.475 mq distinto al catasto terreni del Comune di Rivalta di Torino al foglio 35 particella 185 con entrostante un
- fabbricato di civile abitazione, disposto su due piani fuori terra collegati da scala interna e composto, al piano terreno, da disimpegno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e soggiorno, mentre al piano primo risulta composto da tre camere e un ampio balcone con affaccio sul terreno di proprietà.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 185 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 170 mq, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Rivalta di Torino frazione tetti Gabriolotti 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Testamento olografo del 10/03/2016 repertorio n. 263588/26033

Coerenze: via privata, mappali 21 e 116 del foglio 35, proprietà Cerrina od aventi causa e Comune di Bruino

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2000.



Estratto carta provinciale



Mappa Catastale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile per cui è esecuzione è situato in una frazione del Comune di Rivalta di Torino, formata da un nucleo di case indipendenti, che si raggiunge dalla statale tramite una strada sterrata.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituita da un fabbricato di civile abitazione libero su quattro lati entrostante terreno di proprietà esclusiva sistemato a verde e recintato.

Il fabbricato si sviluppa su due piani f.t. e si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

Esso è caratterizzato da finiture di semplice fattura in discreto stato di manutenzione, con locali di altezza utile interna media di circa 270 cm e risulta composto:

- al piano terreno, da ingresso su disimpegno con angolo cottura, bagno, ripostiglio, scala interna e ampio soggiorno;
- al piano primo, da scala interna, 3 camere e balcone.

All'esterno del fabbricato, addossato alla parete Ovest, in origine era previsto un locale WC, ora integrato all'intero di un capanno in legno.

Il tutto come compendiato nella planimetria catastale inserita in allegato.

L'impianto di riscaldamento, del quale non è stata fornita alcuna certificazione, è costituito da una caldaia autonoma alimentata con il GPL contenuto all'interno di un serbatoio interrato di 1800 l di capacità, che alimenta anche il piano cottura.

La distribuzione interna avviene tramite radiatori a piastre.

La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata dalla medesima caldaia del riscaldamento.

Il fabbricato è privo di allaccio alla fognatura comunale e i reflui vengono convogliati all'interno di una fossa biologica interrata con funzione di depurazione e scarico delle acque chiarificate nel sottosuolo del terreno di proprietà esclusiva.

Gli impianti (elettrico, gas, idrico), dei quali non è stata fornita alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia e all'apparenza funzionanti.

Gli infissi esterni sono dotati di vetro camera e oscurati tramite gelosie.

Sulla base del risultato dell'interrogazione del catasto degli impianti termici della Regione Piemonte,





L'immobile pignorato non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

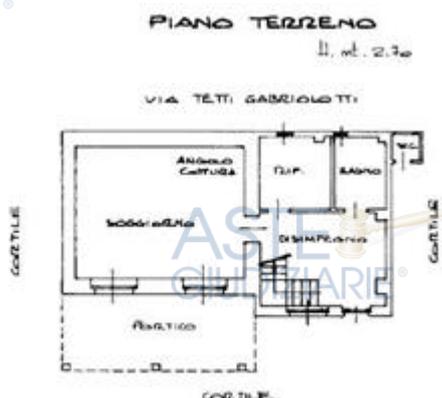
Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda all'allegato 4, all'interno del quale chi scrive ha inserito alcune riprese fotografiche che documentano lo stato e la consistenza dell'immobile.

CONSISTENZA:

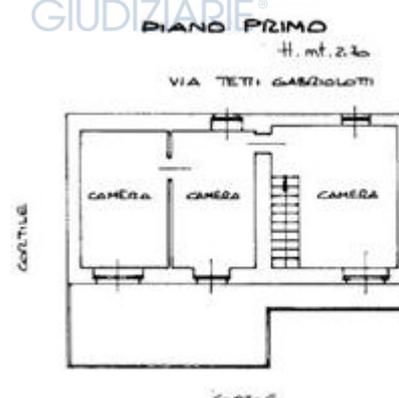
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	170,00	x	100 %	=	170,00
Terreno	1.475,00	x	10 %	=	147,50
Totale:	1.645,00				317,50



Pianta piano terreno



Pianta piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore di mercato attuale degli immobili pignorati viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica rapportata al parametro metro quadro commerciale.

In particolare, per l'effettuazione della stima del prezzo unitario medio, si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene, accertate nel corso del sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto, hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche considerazioni circa la disposizione dei locali interni dell'immobile, le dotazioni, le sue condizioni manutentive generali, nonché la posizione dell'immobile, la disponibilità di servizi nelle vicinanze, etc.

Nello specifico si rileva che l'unità immobiliare de quo risulta situata in una zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla vicinanza alle principali direttrici di collegamento con la città di Torino e con la rete autostradale.

La presenza dei servizi di base (negozi, servizi e trasporto pubblico, etc.) è da ritenersi bassa.

Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile presenta attualmente una dinamicità di mercato

tecnico incaricato: Pietro Gaglioti

Pagina 7 di 9



(intesa come il quoziente tra il numero di compravendite e il numero di alloggi totali presenti) media.

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al primo semestre del 2023, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un'unità immobiliare con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto sia compresa tra un minimo di € 900,00 ed un massimo di € 1.100,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 1.000,00 al metro quadro.

Tenuto conto dell'esposizione dell'unità immobiliare, dei servizi in dotazione, della dimensione e disposizione dei locali interni e del loro stato di fatto, si ritiene opportuno applicare alla valutazione media ricavata in precedenza i seguenti coefficienti correttivi:

- vetustà: 0,99
- contesto ambientale e collegamenti: 0,98
- impianto fognario con fossa biologica: 0,97
- tipologia riscaldamento (autonomo a GPL con serbatoio interrato): 1,01

per un coefficiente correttivo totale pari a 0,95

Ne consegue che utilizzando le correzioni sopra introdotte, si ottiene un valore unitario pari a 1000,00 €/m² x 0,95 = 950,00 €/m², che si riduce prudenzialmente a **€ 900,00 al metro quadro** per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Sulla base delle visure catastali, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, arrotondata al metro quadrato, computata secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/1998 e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, risulta complessivamente pari a

- abitazione: 170 mq coefficiente di ragguglio 100% = 170 mq
- terreno: 1475 mq coefficiente di ragguglio 10% = 1475 mq x 0,1 = 147,5 mq.

per un totale di **317,5 mq**.

Visto il criterio di stima adottato, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è dato, con buona approssimazione, dalla superficie commerciale dell'unità immobiliare moltiplicata per il suo valore medio unitario.

Quindi, il **valore complessivo teorico attuale di mercato dell'immobile**, che si determina comunque a corpo e non a misura, è stimato prudenzialmente in:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	317,50	x	900,00	=	285.750,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 285.750,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 285.750,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	villa singola	317,50	0,00	285.750,00	285.750,00
				285.750,00 €	285.750,00 €



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

€. 2.500,00

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

€. 283.250,00**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 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:

€. 0,00

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

€. 283.250,00

data 29/12/2023

ASTE GIUDIZIARIE il tecnico incaricato
Pietro Gaglioti



tecnico incaricato: Pietro Gaglioti

Pagina 9 di 9

