



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 445/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Gulotta**

CF: GLTMRZ57T15L219P  
con studio in TORINO (TO) VIA MARCO POLO 27  
telefono: 011591091  
email: maurizio.gulotta@libero.it  
PEC: m.gulotta@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 445/2023

## LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato residenziale terratetto** a RUBIANA Borgata Ruatta 38, della superficie commerciale di **158,62** 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 con corte esclusiva elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di metri 2,30 e fino a metri 2.67. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Borgata Ruatta n.38, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da ovest in senso orario al Foglio 41: fabbricato particella 13, terreno particelle 4 e 6, fabbricato particella 8, passaggio comune su particelle 803 e 986, fabbricato particella 986, terreno particella 13.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>158,62 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>€. 66.814,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le formalità pregiudizievoli e i gravami risultanti a carico dell'immobile colpiscono solo i beni pignorati e quindi sono da cancellare totalmente a cura e con oneri stimabili in euro 623,00 a carico della procedura.

#### **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 20/06/2007 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 53275/12485 di repertorio, iscritta il 07/07/2007 a Susa ai nn. 6868/1384, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 165.000.

Importo capitale: 110.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/03/2009 a firma di Equitalia Nomos ai nn. 105064/110 di repertorio, registrata il 12/03/2009 , iscritta il 25/03/2009 a Susa ai nn. 2886/402, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Amministrativo.

Importo ipoteca: 26.201,18.

Importo capitale: 13.100,59

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 01/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Torino ai nn. 11131/2023 di repertorio, trascritto il 16/06/2023 a Susa ai nn. 4936/4067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 07/07/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 53274/12484 di repertorio, trascritto il 07/07/2007 a Susa ai nn. 6867/4535

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 07/07/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 53274/12484 di repertorio, trascritto il 07/07/2007 a Susa ai nn. 6867/4535

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 15/01/2001 a firma di Notaio Donatella Farcito ai nn. 240 di repertorio, trascritto il 19/01/2001 a Susa ai nn. 569/427

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 44/07, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria con presa d'atto per intervento eseguito in assenza o difformità di D.I.A. ai sensi dell'art.37 comma 4 del TUE, presentata il 24/04/2007 con il n. 1747 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'intervento di cui alla D.I.A. 44/07 risulterebbe realizzato negli anni 2003-2004. Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ha abrogato il R.D 27 luglio 1934 n.1265 articoli 220 e 221 comma 2, disciplinando che il certificato di agibilità deve essere richiesto solo per le nuove costruzioni, le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e gli interventi sugli edifici esistenti, che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza. Pertanto il certificato di agibilità deve essere richiesto solo per gli edifici costruiti successivamente alla data di entrata in vigore del Testo Unico, o per quelli già esistenti allorquando siano state effettuate talune tipologie di opere, essendo di fatto escluso il suo rilascio, da parte delle Amministrazioni comunali, qualora si tratti di vecchie costruzioni per le quali non siano state compiute tali opere. Nel caso di specie, sull'immobile non è stato possibile accertare con sicurezza se la data di esecuzione degli interventi di cui alla presa d'atto sia anteriore al 30/06/2003, data di entrata in vigore del Testo Unico. Peraltro tali interventi, che hanno riguardato la modifica dei bagni e di due camere al piano primo, hanno influito sulle condizioni igieniche e di sicurezza e pertanto si renderebbe necessario disporre del certificato di agibilità da richiedere a seguito della presentazione di una SCIA in sanatoria relativa alle difformità edilizie riscontrate.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC n.13 del 07.04.2022, l'immobile ricade in zona "nuclei abitati". Il Comune di Rubiana è dotato di Piano Regolatore Generale (PRGC), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 78-06844 del 10/06/1991 e successivamente modificato con 3 Varianti Strutturali e 8 Varianti Parziali redatte ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77, l'ultima delle quali approvata con DCC n.13 del 7 aprile 2022;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e non risulta gravato da Usi Civici.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle planimetrie di progetto di cui alla D.I.A. del 24/04/2007 si riscontra che: al piano terra non risulta indicato un tramezzo di separazione tra la cantina e l'anti wc; tra il piano terra ed il piano primo non risulta indicata una scala a chiocciola di collegamento; al piano primo non risulta esistente un tramezzo indicato nel bagno atto a costituire l'anti wc; Le difformità sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria e successiva richiesta del certificato di agibilità. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

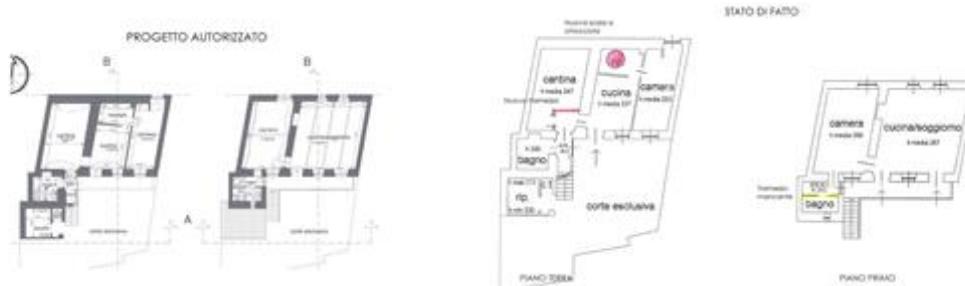
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costruzione del tramezzo in muratura con porta di separazione tra bagno e camera al piano primo per la realizzazione dell'antibagno, compresi oneri professionali di progetto, sanzioni e diritti di segreteria: €3.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Le altezze interne dei locali non rispettano il D.M. 5 luglio 1975 in quanto inferiori ai minimi da questo stabiliti. Per contro il D.L. 16 luglio 2020 convertito con legge 11 settembre 2020 n.10 prevede che i requisiti di altezza minima dei locali non si applicano per gli edifici esistenti alla data del D.M. 5 luglio 1975. L'edificio è indicato nella mappa catastale il cui impianto dovrebbe essere antecedente all'anno 1975 e pertanto i requisiti di altezza minima non si applicano.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella rappresentazione grafica per la mancanza di un tramezzo e di una scala a chiocciola interna e differente rappresentazione planimetrica della corte esclusiva.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione planimetria catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN RUBIANA BORGATA RUATTA 38

## FABBRICATO RESIDENZIALE TERRATETTO

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato residenziale terratetto** a RUBIANA Borgata Ruatta 38, della superficie commerciale di **158,62** 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 con corte esclusiva elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di metri 2,30 e fino a metri 2.67. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Borgata Ruatta n.38, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da ovest in senso orario al Foglio 41: fabbricato particella 13, terreno particelle 4 e 6, fabbricato particella 8, passaggio comune su particelle 803 e 986, fabbricato particella 986, terreno particella 13.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Avigliana, Rivoli, Torino, Susa). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato così composto:

- al piano terreno (primo fuori terra) ripostiglio e centrale termica esterni, scala esterna, bagno, anti w.c., cantina, cucina, ripostiglio con scala a chiocciola, camera e corte esclusiva;
- al piano primo (secondo fuori terra) scala esterna, balconata, bagno, camera, cucina-soggiorno con scala a chiocciola;
- al piano secondo (terzo fuori terra) sottotetto aperto accessibile con scala a pioli mobile.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: cancello d'ingresso alla corte esclusiva realizzato in ferro verniciato con apertura manuale



*pavimentazione esterna*: realizzata in battuto di cemento



*infissi esterni*: apribili a battente con vetrocamera realizzati in legno



*manto di copertura*: realizzato in Tegole laterizie con nessuna coibentazione



*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle in ceramica



*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V, non presente dichiarazione di conformità



*termico*: ad acqua calda alimentata con caldaia murale a gas e radiatori. Non presente dichiarazione di conformità



Delle Strutture:



*copertura*: costruita con travi in legno

mediocre 

*strutture verticali*: costruite in muratura portante

mediocre 

*solai*: volte e voltini in laterizio

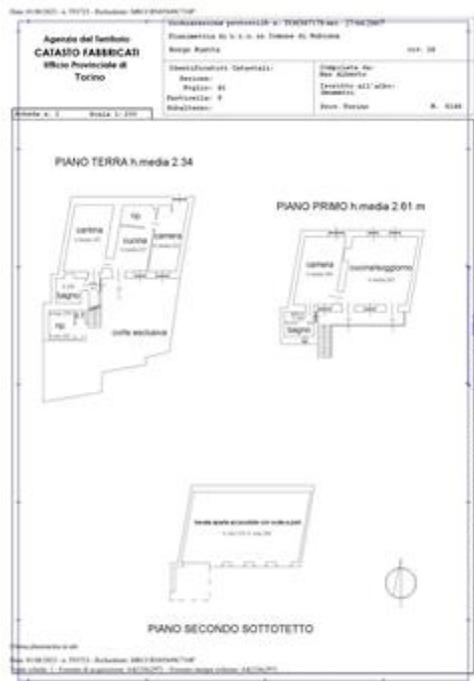
mediocre 

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
Superficie utile lorda	149,00	x	100 %	=	149,00
Balcone	5,80	x	30 %	=	1,74
Ripostiglio	9,20	x	15 %	=	1,38
corte	65,00	x	10 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>229,00</b>				<b>158,62</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *07/09/2023*



Fonte di informazione: Pianezza Immobiliare  
Descrizione: Casa plurifamiliare - terra tetto  
Indirizzo: Borgata Borello  
Superfici principali e secondarie: 135  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 475,86 Euro/mq  
Sconto trattativa: 3 %  
Prezzo: 66.930,00 pari a 461,59 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/09/2023  
Fonte di informazione: Agenzia Santandrea  
Descrizione: Fabbricato a tre piani fuori terra  
Indirizzo: Borgata Balma  
Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 64.000,00 pari a 457,14 Euro/mq  
Sconto trattativa: 3 %  
Prezzo: 62.080,00 pari a 443,43 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	66.930,00	62.080,00
Consistenza	158,62	145,00	140,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	475,86	457,14

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	167,33	155,20
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	443,43	443,43

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	66.930,00	62.080,00
Data [mesi]	167,33	155,20
Prezzo unitario	6.039,50	8.256,64
<b>Prezzo corretto</b>	<b>73.136,82</b>	<b>70.491,84</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **71.814,33**  
Divergenza: 3,62% < %



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,62 x 452,74 = 71.814,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 71.814,33

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.814,33

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili similari, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili.

Il metodo comparativo utilizzato per la stima, tiene conto dell'analisi di beni comparabili analoghi con una divergenza percentuale complessiva minore del 10%, pertanto di immobili, non nuovi, non ristrutturati, per i quali non è operante la garanzia sui vizi, pertanto il valore ottenuto risulta già comprensivo della riduzione correlata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Susa, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Rubiana, agenzie: Santandrea S.a.s. Immobiliare Pianezza Centro, SP Immobiliare, osservatori 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	Fabbricato residenziale terratetto	158,62	0,00	71.814,33	71.814,33
				<b>71.814,33 €</b>	<b>71.814,33 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.814,33

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 3.340,72</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.500,00</b>

data 28/09/2023

il tecnico incaricato  
Maurizio Gulotta



A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text 'REGISTRO ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI'. The inner circle contains the text 'Arch. Maurizio GULOTTA n. 2352'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

