



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 706/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dottoressa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

Dottoressa Paola Battista



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Crepaldi**

CF:CRPMRC74H11F335K

con studio in TORINO (TO) C.SO G. FERRARIS, 123

telefono: 0116633084

email: [ing.crepaldi@studioruovo.it](mailto:ing.crepaldi@studioruovo.it)

PEC: [marco.crepaldi@pct.pccopen.it](mailto:marco.crepaldi@pct.pccopen.it)



tecnico incaricato: Ing. Marco Crepaldi

Pagina 1 di 38



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 706/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VINOVO Via Marconi 7, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa al piano terreno rialzato (1° f.t.), con ingresso da vano scala comune oltreché da scala esclusiva nel cortile, composta da ingresso, tinello-cucina, camera, rispostiglio, bagno e balcone, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: via Marconi, 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e da successiva Variazione toponomastica d'ufficio del 9 febbraio 2017 Pratica n. TO0045105 (n. 19142.1/2017).

Coerenze: - alloggio: a nord proprietà [REDACTED], a sud-est cortile condominiale, a sud-ovest vano scala comune, a nord-ovest corridoio comune e alloggio n. 2; - cantina: via Marconi, proprietà [REDACTED], cantina n. 6, corridoio comune e cantina n. 2.

il riferimento al piano è incompleto ed è da intendersi: T-S1. Le coerenze sono state tratte dall'atto di divisione a rogito Notaio Mario Levati di Carignano del 25 ottobre 1979, repertorio numero 33047/17787, nel quale è stato precisato che l'alloggio e la cantina sono entrambi individuati con il numero "1" e sono entrambi tinteggiati in colore verde nelle piante dei relativi piani comprese nell'elaborato grafico allegato all'atto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.500,00</b>

tecnico incaricato: Ing. Marco Crepaldi

Pagina 2 di 38

Data di conclusione della relazione:

29/04/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito di richiesta formulata dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Moncalieri ha inviato - con messaggio di posta elettronica del 16 gennaio 2025 - copia del contratto di comodato per immobile ad uso abitativo stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] (in qualità di comodanti) e [REDACTED] e [REDACTED] (in qualità di comodatari), stipulato il 1° febbraio 2016 e registrato nell'anno 2016 al numero 370 serie 3. Il contratto riguarda l'alloggio (arredato) al piano rialzato e la cantina al piano seminterrato oggetto del presente Lotto, prevede una decorrenza dal 1° febbraio 2016 e "decadrà automaticamente con semplice accordo tra le parti". Il Custode dei beni pignorati ha manifestato l'intenzione di comunicare disdetta del contratto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ISCRIZIONE IPOTECARIA NUMERI 17940/2580 DEL 4 GIUGNO 2014 È STATA SEGNALATA IN DATA 7 MARZO 2025 DAL LEGALE DEL CREDITORE INTERVENUTO [REDACTED] S.P.A. E NON È STATA INDICATA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE VERSATI IN ATTI.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'articolo 1, commi 376-377-378 della Legge 30 dicembre 2020 numero 178.

#### 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:

regolamento di condominio, stipulata il 14/04/1970 a firma di Notaio Mario Levati ai nn. 15115/8380 di repertorio, registrata il 05/05/1970 a Carignano ai nn. 623/92, trascritta il 15/05/1970 a Torino 3 ai nn. 22325/16797, derivante da atto notarile di divisione

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 14516/2014 di repertorio, iscritta il 21/05/2014 a Torino 2 ai nn. 16353/2334, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 59.022,71.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché



l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/07/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2564/2014 di repertorio, iscritta il 16/07/2014 a Torino 2 ai nn. 23614/3529, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 245.000,00.

Importo capitale: 219.164,17.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10868/2014 di repertorio, iscritta il 25/09/2014 a Torino 2 ai nn. 30603/4617, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 162.557,04.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/05/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 15701 di repertorio, iscritta il 04/06/2014 a Torino 2 ai nn. 17940/2580, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 232.030,92.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/08/2024 a firma di UNEP Tribunale di Torino ai nn. 19138 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a Torino 2 ai nn. 37619/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: Ing. Marco Crepaldi

Pagina 4 di 38





Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 430,00
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:

Con messaggio di posta elettronica del 7 gennaio 2025, l'attuale amministratore di condominio ha inviato copia del regolamento costituito dall'atto di divisione a rogito Notaio Mario Levati di Carignano del 14 aprile 1970, repertorio numero 15115/6380, nonché prospetti contabili dai quali risulta un "importo residuo a chiusura che risulta a credito". Nella medesima comunicazione l'amministratore ha precisato che "non è stato deliberato alcun lavoro straordinario aggiuntivo".

La tabella millesimale allegata all'atto notarile sopra citato attribuisce, all'immobile di cui trattasi:

- una quota di 67,98/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali e di straordinaria manutenzione delle parti comuni (Tabella A);

- una quota di 71,07/1000 di concorso alle spese di ordinaria manutenzione delle parti comuni (Tabella B);

- una quota di 149,10 mc di comproprietà dell'impianto di riscaldamento e di concorso alle relative spese di consumo e ordinaria manutenzione (Tabella C);

- una quota di 79,51/1000 di comproprietà dell'impianto di acqua potabile e di concorso alle relative spese di consumo e di ordinaria manutenzione (Tabella D).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, nato a ██████████ il 9 giugno 1934, era proprietario dell'immobile per l'intero in forza di atto di divisione a rogito Notaio Mario Levati di Carignano del 25 ottobre 1979, repertorio numero 33047/17787, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16 novembre 1979 ai numeri 25153/20417, con il quale ricevette in assegnazione il Lotto Secondo costituito dall'immobile pignorato e da altro immobile non ricompreso nel Procedimento esecutivo immobiliare epigrafato.

██████████ è deceduto *ab intestato* in Vinovo (TO) il 6 febbraio 1981, lasciando a succedergli il coniuge ██████████ e i due figli ██████████ e ██████████. L'accettazione tacita di eredità, richiesta dal creditore precedente, risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 25 settembre 2024 ai numeri 39046/29484.

In capo al debitore esecutato ██████████ risulta altresì accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 2 agosto 2019 ai numeri 33852/23778, relativamente ad entità immobiliari diverse da quelle pignorate nel Procedimento esecutivo immobiliare epigrafato.

In capo alla debitrice esecutata ██████████ risulta altresì accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 5 ottobre 2021 ai numeri 43927/31838, relativamente ad immobile non ricompreso tra quelli pignorati nel Procedimento esecutivo immobiliare epigrafato.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di successione mortis causa di ██████████ (dal 06/02/1981), registrato il 05/08/1981 a Moncalieri ai nn. 2/267, trascritto il 18/02/1982 a Torino 2 ai nn. 4478/3625

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di successione mortis causa di ██████████ (dal 06/02/1981), registrato il 05/08/1981 a Moncalieri ai nn. 2/267, trascritto il 18/02/1982 a Torino 2 ai nn. 4478/3625





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di successione mortis causa di [REDACTED] (dal 06/02/1981), registrato il 05/08/1981 a Moncalieri ai nn. 2/267, trascritto il 18/02/1982 a Torino 2 ai nn. 4478/3625

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **51/1966**, per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra e piano mansarde e ampliamento capannone ad uso magazzino, rilasciata il 01/08/1966 con il n. 51 di protocollo.

Come si rileva dall'allegata nota Prot. n. 3892 del 28 febbraio 2025, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vinovo ha riferito "che il nulla osta n. 51 del 01.08.1966 presso l'archivio edilizia privata è privo di elaborati".

Nulla osta N. **51bis/67**, per lavori di costruzione casa per civile abitazione a 2 piani fuori terra + 1 mansardato; ampliamento magazzino, rilasciata il 06/03/1967 con il n. 51 bis di protocollo.

La relativa domanda specifica che si tratta di una variante al "permesso n. 51 rilasciato il 29.7.1966"; si evidenzia che quest'ultima data si riferisce a quella di protocollazione della domanda e non a quella di rilascio del Nulla osta (1° agosto 1966).

Variante a permesso edilizio di costruzione n. 51 del 1.8.1966 e n. 51 bis del 6.3.1967 N. **51tris/67**, rilasciata il 06/10/1967 con il n. 51 tris di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **18**, per lavori di nuova costruzione casa di Via Marconi n. 7, rilasciata il 24/06/1968 con il n. 18 di protocollo

Permesso edilizio N. **64/1970**, per lavori di costruzione cabina Enel privata al piano seminterrato, rilasciata il 04/12/1970 con il n. 64 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. **7/1982**, per lavori di formazione di centrale termica al piano seminterrato, rilasciata il 18/02/1982 con il n. 7 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. **38/1983**, per lavori di apertura botola di ispezione nel marciapiede per cabina Enel, rilasciata il 25/05/1983 con il n. 38 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **73/2010**, per lavori di sostituzione del preesistente manto di copertura in eternit con tegole in laterizio, presentata il 04/06/2010 con il n. 5941 di protocollo.

La pratica è stata presentata dall'amministratore di condominio ed è priva di relazione di asseverazione. L'elaborato grafico progettuale indica che si tratta di una DIA in sanatoria. Lavori terminati in data 27 ottobre 2010, come risulta da certificato di collaudo finale Prot. n. 1539 del 3 marzo 2014.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 43.10163 del 11/H/1991,



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: riferimento ai piani incompleto (indicato soltanto il piano T dell'alloggio e non anche il piano S1 della cantina pertinenziale) (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI): €.150,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VINOVO VIA MARCONI 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VINOVO Via Marconi 7, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa al piano terreno rialzato (1° f.t.), con ingresso da vano scala comune oltreché da scala esclusiva nel cortile, composta da ingresso, tinello-cucina, camera, rispostiglio, bagno e balcone, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: via Marconi, 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e da successiva Variazione toponomastica d'ufficio del 9 febbraio 2017 Pratica n. TO0045105 (n. 19142.1/2017).

Coerenze: - alloggio: a nord proprietà [REDACTED], a sud-est cortile condominiale, a sud-ovest vano scala comune, a nord-ovest corridoio comune e alloggio n. 2; - cantina: via Marconi, proprietà [REDACTED], cantina n. 6, corridoio comune e cantina n. 2.

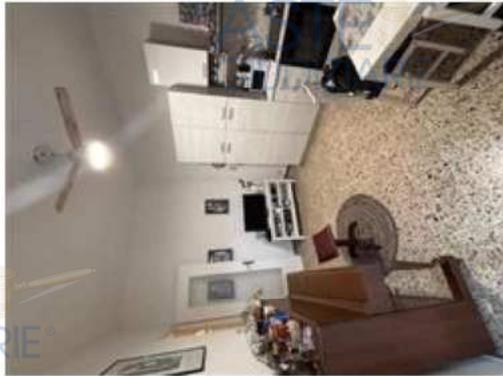
il riferimento al piano è incompleto ed è da intendersi: T-S1. Le coerenze sono state tratte dall'atto di divisione a rogito Notaio Mario Levati di Carignano del 25 ottobre 1979,





repertorio numero 33047/17787, nel quale è stato precisato che l'alloggio e la cantina sono entrambi individuati con il numero "1" e sono entrambi tinteggiati in colore verde nelle piante dei relativi piani comprese nell'elaborato grafico allegato all'atto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Nichelino, Candiolo, Piobesi Torinese, La Loggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- biblioteca
- municipio
- centro commerciale

#### COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 40 km
- autostrada distante 5 km





ferrovia distante 7 km  
autobus distante 500 m



nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



mediocre   
molto scarso   
molto scarso   
nella media   
scarso   
scarso   
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato annullato/invalidato.

L'entità immobiliare è ubicata in un ambito centrale del comune di Vinovo che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate individua con il codice B1 e con la denominazione "Centro Storico/Via Vittorio Emanuele, Via Umberto I, Via Carlo Alberto " a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Si compone di un alloggio ubicato al piano terreno rialzato (primo fuori terra) e di una cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato facenti parte di un corpo di fabbrica realizzato negli anni Sessanta con struttura in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, facciate rivestite in laterizi, intonaco e materiale lapideo, tetto a mansarda con manto di copertura in tegole.

L'unità abitativa pignorata ha accesso dal vano scala comune, sprovvisto di ascensore, nonché da una scala esclusiva che si diparte dal cortile; dispone di unico affaccio su cortile e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile cm 300 circa;
- pavimenti misti in marmo, graniglia di marmo e materiale ceramico;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetro semplice;
- avvolgibili in legno;
- balconi pavimentati in piastrelle di gres rosso;
- bagno parzialmente rivestito con piastrelle di materiale ceramico e attrezzato con vaso, bidet, lavabo, vasca e rubinetto di carico per lavatrice;
- impianti idrico e igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia privo di interruttore magnetotermico differenziale;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori allacciati a caldaia a metano Immergas sostituita nel 2023 (secondo quanto riferito da uno dei debitori eseguiti);
- vecchio citofono.

La cantina pertinenziale (h utile cm 235 circa), ubicata al piano seminterrato, è chiusa da porta in lamiera e possiede pavimento in battuto di cls, pareti e soffitto intonacati e impianto elettrico di illuminazione.

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
	75,00	x 100 %	75,00
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>		<b>75,00</b>





#### VALUTAZIONE:



#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'immobile pignorato adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

- \_ dell'ubicazione;
- \_ dell'età e della tipologia della costruzione;
- \_ dell'esposizione;
- \_ della tipologia delle finiture;
- \_ del livello delle dotazioni impiantistiche,

oltreché dell'altezza di piano in edificio sprovvisto di impianto ascensore, lo scrivente ha individuato in euro 900,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'unità immobiliare.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 75 \times \text{euro/mq } 900,00 = \text{euro } 67.500,00$$

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 67.000,00 (sessantasettemila/00).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Ing. Marco Crepaldi

Pagina 10 di 38





Valore a corpo:



**67.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 67.000,00**

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

**€. 67.000,00**



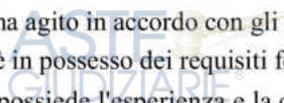
## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Vinovo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate



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	75,00	0,00	67.000,00	67.000,00
				<b>67.000,00 €</b>	<b>67.000,00 €</b>

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

**€. 150,00**

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

**€. 66.850,00**



### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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:

**€. 1.337,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 13,00**





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

€. 65.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 706/2024

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a VINOVO Via Marconi 7, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa al piano secondo mansardato (3° fuori terra) composta da ingresso, soggiorno, tinello con cucinino, due camere, ripostiglio, bagno e balconi, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 574 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: via Marconi, 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e da successiva Variazione toponomastica d'ufficio del 9 febbraio 2017 Pratica n. TO0045107 (n. 19144.1/2017).

Coerenze: - alloggio: via Marconi, alloggio n. 6, vano scala, cortile comune e proprietà Comune di Vinovo o aventi causa; - cantina: corridoio comune, cantina n. 2, vano contatori Enel e magazzino.

Le coerenze sono state tratte dal titolo di provenienza, nel quale è stato precisato che l'alloggio e la cantina sono entrambi individuati con il numero "7" nelle piante dei relativi piani comprese nell'elaborato grafico allegato all'atto di divisione a rogito Notaio Levati del 14 aprile 1970, rep. 15115/8380, registrato in Carignano il 5 maggio 1970 al numero 623 volume 92.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/04/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2021, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 08/10/2021 a Moncalieri ai nn. 5292/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00.

A seguito di richiesta formulata dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Moncalieri ha inviato - con messaggio di posta elettronica dell'8 gennaio 2025 - copia del contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'articolo 2, comma 1 Legge 9 dicembre 1998 n. 431) stipulato tra [REDACTED] (in qualità di locatore) e [REDACTED] e [REDACTED] (in qualità di conduttori). Il contratto riguarda l'alloggio (arredato) al piano secondo (terzo fuori terra) e la cantina al piano seminterrato oggetto del presente Lotto. Il Custode dei beni pignorati ha manifestato l'intenzione di comunicare disdetta del contratto.



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'iscrizione ipotecaria numeri 17940/2580 del 4 giugno 2014 è stata segnalata in data 7 marzo 2025 dal Legale del creditore intervenuto [REDACTED] S.p.A. e non è stata indicata nella certificazione notarile versati in atti.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'articolo 1, commi 376-377-378 della Legge 30 dicembre 2020 numero 178.

#### 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:

regolamento di condominio, stipulata il 14/04/1970 a firma di Notaio Mario Levati ai nn. 15115/8380 di repertorio, registrata il 05/05/1970 a Carignano ai nn. 623/92, trascritta il 15/05/1970 a Torino 3 ai nn. 22325/16797, derivante da atto notarile di divisione

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

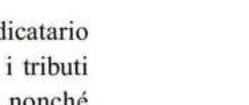
4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 14516/2014 di repertorio, iscritta il 21/05/2014 a Torino 2 ai nn. 16353/2334, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 59.022,71.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.





ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/07/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2564/2014 di repertorio, iscritta il 16/07/2014 a Torino 2 ai nn. 23614/3529, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 245.000,00.

Importo capitale: 219.164,17.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tasso ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10868/2014 di repertorio, iscritta il 25/09/2014 a Torino 2 ai nn. 30603/4617, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 162.557,04.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tasso ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/05/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 15701 di repertorio, iscritta il 04/06/2014 a Torino 2 ai nn. 17940/2580, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 232.030,92.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tasso ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/08/2024 a firma di UNEP Tribunale di Torino ai nn. 19138 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a Torino 2 ai nn. 37619/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tasso ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

#### 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:

€. 1.095,00





Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 37,80

Ulteriori avvertenze:

Con messaggio di posta elettronica del 7 gennaio 2025, l'attuale amministratore di condominio ha inviato copia del regolamento costituito dall'atto di divisione a rogito Notaio Mario Levati di Carignano del 14 aprile 1970, repertorio numero 15115/6380, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3 il 15 maggio 1970 ai numeri 22325/16797 nonché prospetti contabili dai quali risulta un "importo residuo a chiusura che risulta a debito di 37,80 euro". Nella medesima comunicazione l'amministratore ha inoltre precisato che è stato versato un acconto di 420,00 sulla complessiva somma dovuta (pari a 1.095,00 euro) e ha precisato che "non è stato deliberato alcun lavoro straordinario aggiuntivo".

La tabella millesimale allegata all'atto notarile sopra citato attribuisce, all'immobile di cui trattasi:

- una quota di 168,59/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali e di straordinaria manutenzione delle parti comuni (Tabella A);
- una quota di 201,73/1000 di concorso alle spese di ordinaria manutenzione delle parti comuni (Tabella B);
- una quota di 349,20 mc di comproprietà dell'impianto di riscaldamento e di concorso alle relative spese di consumo e ordinaria manutenzione (Tabella C);
- una quota di 186,50/1000 di comproprietà dell'impianto di acqua potabile e di concorso alle relative spese di consumo e di ordinaria manutenzione (Tabella D).



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio Francesco Piglione ai nn. 26539/11802 di repertorio, trascritto il 17/03/2001 a Torino 2 ai nn. 10147/6425

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **51/1966**, per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra e piano mansarde e ampliamento capannone ad uso magazzino, rilasciata il 01/08/1966 con il n. 51 di protocollo.

Come si rileva dall'allegata nota Prot. n. 3892 del 28 febbraio 2025, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vinovo ha riferito "che il nulla osta n. 51 del 01.08.1966 presso l'archivio edilizia privata è privo di elaborati".

Nulla osta N. **51bis/67**, per lavori di costruzione casa per civile abitazione a 2 piani fuori terra + 1 mansardato; ampliamento magazzino, rilasciata il 06/03/1967 con il n. 51 bis di protocollo.

La relativa domanda specifica che si tratta di una variante al "permesso n. 51 rilasciato il 29.7.1966";



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

si evidenzia che quest'ultima data si riferisce a quella di protocollazione della domanda e non a quella di rilascio del Nulla osta (1° agosto 1966).

Variante a permesso edilizio di costruzione n. 51 del 1.8.1966 e n. 51 bis del 6.3.1967 N. **51tris/67**, rilasciata il 06/10/1967 con il n. 51 tris di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **18**, per lavori di nuova costruzione casa di Via Marconi n. 7, rilasciata il 24/06/1968 con il n. 18 di protocollo

Permesso edilizio N. **64/1970**, per lavori di costruzione cabina Enel privata al piano seminterrato, rilasciata il 04/12/1970 con il n. 64 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. **7/1982**, per lavori di formazione di centrale termica al piano seminterrato, rilasciata il 18/02/1982 con il n. 7 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. **38/1983**, per lavori di apertura botola di ispezione nel marciapiede per cabina Enel, rilasciata il 25/05/1983 con il n. 38 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **73/2010**, per lavori di sostituzione del preesistente manto di copertura in eternit con tegole in laterizio, presentata il 04/06/2010 con il n. 5941 di protocollo.

La pratica è stata presentata dall'amministratore di condominio ed è priva di relazione di asseverazione. L'elaborato grafico progettuale indica che si tratta di una DIA in sanatoria. Lavori terminati in data 27 ottobre 2010, come risulta da certificato di collaudo finale Prot. n. 1539 del 3 marzo 2014.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 43.10163 del 11/11/1991,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di porzione di tramezzo (e della relativa porta) di separazione tra ingresso e soggiorno (locale in aderenza al vano scala condominiale); cantina realizzata in modo differente dai progetti assentiti (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per il ripristino di tramezzo con porta; onorari professionali, oneri di legge e sanzioni per sanatoria riguardante il piano cantine da predisporre in concorso con i proprietari delle restanti unità immobiliari del fabbricato.: €2.000,00

La cantina è stata realizzata con minore superficie rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto di variante e con porta di ingresso collocata in posizione differente, verosimilmente per consentire la formazione, all'interno del perimetro originariamente previsto, di un autonomo locale contatori elettrici.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: riferimento ai piani incompleto (indicato soltanto il piano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



dell'alloggio e non anche il piano S1 della cantina pertinenziale); rappresentazione grafica di tramezzo con porta non più esistente. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI): €.150,00

La conformità catastale verrà conseguita con la ricostruzione del tramezzo con porta che divide l'ingresso dal soggiorno (locale in aderenza al vano scale condominiale), il cui onere è stato conteggiato nel giudizio di conformità edilizia, nonché mediante presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI) il cui costo è stato individuato in 150,00 euro.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



**appartamento** a VINOVO Via Marconi 7, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa al piano secondo mansardato (3° fuori terra) composta da ingresso, soggiorno, tinello con cucinino, due camere, ripostiglio, bagno e balconi, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 574 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: via Marconi, 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e da successiva Variazione toponomastica d'ufficio del 9 febbraio 2017 Pratica n. TO0045107 (n. 19144.1/2017).

Coerenze: - alloggio: via Marconi, alloggio n. 6, vano scala, cortile comune e proprietà Comune di Vinovo o aventi causa; - cantina: corridoio comune, cantina n. 2, vano contatori Enel e magazzino.

Le coerenze sono state tratte dal titolo di provenienza, nel quale è stato precisato che l'alloggio e la cantina sono entrambi individuati con il numero "7" nelle piante dei relativi piani comprese nell'elaborato grafico allegato all'atto di divisione a rogito Notaio Levati del 14 aprile 1970, rep. 15115/8380, registrato in Carignano il 5 maggio 1970 al numero 623 volume 92.

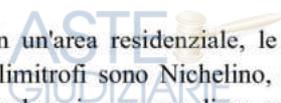
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Nichelino, Candiolo, Piobesi Torinese, La Loggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- biblioteca
- municipio
- centro commerciale



#### COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 40 km
- autostrada distante 5 km
- ferrovia distante 7 km
- autostrada distante 500 m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:





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



nella media ★★☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato annullato/invalidato.

L'entità immobiliare è ubicata in un ambito centrale del comune di Vinovo che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate individua con il codice B1 e con la denominazione "Centro Storico/Via Vittorio Emanuele, Via Umberto I, Via Carlo Alberto " a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Si compone di un alloggio ubicato al piano secondo mansardato e di una cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato facenti parte di un corpo di fabbrica realizzato negli anni Sessanta con struttura in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, facciate rivestite in laterizi, intonaco e materiale lapideo, tetto a mansarda con manto di copertura in tegole.

L'unità abitativa pignorata ha accesso dal vano scala comune sprovvisto di ascensore, dispone di affaccio su strada e su cortile e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile cm 260/300 circa;
- portoncino blindato;
- pavimenti misti in scaglie di marmo e gres porcellanato;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetro semplice;
- avvolgibili in legno;
- balconi pavimentati in piastrelle di cls e di gres porcellanato;
- bagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- impianti idrico e igienico-sanitario;
- impianto elettrico corredato di interruttore magnetotermico differenziale;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori allacciati a caldaia a metano Bongioanni;
- citofono.

La cantina pertinenziale (h utile cm 240 circa), ubicata al piano seminterrato, è chiusa da porta in lamiera e possiede pavimento in battuto di cls, pareti e soffitto intonacati e impianto elettrico di illuminazione.

#### 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
	128,00	x	100 %	=	128,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>128,00</b>





**VALUTAZIONE:**



**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'immobile pignorato adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

- \_ dell'ubicazione;
- \_ dell'età e della tipologia della costruzione;
- \_ dell'esposizione;
- \_ della tipologia delle finiture;
- \_ del livello delle dotazioni impiantistiche,

oltreché dell'altezza di piano in edificio sprovvisto di impianto ascensore, lo scrivente ha individuato in euro 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'unità immobiliare.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 128 \times \text{euro/mq } 1.100,00 = \text{euro } 140.800,00$$

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

tecnico incaricato: Ing. Marco Crepaldi

Pagina 21 di 38





Valore a corpo:



140.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 140.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 140.000,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Vinovo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate



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	128,00	0,00	140.000,00	140.000,00
				140.000,00 €	140.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.150,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.850,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: €. 2.757,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 93,00





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

€. 135.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 706/2024

## LOTTO 3

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

**A** **villino** a VINOVO Via Don Minzoni 20 angolo Via S. Desiderio, della superficie commerciale di **251,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa con tipologia di villino costituente porzione di più ampio fabbricato abitativo bifamiliare elevato a due piani fuori terra oltre piani interrato e sottotetto, articolata in:

- piano interrato: disimpegno, cantina suddivisa senza titolo edilizio in due locali, lavanderia, locale centrale termica e autorimessa suddivisa senza titolo edilizio in due locali;

- piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, bagno e area scoperta pertinenziale;

- piano primo (2° f.t.): disimpegno, camera, camera con cabina armadio, bagno e tre balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1178 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: via S. Desiderio, 42, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 16/05/2000 (n. C00717.1/2000) e Variazione di toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. TO0159455 (n. 62087.1/2011).

Coerenze: particelle numeri 778 e 796 del Foglio 23, via Don Minzoni, unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella numero 1178 subalterno 6 e particella n. 957 del Foglio 23.

coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla mappa catastali.

- foglio 23 particella 1178 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 222,70 Euro, indirizzo catastale: via S. Desiderio, 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 16/05/2000 (n. C00717.1/2000), Variazione di toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. TO0159457 (n. 62089.1/2011) e aggiornamento planimetrico del 7 gennaio 2025 Pratica n. TO0001785 (n. 1785.1/2025).

Coerenze: particelle numeri 778 e 796 del Foglio 23, via Don Minzoni, unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella numero 1178 subalterno 6 e particella n. 957 del Foglio 23.

coerenze riferite all'elaborato planimetrico ed all'estratto di mappa catastali. L'aggiornamento planimetrico è conseguente alla richiesta di correzione dell'errato abbinamento di planimetria inviata dallo scrivente al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

**B** **terreno vincolato a standard** a VINOVO Via Don Minzoni 20 angolo Via S. Desiderio, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Striscia di terreno con superficie catastale (non misurata) di 75 metri quadrati, destinata a camminamento pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 957 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/classe 1, superficie 75, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale n. 797 a seguito di Frazionamento del 16 marzo 1985 in atti dal 4 marzo 1997 (n. 3.7/1985).  
Coerenze: particella n. 1170 del Foglio 23, via Don Minzoni, Via S. Desiderio e particella n. 958 del Foglio 23.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	326,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.800,00
Data di conclusione della relazione:	29/04/2025



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

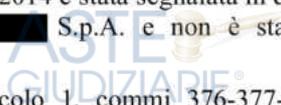
A seguito di richiesta formulata dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Moncalieri non ha indicato contratti di locazione e/o comodato relativi alle entità immobiliari di cui al presente Lotto. Per quanto riferito dai debitori eseguiti presenti all'atto del sopralluogo:

- i locali di cui al Corpo A sono occupati direttamente dalla proprietaria esecutata [REDACTED];
- la striscia di terreno di cui al Corpo B, in considerazione di quanto comunicato dal Comune di Vinovo con nota Prot. n. 3892 del 28 febbraio 2025, è da ritenersi destinata a camminamento pedonale della Via S. Desiderio.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'iscrizione ipotecaria numeri 17940/2580 del 4 giugno 2014 è stata segnalata in data 7 marzo 2025 dal Legale del creditore intervenuto [REDACTED] S.p.A. e non è stata indicata nella certificazione notarile versati in atti.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'articolo 1, commi 376-377-378 della Legge 30 dicembre 2020 numero 178.





#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 01/07/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2564/2014 di repertorio, iscritta il 16/07/2014 a Torino 2 ai nn. 23614/3529, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 245.000,00.

Importo capitale: 219.164,17.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10868/2014 di repertorio, iscritta il 25/09/2014 a Torino 2 ai nn. 30603/4617, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 162.557,04.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/05/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 15701 di repertorio, iscritta il 04/06/2014 a Torino 2 ai nn. 17940/2580, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 232.030,92.

La formalità è riferita solamente a Corpo A.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 14516/2014 di repertorio, iscritta il 21/05/2014 a Torino 2 ai nn. 16353/2334, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.





Importo ipoteca: 90.000,00.  
Importo capitale: 59.022,71.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/6 di [REDACTED] e quota di 1/6 di [REDACTED] sul Corpo B.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo, nonché l'imposta ipotecaria da corrispondere nella misura dello 0,5% da applicare sul minore importo tra prezzo di aggiudicazione e montante ipotecario.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/08/2024 a firma di UNEP Tribunale di Torino ai nn. 19138 di repertorio, trascritta il 12/09/2024 a Torino 2 ai nn. 37619/28473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata limitatamente all'immobile trasferito. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

#### 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:

Con atto a rogito Notaio Mario Mazzola di Torino del 4 luglio 1974, repertorio numero 26832, registrato in Torino il 23 luglio 1974 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 29 luglio 1974 ai numeri 20580/17947, [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono, in comunione per quote uguali, un appezzamento di terreno in Vinovo con superficie catastale di metri quadrati 757 "sul quale hanno avuto inizio i lavori di edificazione in conformità al progetto approvato dal comune di Vinovo con licenza n. 50 del 14.9.1973", censito in Catasto Terreni al Foglio 23 n. 797 (già 459/e) di are 7 e centiare 57. Nella nota per trascrizione del suddetto atto si rileva che la parte acquirente diede mandato con procura alla venditrice [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] con sede in Torino - Piazza Statuto n. 16 di "compiere la formale dismissione della predetta striscia di terreno da destinare a strada; curare l'esatta delimitazione del lotto in oggetto; costituire vincoli nel pubblico interesse edilizio; costituire e modificare servitù attive e passive; fare quanto necessario per la migliore utilizzazione del lotto di cui si tratta e di quelli contigui in conformità con le disposizioni di legge e con le prescrizioni del Comune di Vinovo".

[REDACTED] è deceduto ab intestato in [REDACTED] il 6 febbraio 1981, lasciando a succedergli il coniuge [REDACTED] e i due figli [REDACTED] e [REDACTED], come risulta da dichiarazione n. 2 vol. 267 registrata presso l'Ufficio del Registro di Moncalieri e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 18 febbraio 1982 ai numeri 4478/3625. Nella relativa nota per



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

trascrizione è stato indicato un "terreno di mq 747 circa distinto in mappa al F. 23 n. 797 con entrostante casetta di civile abitazione a 2 piani ft." realizzata dai coniugi [REDACTED] e costituente il Corpo A del presente Lotto 3.

Successivamente alla morte di [REDACTED], il terreno distinto con la particella n. 797 è stato oggetto di frazionamento catastale (Frazionamento del 16 marzo 1985 in atti dal 4 marzo 1997) che ha originato l'attuale particella n. 957 di centiare 75 costituente il Corpo B del presente Lotto 3. Con l'allegata nota Protocollo n. 3892 del 28 febbraio 1985 il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vinovo ha comunicato che "per quanto riguarda l'area sita in v. S. Desiderio n. 42 Fg. 23 n. 957, destinata a camminamento pedonale non risulta al sottoscritto che sia stata effettuata la dismissione al Comune".

Infine con atto di donazione e divisione a rogito Notaio Francesco Piglione del 21 febbraio 2001, repertorio numero 26539/11802, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 17 marzo 2001 ai numeri 10147/6425, le sole entità immobiliari costituenti il Corpo A del presente Lotto vennero assegnate in piena proprietà alla debitrice esecutata [REDACTED]. Il predetto atto non ha invece riguardato la striscia di terreno costituente il Corpo B del presente Lotto, che è pertanto rimasta in comproprietà tra [REDACTED] (in ragione di 4/6), [REDACTED] (in ragione di 1/6) e [REDACTED] (in ragione di 1/6).

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di successione mortis causa di [REDACTED] (dal 06/02/1981), registrato il 05/08/1981 a Moncalieri ai nn. 2/267, trascritto il 18/02/1982 a Torino 2 ai nn. 4478/3625.

Il titolo è riferito solamente a Striscia di terreno censita in Catasto Terreni al Foglio 23 particella n. 957 (Corpo B).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di successione mortis causa di [REDACTED] (dal 06/02/1981), registrato il 05/08/1981 a Moncalieri ai nn. 2/267, trascritto il 18/02/1982 a Torino 2 ai nn. 4478/3625.

Il titolo è riferito solamente a Striscia di terreno censita in Catasto Terreni al Foglio 23 particella n. 957 (Corpo B).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di successione mortis causa di [REDACTED] (dal 06/02/1981), registrato il 05/08/1981 a Moncalieri ai nn. 2/267, trascritto il 18/02/1982 a Torino 2 ai nn. 4478/3625

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio Francesco Piglione ai nn. 26539/11802 di repertorio, trascritto il 17/03/2001 a Torino 2 ai nn. 10147/6425.

Il titolo è riferito solamente a Villino censito in Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella n. 1178 subalterni 3 e 5 (Corpo A)

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6 (dal 04/07/1974 fino al 06/02/1981), con atto stipulato il 04/07/1974 a firma di Notaio Mario Mazzola ai nn. 26832 di repertorio, registrato il 23/07/1974 a Torino, trascritto il 29/07/1974 a Torino 2 ai nn. 20580/17947

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Nulla osta N. **50/1973**, per lavori di nuova costruzione casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra (lotto 11) e piano seminterrato, rilasciata il 04/09/1973 con il n. 50 di protocollo

Nulla osta N. **50bis/1974**, per lavori di variante a precedente licenza edilizia n. 50 del 4 settembre 1973, rilasciata il 10/06/1974 con il n. 50 bis di protocollo

Nulla osta N. **50tris/1976**, per lavori di variante a precedente licenza edilizio n. 50 bis del 10 giugno 1974, rilasciata il 06/05/1976 con il n. 50 tris di protocollo

Concessione edilizia N. **50quater/1977**, per lavori di variante a precedenti L.E. n. 50, 50 bis e 50 tris, rilasciata il 23/12/1977 con il n. 50 quater di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **16**, agibilità del 13/10/1978 con il n. 16 di protocollo

Concessione edilizia N. **81/1988**, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra, rilasciata il 15/06/1988 con il n. 81 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 43.10163 del 11/11/1991,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziali modifiche alla distribuzione interna e alla posizione delle porte dei piani terreno ed interrato; formazione di tramezzo con varco all'interno del locale cantina al piano interrato, con conseguente realizzazione di due locali tra loro comunicanti; installazione di portone basculante con conseguente suddivisione del locale autorimessa in due distinti vani. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili ed impiantistiche necessarie per la demolizione di quanto realizzato in difformità, con ripristino dello stato legittimo assentito.: €2.500,00

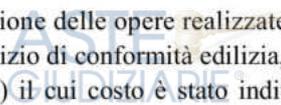
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indirizzo non più corrispondente all'attuale accesso, che avviene da Via Don Minzoni n. 20. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI): €150,00



La conformità catastale verrà conseguita con la demolizione delle opere realizzate in difformità dai progetti assentiti, il cui onere è stato conteggiato nel giudizio di conformità edilizia, nonché mediante presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI) il cui costo è stato individuato in 150,00 euro.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VINOVO VIA DON MINZONI 20 ANGOLO VIA S. DESIDERIO

## VILLINO

DI CUI AL PUNTO A

villino a VINOVO Via Don Minzoni 20 angolo Via S. Desiderio, della superficie commerciale di **251,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa con tipologia di villino costituente porzione di più ampio fabbricato abitativo bifamiliare elevato a due piani fuori terra oltre piani interrato e sottotetto, articolata in:

- piano interrato: disimpegno, cantina suddivisa senza titolo edilizio in due locali, lavanderia, locale centrale termica e autorimessa suddivisa senza titolo edilizio in due locali;

- piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, bagno e area scoperta pertinenziale;

- piano primo (2° f.t.): disimpegno, camera, camera con cabina armadio, bagno e tre balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1178 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: via S. Desiderio, 42, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 16/05/2000 (n. C00717.1/2000) e Variazione di toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. TO0159455 (n. 62087.1/2011).

Coerenze: particelle numeri 778 e 796 del Foglio 23, via Don Minzoni, unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella numero 1178 subalterno 6 e particella n. 957 del Foglio 23.

coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla mappa catastali.

- foglio 23 particella 1178 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 222,70 Euro, indirizzo catastale: via S. Desiderio, 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 16/05/2000 (n. C00717.1/2000), Variazione di toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. TO0159457 (n. 62089.1/2011) e aggiornamento planimetrico del 7 gennaio 2025 Pratica n. TO0001785 (n. 1785.1/2025).

Coerenze: particelle numeri 778 e 796 del Foglio 23, via Don Minzoni, unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella numero 1178 subalterno 6 e particella n. 957 del Foglio 23.

coerenze riferite all'elaborato planimetrico ed all'estratto di mappa catastali. L'aggiornamento planimetrico è conseguente alla richiesta di correzione dell'errato abbinamento di planimetria inviata dallo scrivente al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate.

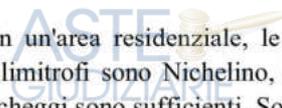
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Nichelino, Candiolo, Piobesi Torinese, La Loggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- biblioteca
- municipio
- centro commerciale



#### COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 40 km
- autostrada distante 5 km
- ferrovia distante 7 km
- autobus distante 500 m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:







- impianto idrico;
- impianto di riscaldamento.

L'originario locale cantina è stato suddiviso, mediante tramezzo realizzato senza titolo abilitativo edilizio, in due porzioni tra loro comunicanti con altezza utile di cm 260 circa, di cui una di cm 455x295 circa e l'altra di cm 355x310 circa.

Il locale autorimessa (sub 5), accessibile dai locali del piano interrato e da rampa carraia scoperta, dispone di portone in metallo e vetri (varco cm 470x225 h circa) ed è stato suddiviso, anch'esso senza titolo abilitativo edilizio, in due distinte porzioni mediante l'interposizione di un portone metallico basculante. Una prima porzione, prossima alla rampa, ha una superficie utile di circa 30 metri quadrati ed un'altezza di cm 250 circa. La residua porzione, comunicante con i restanti locali del piano interrato, possiede una superficie utile di circa 20 metri quadrati ed un'altezza utile di cm 280 circa.

L'entità immobiliare pignorata dispone di area esterna parzialmente pavimentata con piastrelle di gres per esterni.

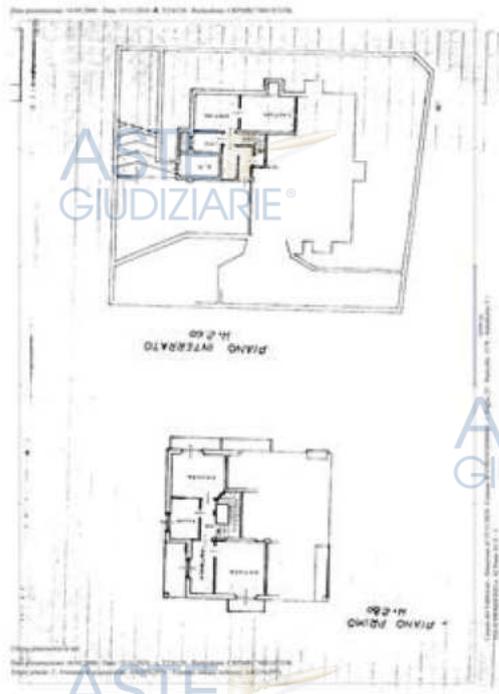
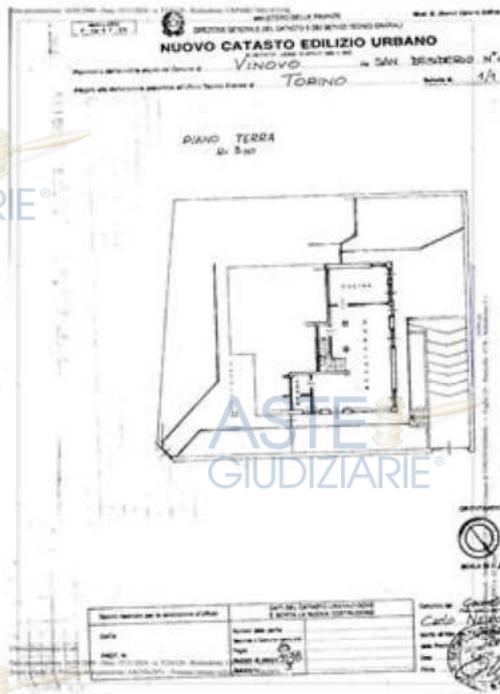


CONSISTENZA:

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
locali abitativi	188,00	x	100 %	=	188,00
locale autorimessa	63,00	x	100 %	=	63,00
<b>Totale:</b>	<b>251,00</b>				<b>251,00</b>



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Ing. Marco Crepaldi

Pagina 33 di 38



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione delle entità immobiliari pignorate adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

- \_ dell'ubicazione;
- \_ dell'età e della tipologia della costruzione;
- \_ dell'esposizione;
- \_ della tipologia delle finiture;
- \_ del livello delle dotazioni impiantistiche,

oltreché della disponibilità di area scoperta pertinenziale, lo scrivente ha individuato in euro 1.350,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dei locali abitativi, valutando a corpo in 25.000,00 euro il locale autorimessa, intendendo ricompresa, negli suddetti importi, l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale.

Ne discende il seguente conteggio:

*Locali abitativi*

mq 188 x euro/mq 1.350,00 = euro 253.800,00

*Locale autorimessa*

a corpo euro 25.000,00

per complessivi euro 278.800,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 280.000,00 (duecentottantamila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**280.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€. 280.000,00**

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

**€. 280.000,00**

BENI IN VINOVO VIA DON MINZONI 20 ANGOLO VIA S. DESIDERIO

**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno vincolato a standard** a VINOVO Via Don Minzoni 20 angolo Via S. Desiderio, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Striscia di terreno con superficie catastale (non misurata) di 75 metri quadrati, destinata a camminamento pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 957 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/classe 1, superficie 75, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale n. 797 a seguito di Frazionamento del 16 marzo 1985 in atti dal 4 marzo 1997 (n. 3.7/1985).

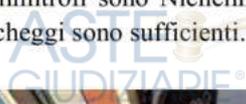
Coerenze: particella n. 1170 del Foglio 23, via Don Minzoni, Via S. Desiderio e particella n. 958 del Foglio 23.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Nichelino, Candiolo, Piobesi Torinese, La Loggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie





negozi al dettaglio  
biblioteca  
municipio  
centro commerciale



nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★  
ottimo ★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km  
autostrada distante 5 km  
ferrovia distante 7 km  
autobus distante 500 m



scasso ★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★  
scasso ★★★★★★  
nella media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La striscia di terreno, di forma rettangolare regolare e caratterizzata da giacitura pianeggiante, costituisce camminamento pedonale (marciapiede) della Via S. Desiderio e si sviluppa parallelamente al fabbricato abitativo di cui al Corpo A.



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
	75,00	x	100 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>75,00</b>



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di striscia di terreno destinata a camminamento pedonale, ancorché non formalmente ceduta al Comune di Vinovo, l'entità immobiliare è da considerarsi priva di apprezzamento economico e non viene quindi valutata.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore a corpo:

0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 0,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Vinovo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate

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	villino	251,00	0,00	280.000,00	280.000,00
	terreno				
B	vincolato a standard	75,00	0,00	0,00	0,00
				280.000,00 €	280.000,00 €

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

€. 2.650,00

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

€. 277.350,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:

€. 5.547,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00



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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 3,00

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

€. 271.800,00

data 29/04/2025



il tecnico incaricato  
Ing. Marco Crepaldi



tecnico incaricato: Ing. Marco Crepaldi

Pagina 38 di 38

