



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

484/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CHIAVAZZA Maria Vittoria

CUSTODE:

dott. QUARELLO Federico Jacopo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Stefania Protopapa

CF: PRTSFN77A49L219K
con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7
telefono: 0114037753
email: protopapa.ste@tiscali.it
PEC: stefania.protopapa@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 484/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATTIE VIA GILLO 35, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato di civile abitazione così composta:

- **al piano terreno** (primo fuori terra): cucina e servizi;
- **al piano primo** (secondo fuori terra): una camera e bagno;
- **al piano sotterraneo**: ampio locale cantina.

E' ricompresa nella vendita la ragione di comproprietà della corte comune (bene comune non censibile) censita al Foglio 13 n. 157 subalterno 3.

La pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle di grés porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno con vetro.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro protetti verso l'esterno da persiane in legno.

I bagni (entrambi completi di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e uno dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è solo predisposto ma attualmente non funzionante, è presente una stufa a legna nel locale cucina.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia elettrica ubicata nel locale cantina al piano interrato.

La casa di civile abitazione è elevata a 2 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e orizzontamenti in pietra.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 35 della via Gillo, è in ferro verniciato completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

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

- foglio 13 particella 157 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via Gillo 35, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 19/07/2002 pratica n. 503414



del 19/07/2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.450,00
Data della valutazione:	02/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile pignorato è occupato stabilmente solo dal debitore esecutato *** DATO OSCURATO ***.

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** annotata, stipulata il 27/02/2002 a firma di notaio BELIGNI Sandra ai nn. 658 di repertorio, iscritta il 11/03/2002 a Susa ai nn. 1961/272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Risulta annotata ipoteca in rinnovazione trascritta in data 18/01/2022 ai nn. 333/33



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 12410 di repertorio, trascritta il 13/07/2023 a Susa ai nn. 5800/4803, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

Trattandosi di unità immobiliare unifamiliare **non** è disciplinata da Regolamento di Condominio e non sussistono spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2002), con atto stipulato il 27/02/2002 a firma di notaio BELIGNI Sandra ai nn. 657/292 di repertorio, registrato il 01/08/2002 a Torino 1 ai nn. 40374, trascritto il 11/03/2002 a Susa ai nn. 1960/1462

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2002), con atto stipulato il 27/02/2002 a firma di notaio BELIGNI Sandra ai nn. 657/292 di repertorio, registrato il 01/08/2002 a Torino 1 ai nn. 40374, trascritto il 11/03/2002 a Susa ai nn. 1960/1462

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/1997 fino al 27/02/2002), con atto stipulato il 24/06/1997 a firma di notaio BELIGNI Sandra ai nn. 2198/418 di repertorio, registrato il 01/07/1997 a Torino 1 ai nn. 17022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/1997 fino al 27/02/2002), con atto stipulato il 24/06/1997 a firma di notaio BELIGNI Sandra ai nn. 2198/418 di repertorio, registrato il 01/07/1997 a Torino 1 ai nn. 17022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **32/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di miglioramento igienico con parziale trasformazione d'uso del locale sottotetto e recupero ai fini



abitativi, presentata il 27/04/1999 con il n. 2545 di protocollo, rilasciata il 25/02/2002 con il n. 32 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 11-29385 del 21/02/2000, l'immobile ricade in zona RS . Norme tecniche di attuazione ed indici: zona a prevalente carattere residenziale inclusa nel centro storico in cui eventuali interventi sono soggetti a prescrizioni relative all'impiego di materiali e tipologie originarie

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - non risulta realizzato il tramezzo dell'antibagno al piano terreno - non risultano realizzati i tramezzi dell'antibagno al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione tramezzi non eseguiti: €.1.500,00

Occorre realizzare i tramezzi così come progettati e licenziati con la Concessione edilizia n. 32/1999 al fine di rispettare le normative igienico-sanitarie relative alla presenza obbligatoria del locale antibagno che funga da disimpegno con i locali cucina-soggiorno

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - apertura lucernario nella camera al piano primo - apertura lucernario nel bagno piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria : €.1.300,00
- oneri e sanzioni : €.1.000,00

Occorre presentare S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per la regolarizzazione dei lucernari abusivamente realizzati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - non risulta indicato il tramezzo dell'antibagno al piano terreno - non risultano indicati i tramezzi dell'antibagno al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per redazione e presentazione variazione catastale: €.300,00
- diritti catastali per 1 unità in variazione: €.50,00



Occorre presentare variazione catastale per l'allineamento corretto alla concessione edilizia n. 32/1999

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATTIE VIA GILLO 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATTIE VIA GILLO 35, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato di civile abitazione così composta:

- **al piano terreno** (primo fuori terra): cucina e servizi;
- **al piano primo** (secondo fuori terra): una camera e bagno;
- **al piano sotterraneo**: ampio locale cantina.

E' ricompresa nella vendita la ragione di comproprietà della corte comune (bene comune non censibile) censita al Foglio 13 n. 157 subalterno 3.

La pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle di grés porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno con vetro.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro protetti verso l'esterno da persiane in legno.

I bagni (entrambi completi di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e uno dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è solo predisposto ma attualmente non funzionante, è presente una stufa a legna nel locale cucina.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia elettrica ubicata nel locale cantina al piano interrato.

La casa di civile abitazione è elevata a 2 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e orizzontamenti in pietra.

Il portone pedonale e carroia, posto al c.n. 35 della via Gillo, è in ferro verniciato completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.



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

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 157 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via Gillo 35, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 19/07/2002 pratica n. 503414 del 19/07/2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

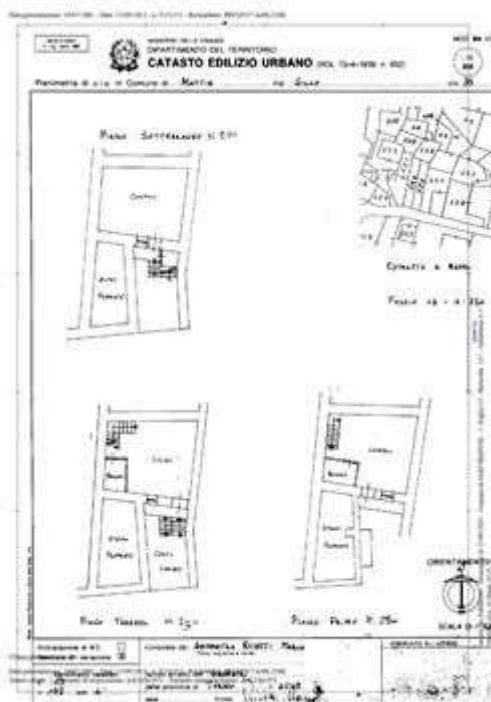
Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile pignorato **NON** è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
cantina	48,00	x	25 %	=	12,00
Totale:	142,00				106,00



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: 08/11/2023
Fonte di informazione: Reimax CasaService
Descrizione: 3 (1 camera da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina a vista
Indirizzo: via Orsiera 25
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo: 43.000,00 pari a 551,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 05/05/2022
Fonte di informazione: Immobiliare D'Este
Descrizione: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
Indirizzo: via Gillo
Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 530,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	43.000,00	35.000,00	40.000,00
Consistenza	106,00	78,00	66,00	65,00
Data [mesi]	0	2,00	20,00	0,00
Prezzo unitario	-	551,28	530,30	615,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	530,30	530,30	530,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	43.000,00	35.000,00	40.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00



Prezzo unitario	14.848,48	21.212,12	21.742,42
Prezzo corretto	57.848,48	56.212,12	61.742,42

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **58.601,01**
Divergenza: 8,96% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,00 x 552,84 = **58.601,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-1,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Mattie, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	106,00	0,00	58.600,00	58.600,00
				58.600,00 €	58.600,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.450,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.450,00

data 02/01/2024

il tecnico incaricato
Geometra Stefania Protopapa

