



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Sabrina Gambino

CUSTODE:

avv. Maria Celli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pietro Gaglioti

CF:GGLPTR64C29L219A

con studio in TORINO (TO) VIA DROVETTI, 20

telefono: 00390114336781

email: studiogaglioti@gmail.com

PEC: pietro.gaglioti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLAR PEROSA via Nazionale 77, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento e locale deposito in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 77, della superficie commerciale complessiva di 63,25 mq in piena proprietà dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte del fabbricato di civile abitazione sito in VILLAR PEROSA (TO) – via Nazionale 77, localizzato nella zona semicentrale della città, lungo la principale via di comunicazione che attraversa l'abitato. Detto fabbricato deriva dall'ampiamiento di un fabbricato preesistente realizzato intorno alla metà degli anni '50 del secolo scorso.

Tale unità immobiliare risulta costituita, nel suo ultimo stato autorizzato, da:

- alloggio, sito al piano primo (secondo fuori terra), composto di ingresso su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, una camera, un ripostiglio e un balcone lato cortile (contrassegnato con il numero 10).

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, entrambi fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 10, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 91 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 77, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile comune: GAIDO Annamaria e aventi causa su più ati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2004.

B **Magazzino e locale di deposito** a VILLAR PEROSA via Nazionale 77, della superficie commerciale di **7,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno 5, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 91 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile come su due lati e GAIDO Annamaria o aventi causa

Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data della valutazione:	07/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di € 200;
- tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347;
- bollo € 59,00.

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di procedimento esecutivo è disciplinato da regolamento di condominio contrattuale (allegato 4).

Sulla base dei contenuti della documentazione consultata non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o usi civici.

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare per cui è esecuzione non risulta edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata e pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

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** attiva, stipulata il 03/08/2007 a firma di MARINONE Giovanni notaio in Pinerolo ai nn. 50623/14399 di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a Torino ai nn. 1821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 40 anni.

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



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di U.N.E.P. CORTE DI APPELLO DI TORINO ai nn. 1052 di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Torino ai nn. 1152/920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobile per cui é esecuzione

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 115,72
Millesimi condominiali:	146,55

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio risulta l'atto di compravendita a rogito notaio SCARABOSIO Aldo di Torino ai nn. 86038/24127 di repertorio, di seguito riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2007), con atto stipulato il 03/08/2007 a firma di MARINONE Giovanni, notaio in Pinerolo ai nn. 50622/14398 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 a Pinerolo ai nn. 6035.

Il titolo è riferito solamente a bene per cui è esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1991 fino al 03/08/2007), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di SCARABOSIO Aldo, notaio in Torino ai nn. 86038/24127 di repertorio, trascritto il 15/01/1992 a Pinerolo ai nn. 583

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10/1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato, presentata il 13/06/1953, rilasciata il 20/06/1953 con il n. 10 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a immobile contenente l'unità per cui è esecuzione.

Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 28/12/1953

DIA N. **45/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, presentata il 21/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato contenente unità immobiliare per cui è esecuzione.

Pratica non reperita presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale. Acquisita in copia dal progettista geom. GAIDO Renzo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 8-24085 del 10.03.1998, l'immobile ricade in zona ZS7. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 15.9 e 16 N.d.A. indice fondiario: 2,33 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DM 5/07/1975, DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VILLAR PEROSA VIA NAZIONALE 77

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAR PEROSA via Nazionale 77, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento e locale deposito in VILLAR PEROSA (TO) via Nazionale 77, della superficie commerciale complessiva di 63,25 mq in piena proprietà dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte del fabbricato di civile abitazione sito in VILLAR PEROSA (TO) – via Nazionale 77, localizzato nella zona semicentrale della città, lungo la principale via di comunicazione che attraversa l'abitato. Detto fabbricato deriva dall'ampiamiento di un fabbricato preesistente realizzato intorno alla metà degli anni '50 del secolo scorso.

Tale unità immobiliare risulta costituita, nel suo ultimo stato autorizzato, da:



- alloggio, sito al piano primo (secondo fuori terra), composto di ingresso su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, una camera, un ripostiglio e un balcone lato cortile (contrassegnato con il numero 10).

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, entrambi fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 10, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 91 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale 77, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile comune: GAIDO Annamaria e aventi causa su più ati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è caratterizzata da finiture di semplice fattura in mediocre stato di manutenzione, con locali di altezza utile interna di circa 295 cm.

I pavimenti sono costituiti in piastrelle in monocottura nel bagno e nel soggiorno/cucinino e in parquet nelle camere. I rivestimenti sono in piastrelle in ceramica per il bagno e l'angolo cottura e intonaco tinteggiato per i restanti ambienti.

I serramenti esterni, in discrete condizioni di manutenzione, sono parte in legno e parte in alluminio,



oscurati da tapparelle.

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

L'impianto di riscaldamento, per il quale ugualmente non è stato possibile reperire alcuna certificazione, è alimentato da una caldaia autonoma a gas, al momento del sopralluogo non funzionante per il distacco del condotto fumario, con distribuzione interna a radiatori.

Detta caldaia provvede anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Sulla base di quanto accertato presso il catasto degli impianti termici della Regione Piemonte, l'unità immobiliare per cui è esecuzione non risulta dotata di certificazione energetica (APE).

Con riferimento alla planimetria dello stato di fatto inserita nel seguito, l'appartamento risulta attualmente composto da un ingresso con disimpegno, da un soggiorno con parete attrezzata a cucina, da una camera, da un ripostiglio e da un bagno, finestrato e dotato di box doccia.

L'alloggio dispone di un balcone ad uso esclusivo sul ballatoio, lato cortile.

Al piano terreno, l'appartamento dispone di un locale deposito.

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda alle fotografie inserite nel seguito che documentano lo stato e la consistenza dell'immobile.



CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

Nello specifico la presenza dei servizi di base (negozi, servizi e trasporto pubblico, etc.) è da ritenersi sufficiente.

Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile presenta attualmente una dinamicità di mercato (intesa come il quoziente tra il numero di compravendite e il numero di alloggi totali presenti) media. Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al secondo semestre del 2023, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un'unità immobiliare con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto sia compresa tra un minimo di € 400,00 ed un massimo di € 600,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 500,00 al metro quadro.

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

- vetustà: 0,90
 - contesto ambientale: 0,98
 - tipologia riscaldamento (autonomo a gas): 1,02
- per un coefficiente correttivo totale pari a 0,90

Ne consegue che utilizzando le correzioni sopra introdotte, si ottiene un valore unitario pari a 500,00 €/mq x 0,9 = 450,00 €/mq.

Sulla base delle visure catastali, la superficie commerciale dell'unità immobiliare computata secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/1998 e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, risulta complessivamente pari a 63,25 mq (di cui



56 mq per appartamento e 7,25 mq per il locale deposito).

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 450,00 = 25.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-462,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.737,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.737,50

BENI IN VILLAR PEROSA VIA NAZIONALE 77

MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino e locale di deposito a VILLAR PEROSA via Nazionale 77, della superficie commerciale di 7,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno 5, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 91 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile come su due lati e GAIDO Annamaria o aventi causa

Immobile costruito nel 1953.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Locale deposito	29,00	x	25 %	=	7,25
Totale:	29,00				7,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi valutazione appartamento

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,25 x 450,00 = **3.262,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.262,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.262,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	0,00	24.737,50	24.737,50
	Magazzino e				
B	locale di deposito	7,25	0,00	3.262,50	3.262,50
				28.000,00 €	28.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

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: **€. 28.000,00**

data 07/08/2024

il tecnico incaricato
Pietro Gaglioti

