



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 679/2023



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Laura Maria Santangelo**

CF: SNTLMR70D46L219K

con studio in TORINO (TO) VIA G.C. CAVALLI 22

telefono: 01119210246

email: [laurast.angelo@gmail.com](mailto:laurast.angelo@gmail.com)

PEC: [laurasantangelo@architettoritinopec.it](mailto:laurasantangelo@architettoritinopec.it)



tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 679/2023

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

**A** appartamento a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, frazione REGIONE SAN VINCENZO, della superficie commerciale di **130,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia fanno parte del complesso immobiliare ad uso civile abitazione denominato " Fonte del Faggio", con accesso da via San Vincenzo n.177 - Regione San Vincenzo.

E più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita dalla fusione di fatto delle due unità immobiliari (sub. 120 e sub.122) e composta al momento del sopralluogo di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, due locali ripostiglio, un bagno privo di sanitari, terrazzo e magazzino esterno abusivo di circa mq 12\*.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed ha un'altezza di 3,30 m.

Terreno agricolo, adibito a cortile, pertinenziale ai locali di cui sopra.

(\*) nota: rilevata difformità come meglio specificato al punto 8 del presente rapporto di valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO 177, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 09/01/2006 Pratica n. TO0006059 DIVISIONE (n. 1025.1/2006), VARIAZIONE del 24/03/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI VARIAZIONE TOPONOMASTICA , COSTITUZIONE del 31/07/1992  
Coerenze: terrapieno, vano scala, marciapiede, terrazzo, terrazzo coperto e locali ad uso cantina.
- foglio 8 particella 404 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO 177, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 10/01/2006 Pratica n. TO0007024 DIVISIONE (n. 1249.1/2006), VARIAZIONE del 24/03/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI VARIAZIONE TOPONOMASTICA , COSTITUZIONE del 31/07/1992.  
Coerenze: terrapieno, vano scala, marciapiede, terrazzo, terrazzo coperto e locali ad uso cantina
- foglio 8 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 560, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: VIA , piano: 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: particelle 231, 258, 259, 213 e 396 del Foglio 8



L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

#### **A.1 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 560, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,58 €, derivante da Atto del 16/01/2007 Pubblico ufficiale VAIRA MICHELE Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 617 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 631.1/2007 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 23/01/2007

Coerenze: particelle 231, 258, 259, 213 e 396 del Foglio 8

IUDIAN Adrian Dan (CF DNIDND68L24Z129V) nato in ROMANIA (EE) il 24/07/1968

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con APETROAE MARIANA

VIORICA; APETROAE Mariana Viorica (CF PTRMNV68C63Z129Q) nata in ROMANIA

(EE) il 23/03/1968 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con IUDIAN

ADRIAN DAN



## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>130,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>5,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.092,08</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2024</b>



## **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 **volontaria**, stipulata il 16/01/2007 a firma di Notaio VAIRA MICHELE ai nn. 618/241 di repertorio, iscritta il 23/01/2007 a PINEROLO ai nn. 161/ 837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 39.750,00.

Importo capitale: 26.500,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: NCEU : Comune: Bibiana Foglio 8 Particella 404 Subalterno 120 e 122 .

Comunicazione n. 451 del 08/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/03/2010. Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/03/2010 a firma di notaio MASCOLO FEDERICA ai nn. 4171/3517 di repertorio, iscritta il 09/04/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 506/2910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 112.000,00.

Importo capitale: € 56.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: NCEU : Comune: Bibiana Foglio 8 Particella 404 Subalterno 120 e 122.

PROCEDURA ESTINTA: Procedura Esecutiva N. 97/2012 EX PINEROLO. Con ordinanza del 16/11/2016 del g.e. dr.ssa MUSA è stata disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 30/05/2012 ai nn. 3836/3121 PINEROLO

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2012 a firma di TRIBUNALE PINEROLO ai nn. 1119 di repertorio, trascritta il 30/05/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 3121/3836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: NCEU : Comune: Bibiana Foglio 8 Particella 404 Subalterno 120 e 122

pignoramento, stipulata il 28/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI TORINO, TORINO (TO) , C.F. 80082530017 ai nn. 19070 di repertorio, trascritta il 02/10/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 6335/7785, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: NCEU : Comune: Bibiana Foglio 8 Particella 404 Subalterno 120 e 122 .

La formalità grava esclusivamente sulle porzioni immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione, e sarà oggetto di cancellazione totale. Tale cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Oneri di cancellazione: (€ 200,00 + € 59,00 (bolli) + € 35,00 (tassa)) = € 588,00

### 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:

Diritto di passaggio a favore del proprietario della particella 213 lungo il marciapiede di accesso agli alloggi sub. 120 e 122.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 16/01/2007 a firma di notaio VAIRA MICHELE ai nn. 617/240 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PINEROLO ai nn. 378 serie 1T, trascritto il 23/01/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 631/836.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1: NCEU : Comune: Bibiana Foglio 8 Particella 404 Subalterno 120 e 122

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, con atto stipulato il 16/01/2007 a firma di notaio VAIRA MICHELE ai nn. 617/240 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PINEROLO ai nn. 378 serie 1T, trascritto il 23/01/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 631/836.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1: NCEU : Comune: Bibiana Foglio 8 Particella 404 Subalterno 120 e 122

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Torino (dal 09/11/1992 fino al 16/01/2007), con atto stipulato il 09/11/1992 a firma di Tribunale di Torino, registrato il 13/11/1992 a Torino ai nn. 15640, trascritto il 16/11/1992 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 7214/5646.

Contro SOCIETA' IMMOBILIARE BIBIANA SNC di MASIA Giancarlo ( C.F. 02176180012)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 25/73 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio a carattere alberghiero da erigersi in Bibiana -Regione San Vincenzo,





rilasciata il 10/08/1973 con il n. 25/73 di protocollo

Concessione N. **36/79** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante di Nuova Costruzione - Edificio Urbano- Uso Abitazione per vacanze, rilasciata il 20/05/1980 con il n. 36/79 di protocollo, agibilità del 10/08/1980.

Il titolo è riferito solamente a Variante in corso d'opera alla licenza edilizia n.25 del 10/08/1973.

Fine lavori 22/08/1980

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **22**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione di terrapieno completamente chiuso in abitazione civile comprendente soggiorno, angolo cottura e servizi., rilasciata il 11/11/1998 con il n. 22 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **23**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione di terrapieno completamente chiuso in abitazione civile comprendente soggiorno, angolo cottura e servizi., rilasciata il 30/11/1998 con il n. 23 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di n.2 campi da tennis con fondo in materiale sintetico ed idonea recinzione in rete metallica, rilasciata il 26/10/1998 con il n. 20 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di n.2 campi da tennis con fondo in materiale sintetico ed idonea recinzione in rete metallica

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale al P.R.G.C. adottato in data 13 novembre 2017 con Deliberazione Consigliare n.34., l'immobile ricade in zona ZONA B- (individuata con la sigla B28/1 nella tavola di indagine) . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - ARTICOLO - 26 - RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO . La ZONA B Comprende le aree di più recente formazione, parzialmente o totalmente urbanizzate, contrassegnate con la lettera "B". seguita dalla numerazione progressiva delle zone. Nell'ambito delle zone "B", come sopra definite, sono individuate le aree da sottoporre a Piano di Recupero, indicate con la sigla P.d.R. seguita da un numero progressivo. L' Area è individuata come "Area di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (Proposte dal PTC2)" e a rilevate vulnerabilità ambientale. Inoltre l'area è soggetta a vincolo idrogeologico. Il P.R.G.C. impone di vincoli di inedificabilità o di penalizzazione all'edificabilità delle aree interessate.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Verifica di corrispondenza dei dati risultanti dalla documentazione ex art.567, comma 2 c.p.c. I dati dell'immobile risultanti dai documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art.567, c. 2, c.p.c., identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Tra i beni pignorati manca il terreno pertinenziale censito al catasto terreni al Foglio 8 Particella 210, Redditi: dominicale Euro 0,58, agrario Euro 0,17, Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe 2, Superficie: 560 mq.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di prestazione Energetica.

Costo del certificato pari a Euro 150,00.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accorpamento di n. 2 unità immobiliare, spostamento e modifica aperture finestre, diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Preventazione di pratica di fusione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Fusione catastale: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare sub. 120 e sub.122

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accorpamento di n. 2 unità immobiliare, spostamento e modifica aperture finestre, diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (art. 37 c.4 TUE) e successiva richiesta di aggiornamento di Agibilità dell'immobile secondo la vigente normativa d.p.r. testo unico dell'edilizia n. 380/2001 Art. 24,25.

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

Costi di regolarizzazione:

- L'oblazione a carico del committente per la SCIA in sanatoria è di 516€, a cui va aggiunto il compenso del professionista che seguirà le pratiche pari a 2500€: €.3.016,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2

**CRITICITÀ: ALTA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2021)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 giorni

Questa situazione è riferita solamente a chiusura parziale terrazzo u.i. sub. 120

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

BENI IN BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, FRAZIONE REGIONE SAN VINCENZO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, frazione REGIONE SAN VINCENZO, della superficie commerciale di **130,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia fanno parte del complesso immobiliare ad uso civile abitazione denominato " Fonte del Faggio", con accesso da via San Vincenzo n.177 - Regione San Vincenzo.

E più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita dalla fusione di fatto delle due unità immobiliari (sub. 120 e sub.122) e composta al momento del sopralluogo di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, due locali ripostiglio, un bagno privo di sanitari, terrazzo e magazzino esterno





abusivo di circa mq 12\*.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed ha un'altezza di 3,30 m.

Terreno agricolo, adibito a cortile, pertinenziale ai locali di cui sopra.

(\*): nota: rilevata difformità come meglio specificato al punto 8 del presente rapporto di valutazione.

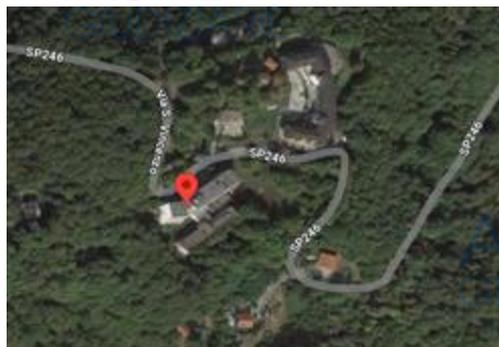
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO 177, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 09/01/2006 Pratica n. TO0006059 DIVISIONE (n. 1025.1/2006), VARIAZIONE del 24/03/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI VARIAZIONE TOPONOMASTICA , COSTITUZIONE del 31/07/1992  
Coerenze: terrapieno, vano scala, marciapiede, terrazzo, terrazzo coperto e locali ad uso cantina.
- foglio 8 particella 404 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO 177, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 10/01/2006 Pratica n. TO0007024 DIVISIONE (n. 1249.1/2006), VARIAZIONE del 24/03/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI VARIAZIONE TOPONOMASTICA , COSTITUZIONE del 31/07/1992.  
Coerenze: terrapieno, vano scala, marciapiede, terrazzo, terrazzo coperto e locali ad uso cantina
- foglio 8 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 560, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: VIA , piano: 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: particelle 231, 258, 259, 213 e 396 del Foglio 8

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Estratto mappa



Vista mappa





Prospetto via San Vincenzo



Vista cancello



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Pellice). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello dei Rorà, Palazzo municipale e il Palazzo Scaglia-Olivero, Palazzo Danesi, Parrocchiale di San Marcellino.

COLLEGAMENTI

superstrada

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media



nella media



nella media



nella media



ottimo



pessimo



mediocre



mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare "Fonte del Faggio", su cui insistono le unità pignorate, è situato nel tratto montuoso di Bibiana in Regione San Vincenzo. Il complesso era sorto come insediamento turistico montano negli anni 80, non si è poi sviluppato per la mancanza di infrastrutture di supporto, e attualmente versa in stato di abbandono e degrado fisico.

Il fabbricato è raggiungibile dalla Strada Provinciale 246 (via San Vincenzo), un percorso di strada tortuoso, l'accesso principale avviene dallo slargo del marciapiede esistente lungo la via San Vincenzo mediante cancello pedonale a due ante posto al civico 177.

DESCRIZIONE CESPITE

Trattasi di appartamento costituito dalle due unità immobiliari attigue (sub.120 e sub.122) unite di fatto, ed area esterna pertinenziale, ubicato in Bibiana (TO), in via San Vincenzo n. 177. L'appartamento è posto al piano seminterrato del fabbricato. L'accesso avviene da scaletta discendente su marciapiede che corre lungo il fabbricato.

L'appartamento è composto al momento del sopralluogo di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, due locali ripostiglio, un bagno privo di sanitari, terrazzo e magazzino esterno abusivo\*.

Allo stato attuale l'immobile si trova in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente, si





rileva però la mancanza di intonaco e rasatura in alcune pareti (porzione u.i. sub.122).

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed ha un'altezza di 3,30 m.

Il Terreno agricolo adibito a cortile di forma trapezoidale è pertinenziale all'unità immobiliare.

(\*) nota: rilevata difformità come meglio specificato al punto 8 del presente rapporto di valutazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Infissi esterni realizzati in legno  
*infissi interni:* porte interne realizzati in tamburato  
*pavimentazione esterna:* realizzata in pietra naturale "luserna mosaico"

*cancello:* cancello realizzato in ferro  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*rivestimento esterno:* realizzato in pannelli in cemento

Delle Strutture:

*scale esterne:* scala con gradini in cemento costruite in cemento

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

*travi:* costruite in cemento armato

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

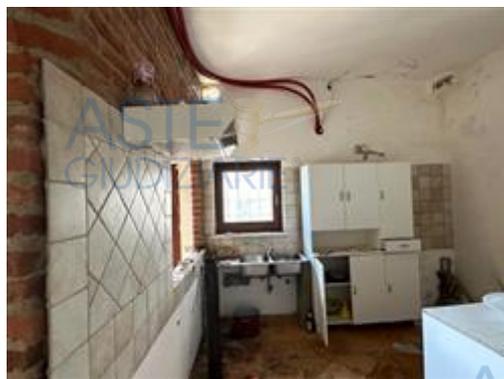
Degli Impianti:

*elettrico:*

*idrico:*



Vista accesso (u.i. sub. 120)



Vista cucina





Vista camera 1



Vista bagno



Vista camera 2



Vista terrazzo con magazzino abusivo



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	116,00	x	100 %	=	116,00
Terrazzo	71,00	x	20 %	=	14,20
<b>Totale:</b>	<b>187,00</b>				<b>130,20</b>



Planimetria u.i. sub.120



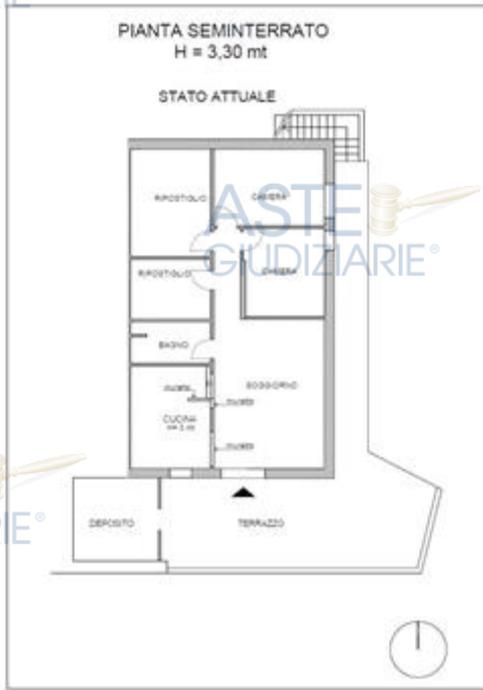
Planimetria u.i. sub.122



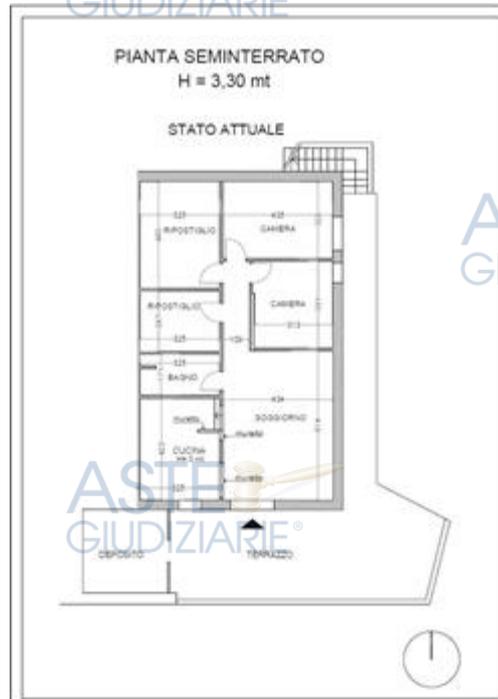
tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 12 di 18





Planimetria stato attuale



Planimetria stato attuale quotata

**ACCESSORI:**

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 560, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,58 €, derivante da Atto del 16/01/2007 Pubblico ufficiale VAIRA MICHELE Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 617 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 631.1/2007 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 23/01/2007  
Coerenze: particelle 231, 258, 259, 213 e 396 del Foglio 8

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con /

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con /

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CAST FRUTTO	560,00	x	1 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>560,00</b>				<b>5,60</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/05/2024  
Fonte di informazione: Unicase Luserna  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via Bibiana 1, Lusernetta  
Superfici principali e secondarie: 91  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 428,57 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 35.100,00 pari a 385,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/05/2024  
Fonte di informazione: Torino Case  
Descrizione: Bilocale  
Indirizzo: via San Vincenzo 177, Bibiana TO  
Superfici principali e secondarie: 30  
Superfici accessorie:





Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 450,00 Euro/mq



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre 2 (29/05/2024)

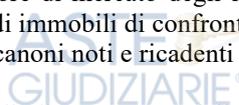
Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 920,00



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è quello basato sul Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ( Dati Agenzia delle Entrate, Anno 2023 Semestre 2), per la tipologia Abitazioni civili e stato conservativo normale, invece individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite appunto ad unità immobiliari ordinarie classificate in quella determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.



#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	35.100,00	13.500,00
Consistenza	135,80	91,00	30,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	428,57	500,00
Superficie principale	5,00	0,00	0,00
Livello di piano	5,00	6,00	6,00



#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-29,25	-11,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	385,71	385,71
Superficie principale		428,57	428,57
Livello di piano	1 %	351,00	135,00

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 15 di 18



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	35.100,00	13.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	17.280,00	40.808,57
Superficie principale	2.142,85	2.142,85
Livello di piano	-351,00	-135,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>54.171,85</b>	<b>56.316,42</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **55.244,14**

Divergenza: 3,81% < %

I beni sono posti in zona suburbana di Bibiana lontana dal centro abitato e dai principali servizi, si ritiene pertanto un grado di commerciabilità basso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,20	x	406,81	=	<b>52.966,66</b>
Valore superficie accessori:	5,60	x	406,81	=	<b>2.278,14</b>
					<b>55.244,80</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere di finitura per completamento struttura rustica	-8.286,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 46.958,08**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 46.958,08**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Bibiana, agenzie: Prelios, Torino Case, Unicase Luserna, Tecnocasa Immobiliare Dif Bricherasio Sas, osservatori del mercato



immobiliare OMI, Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare



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	130,20	5,60	46.958,08	46.958,08
				<b>46.958,08 €</b>	<b>46.958,08 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica;	-150,00
	<b>150,00 €</b>



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

**€. 4.716,00**

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

**€. 42.092,08**

**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:

**€. 588,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 504,08**

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

**€. 41.000,00**



data 01/06/2024





il tecnico incaricato  
Laura Maria Santangelo

