



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 632/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco BPM S.p.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Anna Castellino

CUSTODE:

Stefania Goffi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Bruera**

CF: BRRGPP49D04L219R

con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 632/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PISCINA Frazione Bella 2A, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un appartamento al piano terreno, che costituisce la porzione finale di un più lungo fabbricato, in parte ampliato all'inizio degli anni '90 del secolo scorso, con cambio di destinazione d'uso da abitazione e magazzino nel 2006.

Risulta costituito da un grande soggiorno centrale, con a destra, per chi entra, una camera ed un servizio, ed a sinistra un deposito ed un'altra camera.

Si fa presente che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere a questa seconda camera a causa della presenza di un cane particolarmente aggressivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270/280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 - 184 sub. 12 - 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Frazione Bella n. 7, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati superficie; Variazione toponomastica del 15/03/2011 pratica n. TO0286974; Variazione del 11/05/2005 pratica n. TO0203759 per ampliamento e variaz. di destinazione da magazzino ad abit.ne ex n. 34 sub 3  
Coerenze: Particella 184, restante parte fabbricato mappale 34, area urbana mappale 196 e mappale 193 del foglio 3  
Si evidenzia ancora che il mappale 184 (di proprietà degli esecutati ma non pignorato) è quello attraverso cui avviene l'accesso alla casa; anche l'area urbanadel mappale 196 posta sul retro della casa, di cui gli esecutati hanno acquistato la quota del 50% complessiva, non risulta pignorata.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,00 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>€. 102.000,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.500,00**

Data della valutazione: **16/01/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'unità immobiliare risulta occupata dai due debitori comproprietari

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sia l'iscrizione che il pignoramento colpiscono solamente l'abitazione, ma non l'antistante terreno attraverso il quale avviene l'accesso all'abitazione.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/07/2008 a firma di Volpe Giuseppe ai nn. 101214/36004 di repertorio, iscritta il 11/07/2008 a Pinerolo ai nn. 6540/1118, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo a rogito notaio Volpe Giuseppe .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 3 particella 34 sub 12 graffata con particella 184 sub 1.

L'ipoteca non colpisce il terreno antistante l'abitazione, attraverso il quale avviene l'accesso alla stessa

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

pignoramento, stipulata il 08/01/2023 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 17304 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Pinerolo ai nn. 7323/5985, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento

*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:

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo indipendente, per cui non vi sono spese condominiali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il bene è pervenuto in proprietà per la quota del 50% ciascuno ai Sigg. AMATI Alberico, nato il 14/05/1976, c.f. MTALRC76E14L219J e NISI Benedetta, nata il 13/10/1975, c.f. NSIBDT75R53L219I

da Fonte Antonina con atto a rogito notaio Migliardi Carlo Alberto di Torino del 26/09/2006, rep. 246589/27450, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 13/10/2006 ai nn. 10216/6809.

Alla Sig.ra FONTE Antonina, nata il 10/12/1945, c.f. FNTNNN45T50D825B, il bene era pervenuto dal Sig. Mancuso Mario con atto di compravendita a rogito notaio Ortali Giancarlo di Pinerolo del 17/06/2005 rep. 191512/33304, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21/06/2005 ai nn. 5652/3822.

Al Sig. MANCUSO Mario, nato il 03/04/1964, c.f. MNCMRA64C04F158O, il bene era pervenuto da CARITA' Valter e da CARITA' Fabrizio con atto di compravendita a rogito notaio Ortali Giancarlo di Pinerolo del 08/03/1980 rep. 73934/14002, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21/03/1990 ai nn. 2028/1708.

N.B: Con l'atto di compravendita a rogito notaio Migliardi del 26.09.2006 i Sigg. Amati e Nisi hanno acquistato anche il terreno antistante la casa distinto al Catasto Terreni al Fg. 3 n. 184 che tutavia non è oggetto nè di ipoteca nè di pignoramento. **Si fa presente che si tratta del terreno attraverso il quale avviene l'accesso all'abitazione.**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2006), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Carlo Alberto Migliardi ai nn. 246589/27450 di repertorio, registrato il 13/10/2006 a Torino ai nn. 2144001T, trascritto il 13/10/2006 a Pinerolo ai nn. 10216/6809

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2006), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Carlo alberto Migliardi ai nn. 246589/27450 di repertorio, registrato il 13/10/2006 a Torino ai nn. 21440 1T, trascritto il 13/10/2006 a Pinerolo ai nn. 10216/6809

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/1990 fino al 17/06/2005), con atto stipulato il 08/03/1990 a firma di Ortali Giancarlo ai nn. 73934/14002 di repertorio, trascritto il 21/03/1990 a Pinerolo ai nn. 2028/1708

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2005 fino al 26/09/2006), con atto stipulato il 17/06/2005 a firma di Giancarlo Ortali ai nn. 191512/33304 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a Pinerolo ai nn. 5652/3822



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Piscina, non è stato possibile reperire il Certificato di Abitabilità/Agibilità

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **12/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di magazzino in unità abitativa e ampliamento di fabbricato attraverso parziale chiusura di fabbricato esistente, presentata il 07/12/2004 con il n. 05/2004 di protocollo, rilasciata il 13/09/2006 con il n. 12/2006 di protocollo

Concessione Edilizia N. **28/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato, presentata il 05/03/1990 con il n. Prot. 684 e Registro Dom. di Conc. 15/90 di protocollo, rilasciata il 06/09/1990 con il n. 28/90 di protocollo.

Nella documentazione comunale non è stata reperita l'Agibilità

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta **conforme** a quanto licenziato dal Comune ed alla planimetria catastale

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PISCINA FRAZIONE BELLA 2A

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PISCINA Frazione Bella 2A, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di un appartamento al piano terreno, che costituisce la porzione finale di un più lungo fabbricato, in parte ampliato all'inizio degli anni '90 del secolo scorso, con cambio di destinazione d'uso da abitazione e magazzino nel 2006.

Risulta costituito da un grande soggiorno centrale, con a destra, per chi entra, una camera ed un



servizio, ed a sinistra un deposito ed un'altra camera.

Si fa presente che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere a questa seconda camera a causa della presenza di un cane particolarmente aggressivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270/280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 34 - 184 sub. 12 - 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Frazione Bella n. 7, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati superficie; Variazione toponomastica del 15/03/2011 pratica n. TO0286974; Variazione del 11/05/2005 pratica n. TO0203759 per ampliamento e variaz. di destinazione da magazzino ad abit.ne ex n. 34 sub 3

Coerenze: Particella 184, restante parte fabbricato mappale 34, area urbana mappale 196 e mappale 193 del foglio 3

Si evidenzia ancora che il mappale 184 (di proprietà degli esecutati ma non pignorato) è quello attraverso cui avviene l'accesso alla casa; anche l'area urbana del mappale 196 posta sul retro della casa, di cui gli esecutati hanno acquistato la quota del 50% complessiva, non risulta pignorata.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pinerolo a 11 Km e Torino a 30 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco zoologico ZOOM a 2 chilometri.



*Terreno, non pignorato, attraverso il quale si accede all'abitazione*





COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 Chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha forma rettangolare ed occupa la parte finale di un più vasto fabbricato, in parte di vecchia costruzione.

Risulta entrostante ad un appezzamento di terreno di circa 1.300 mq di proprietà dei debitori, ma non oggetto di pignoramento, per cui al momento l'accesso può avvenire solamente attraverso questa proprietà.

in merito alle sue caratteristiche si può evidenziare quanto segue:

- Struttura portante in muratura
- tetto a falde con manto di tegole
- Facciate ad intonaco tinteggiato di bianco
- Portico sulla facciata principale
- Pareti ad intonaco tinteggiato ed in piastrelle di ceramica nei servizi e parete cucina
- Pavimenti in ceramica
- Porte interne in legno specchiato, a riquadri



- Si segnala la mancanza di allacciamento al gas e di impianto di riscaldamento, assicurato solo da stufa nel soggiorno.



CONSISTENZA:

Critero 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
Abitazione	118,00	x	100 %	=	118,00
Centrale Termica/ripostiglio	5,00	x	40 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>123,00</b>				<b>120,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei valori medi correnti in zona, desunti dai dati dell'OMI e dagli annunci di vendite immobiliari, tenuto conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile ed in particolare della sua ubicazione in zona rurale ad un paio di chilometri dal centro di Piscina.

Si fa presente che la valutazione non tiene conto della circostanza che non essendo oggetto di esecuzione il terreno antistante la casa, attraverso il quale avviene l'accesso alla stessa, di fatto non è possibile accedervi senza passare attraverso la residua proprietà (Fig. 3 particella 184) dei Sigg. Amati e Nisi, situazione che il precedente dovrà risolvere in qualche modo.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $120,00 \times 850,00 = \mathbf{102.000,00}$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.000,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore immobiliare si sono visionati i dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e quelli di annunci immobiliari presenti in zona.

La valutazione sia l'ubicazione in piena campagna, sia le discrete condizioni generali dell'immobile, penalizzato però dalla mancanza dell'impianto di riscaldamento, che è assicurato solamente da una stufa.

Non si è inoltre tenuto conto della problematica legata alla circostanza dell'accesso all'abitazione, che può avvenire solamente tramite un appezzamento di terreno di proprietà dei debitori, che però non risulta tra i beni pignorati ed oggetto di esecuzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci di vendite immobiliari

### 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	120,00	0,00	102.000,00	102.000,00
				<b>102.000,00 €</b>	<b>102.000,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è 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: **€. 102.000,00**

### 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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 1.200,00

Riduzione per arrotondamento: €. 300,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.500,00

data 16/01/2024

il tecnico incaricato  
Giuseppe Bruera

