



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 661/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Sabrina Gambino



CUSTODE:

Dr.ssa Ruvolo Michela



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Arch. Andrea Corio

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Andrea Corio

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 661/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MATTIE Via Gillo 41/C, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale, è ubicata nel centro storico di Mattie, in porzione sprovvista di viabilità veicolare: l'accesso all'immobile è esclusivamente pedonale a causa della esigua larghezza delle strade limitrofe.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia montana realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso ed elevato a tre piani fuori terra. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in muratura, solai di interpiano in laterizio ad esclusione del solaio voltato tra il piano terra il primo piano, tramezzature interne in laterizio, tetto a falde con struttura lignea, manto in tegole di laterizio e faldaleria in lamiera zincata.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su diramazione interna di via Gillo. L'accesso ai singoli piani è garantito da una scala esterna in muratura e calcestruzzo armato. Lo stabile non è dotato di impianto citofonico.

Lo stabile presenta tre facciate libere aventi le medesime caratteristiche: interamente intonacate, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ringhiera metallica.

Gli infissi sono in legno e vetro singolo, protetti da persiane esterne in legno.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo dell'edificio è risultato pessimo.

L'accesso ai 3 piani che costituiscono l'unità immobiliare avviene da portoncini in legno e vetro non blindati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di Variabile da 220cm a 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GILLO n. 41-C, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.





A.1 cantina.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.798,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.300,00
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/12/2009 ai nn. 117003/110 di repertorio, registrata il 21/12/2009 a Torino ai nn. 10794/1727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 148026,76.

Importo capitale: 74013,38

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2008 a firma di Notaio Gallo Orsi Maurizio ai nn. 6990/4103 di repertorio, registrata il 12/01/2009 a Torino ai nn. 261/24, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 208000.



Importo capitale: 104000.
Durata ipoteca: 17



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2024 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 18307 di repertorio, trascritta il 02/09/2024 a Torino ai nn. 7881/6584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 28/01/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 35/2015 di repertorio, trascritta il 23/03/2015 a Torino ai nn. 1645/1322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile oggetto di perizia non è parte di un condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2008), con atto stipulato il 16/12/2008 a firma di Notaio Gallo Orsi Maurizio ai nn. 6989/4102 di repertorio, trascritto il 12/01/2009 a Torino ai nn. 260/212

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1990 fino al 16/12/2008), con atto stipulato il 19/06/1990 a firma di Notaio De Lorenzo Natale, trascritto il 11/07/1990 a Torino ai nn. 4398/3284

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti documentale effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Mattie ha dato esito negativo: non sono presenti pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di pignoramento.

Nonostante ciò sull'atto di compravendita è fatta menzione di licenza edilizia n.18/71 rilasciata dal Comune di Mattie il 21/07/1971.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:





Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 22 DEL 21.12.2023, l'immobile ricade in zona Insediamenti urbani aventi carattere storico documentario - Centro storico RS



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sull'estratto di mappa la sagoma dell'edificio non è campita regolarmente. La planimetria dell'unità è mancante di una finestra nel locale sgombero al piano secondo. Sulla planimetria è inoltre errata l'indicazione dei punti cardinali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Correzione dei disegni di mappa e delle planimetrie.

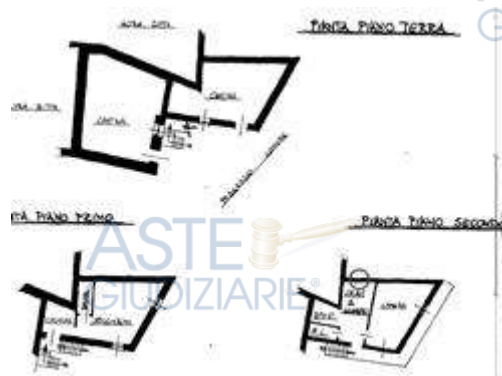
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista: € 500,00



estratto di mappa con campitura errata



Planimetria catastale con indicazione posizionamento finestra mancante

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATTIE VIA GILLO 41/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATTIE Via Gillo 41/C, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale, è ubicata nel centro storico di Mattie, in porzione sprovvista di viabilità veicolare: l'accesso all'immobile è esclusivamente pedonale a causa della esigua larghezza delle strade limitrofe.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia montana realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso ed elevato a tre piani fuori terra.

Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in muratura, solai di interpiano in laterizio ad esclusione del solaio voltato tra il piano terra il primo piano, tramezzature interne in laterizio, tetto a falde con struttura lignea, manto in tegole di laterizio e faldaleria in lamiera zincata.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su diramazione interna di via Gillo. L'accesso ai singoli piani è garantito da una scala esterna in muratura e calcestruzzo armato . Lo stabile non è dotato di impianto citofonico.

Lo stabile presenta tre facciate libere aventi le medesime caratteristiche: interamente intonacate, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ringhiera metallica.

Gli infissi sono in legno e vetro singolo, protetti da persiane esterne in legno.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo dell'edificio è risultato pessimo.

L'accesso ai 3 piani che costituiscono l'unità immobiliare avviene da portoncini in legno e vetro non blindati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di Variabile da 220cm a 240cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GILLO n. 41-C , piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Andrea Corio

Pagina 7 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto aerea con indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

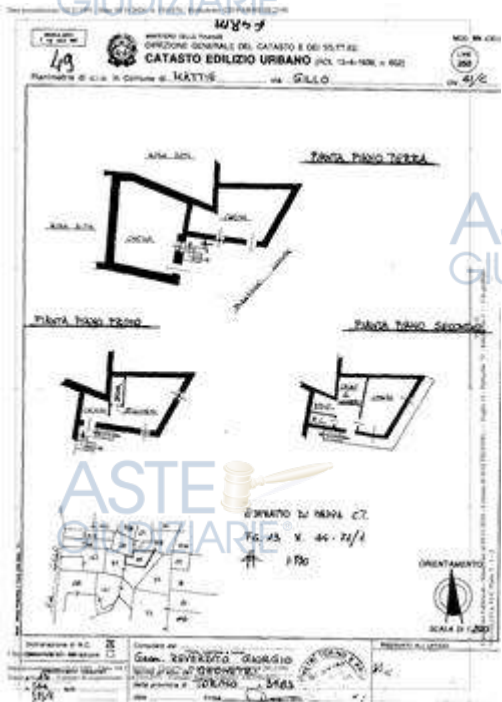
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo	42,00	x	100 %	=	42,00
Piano Secondo	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	84,00				84,00



Rilievo dello stato di fatto



Planimetria catastale

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	83,00	x	25 %	=	20,75
Totale:	83,00				20,75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terratetto plurifamiliare completamente ristrutturato compreso il tetto.

tecnico incaricato: Arch. Andrea Corio

Pagina 11 di 14



Indirizzo: via Roma 34, Mattie
Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 769,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 38.800,00 pari a 746,15 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/12/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terratetto plurifamiliare semindipendente che si sviluppa su due piani abitativi.
Indirizzo: Via Gillo 40, Mattie
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 437,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 33.950,00 pari a 424,38 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/12/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Porzione di casa ristrutturata disposta su due livelli abitativi: al piano terra due ampie cantine . Al primo piano zona giorno composta da soggiorno, cucina e bagno con doccia, al secondo zona notte con due camere e una cameretta/ studio
Indirizzo: Via Menolzio 14, Mattie.
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 487,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 37.830,00 pari a 472,88 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/12/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: In zona centrale del paese, da terra a tetto e libera su due lati. Disposta su due livelli abitativi oltre a piano seminterrato, la casa è stata appena ristrutturata.
Indirizzo: via Gillo 36, Mattie
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 53.000,00 pari a 588,89 Euro/mq





Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 51.410,00 pari a 571,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (04/12/2024)

Domanda: Mattie Centro - Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 445,00

Valore massimo: 686,00

OMI (04/12/2024)

Domanda: Mattie - B1 Centrale

Offerta: Abitazioni civili, stato conservativo normale

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

Re Quot (04/12/2024)

Domanda: Mattie, Abitazioni civili

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 4 stabili comparabili, situati nelle immediate vicinanze dell'alloggio oggetto di pignoramento, ma con caratteristiche manutentive migliori. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), di Borsinoimmobiliare.it e Requot.com per la medesima zona, riscontrando un prezzo minimo di 445€/mq ed un prezzo massimo di 720€/mq.

Si è reputato congruo attribuire al lotto una cifra unitaria di 445 €/mq (al lordo degli adeguamenti per lo stato manutentivo) in linea con la quotazione minima degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,00	x	445,00	=	37.380,00
Valore superficie accessori:	20,75	x	445,00	=	9.233,75
					46.613,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Scarso stato manutentivo	-16.314,81

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 30.298,94

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 30.298,94

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio tecnico di Mattie, agenzie: Web

tecnico incaricato: Arch. Andrea Corio

Pagina 13 di 14



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	84,00	20,75	30.298,94	30.298,94
				30.298,94 €	30.298,94 €

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

€. 500,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 29.798,94****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 2.979,89

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 2.492,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 27,04**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 24.300,00**

data 13/12/2024

il tecnico incaricato
Arch. Andrea Corio

