



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 277/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA San Paolo S.p.a.

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Ester MARONGIU

CUSTODE:  
Dott. Gian Franco BURI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Patrik Losano**

CF: LSNPRK72L16G674V  
con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 49  
telefono: 0121331411  
email: p.losano@libero.it  
PEC: patrik.losano@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 277/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**villa bifamiliare** a ALMESE Via Moncurto SN, frazione Rivera, della superficie commerciale di **370,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Fabbricato di civile abitazione bifamiliare allo stato grezzo di cantiere**, sito in Via Moncurto SN, costituito nel suo insieme da due corpi di fabbrica abitativi su tre livelli e sottotetto, oltre a porzioni di aree esterne di pertinenza esclusiva da sistemarsi a giardino, porticati e camminamenti, il tutto censito al Catasto Terreni - Sezione Rivera **F. 1 n. 1103 - 1107**, posto alle coerenze generali: mappali n. 1074-1164-1166-1167-1106 e 1102 tutti del F. 1 di Rivera.

Nello specifico entrostante i terreni soprascriptificati, sono state erette allo stato grezzo due unità immobiliari e rampa comune di accesso al piano interrato, così composte:

#### Parte A

- al piano interrato (primo e.t.), **garage doppio** accessibile da rampa esterna comune su Via Moncurto e scala interna all'U.I., oltre disimpegno, lavanderia, locale di sgombero e cantina;

- al piano terra (primo f.t.) **zona giorno** composta da: soggiorno con angolo cottura cucina e vano scala interna, disimpegno, camera e bagno, oltre a porticato e giardino di pertinenza esclusiva sulle tre esposizioni;

- al piano primo (secondo f.t.), **zona notte** composta da: disimpegno con vano scala interna, camera, bagno, terrazzo e porzione di sottotetto non abitabile;

- al piano sottotetto, **locale di sottotetto accessibile ma non abitabile.**

#### Parte B

- al piano interrato (primo e.t.), **garage doppio** accessibile da rampa esterna comune su Via Moncurto e scala interna all'U.I., oltre disimpegno, lavanderia, locale di sgombero e cantina;

- al piano terra (primo f.t.) **zona giorno** composta da: soggiorno con angolo cottura cucina e vano scala interna, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno, oltre a porticato e giardino di pertinenza esclusiva sulle tre esposizioni;

- al piano primo (secondo f.t.), **zona notte** composta da: disimpegno con vano scala interna, camera, bagno, terrazzo e porzione di sottotetto non abitabile;

- al piano sottotetto, **locale di sottotetto accessibile ma non abitabile.**

Il tutto come disciplinato dalla Convenzione Edilizia per il Piano di Edilizia Convenzionata (PEC) di cui al rogito Not. Mario Enrico Rossi del 25/6/2008 rep. 34223/5131, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa il 15/7/2008 n° 6368 /4509

avente per oggetto, tra altro, i mappali 1103 e 1107 del F.1 di Almese Sez. Rivera, che si richiama per gli obblighi e disposizioni ivi contenute attuate e ancora da attuare inerenti, quali a mero titolo esemplificativo: versamento di oneri concessori, monetizzazione e sistemazione aree esterne servizi, vincoli e adempimenti vari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1° e ST, ha un'altezza interna di 2.60 - 2.90 (grezzo).Identificazione catastale:

- foglio 1 particella **1103** (catasto terreni), sezione urbana Rivera, qualita/classe seminativo di Cl. 3^, superficie 194, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale n. 592



- foglio 1 particella 1107 (catasto terreni), sezione urbana Rivera, qualita/classe Prato di Cl. 2^, superficie 352, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale n. 595

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	370,60 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:	€. 178.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.000,00
Data della valutazione:	13/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di costruzione in fase di cantiere allo stato grezzo delle strutture, la custodia dell'immobile è stata affidata al Dott. Gian Franco BURI con studio a Torino in Via Drovetti n.18

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **VINCOLO a favore del Comune di Almese** rog. Not. Mario Enrico Rossi del 25/6/2008 rep. 34224/5132, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa il 15/7/2008 n° 6372 /4513 avente per oggetto, tra altro, i mappali 1103 e 1107 del F.1 di Almese Sez. Rivera “I COMPARENTI HANNO VINCOLATO A NON ABITAZIONE NE' CONTINUA NE' SALTUARIA A FAVORE DEL COMUNE DI ALMESE E NEL PUBBLICO INTERESSE EDILIZIO I LOCALI DA RICAVARSI AL PIANO SOTTOTETTO DEI FABBRICATI COSTRUCENDI SULL'AREA OGGETTO DEL P.E.C. STIPULATO CON IL COMUNE DI ALMESE CON ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO ROSSI MARIO ENRICO IN DATA 25 GIUGNO 2008 REPERTORIO NUMERO 34223/5131 PER LA REALIZZAZIONE DI QUATTRO EDIFICI DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA N. 98/2006; INOLTRE SI E' OBBLIGATA PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A NON MODIFICARE NE' PERMETTERE CHE DA ALCUNO VENGA MAI MODIFICATO, SENZA AUTORIZZAZIONE, IL VINCOLO CON IL PRESENTE COSTITUITO, FATTI SALVI I DISPOSTI DELLA LEGGE REGIONALE N. 21 DEL 6 LUGLIO 1998 SOTTO CONDIZIONE RISOLUTIVA CHE FUTURI PROVVEDIMENTI DI LEGGE O DI REGOLAMENTO CONSENTANO L'UTILIZZAZIONE ABITATIVA DEI SOTTOTETTI PREDETTI. IN TALE IPOTESI IL VINCOLO DECADRA' AUTOMATICAMENTE”.

- **VINCOLO a favore del Comune di Almese** rog. Not. Francesco Vaglianti del 24/11/2008 rep.10490/2461, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa il 12/12/2008 n° 10564 /7476 avente per oggetto i mappali 1103 e 1107 del F.1 di Almese Sez. Rivera “I SIGNORI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* HANNO VINCOLATO ALLA NON ABITABILITA' I LOCALI AD USO SOTTOTETTO DEL FABBRICATO DA COSTRUIRSI IN COMUNE DI ALMESE SUI SEGUENTI TERRENI: SEZ. RIVERA, FOGLIO 1, MAPPALE 1103; SEZ. RIVERA, FOGLIO 1, MAPPALE 1107”.



#### **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 22/07/2009 a firma di Notaio Grassi Reverdini Roberto ai nn. 2074/1224 di repertorio, iscritta il 30/07/2009 a S.P.I. di Susa ai nn. 6757/1049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 976.000,00.

Importo capitale: 488.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Grava per l'intero sugli immobili in ALMESE - Sez. Rivera CT F.1/B n° 1103 - 1107

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 23/03/2023 a firma di ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 6340/2023 di repertorio, trascritta il 14/04/2023 a S.P.I. di Susa ai nn. 2997/2477, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili .

Grava per l'intero sugli immobili in ALMESE - Sez. Rivera CT F.1/B n° 1103 - 1107

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:**

Si cita la seguente OSSERVANZA:

- **CONVENZIONE EDILIZIA - P.E.C.** a Rogito Not. Mario Enrico Rossi del 25/6/2008 rep. 34223/5131, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa il 15/7/2008 n° 6368 /4509 avente per oggetto, tra altro, i mappali 1103 e 1107 del F.1 di Almese Sez. Rivera

**C'è corrispondenza tra la relazione notarile e le verifiche ipotecarie ventennali fatte in occasione della presente relazione.**

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito



occorre considerare un costo indicativo pari a € 330,00 ca. (€ 294,00 per il pignoramento oltre ad € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria), oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza, importi che andranno verificati ed aggiornati dal Delegato in occasione della vendita.

**Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.**

Le formalità sono riferite esclusivamente ai beni oggetto di pignoramento, pertanto si dovrà prevedere la cancellazione totale.

**Successivamente al pignoramento e alla data del 02.08.2023, non risultano altre vicende.**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio Grasso Reverdini ai nn. 1717/1008 di repertorio, trascritto il 15/01/2009 a S.P.I. di Susa ai nn. 426/315.

L'Impresa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Torino, acquisto' in piena proprietà da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* beni in: ALMESE - Sez. Rivera CT F.1 n° 1103 mq. 194 CT F.1 n° 1107 mq. 352

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 24/02/1982 fino al 22/06/2007), con atto stipulato il 06/08/1982 a firma di Ufficio del Registro di Rivoli ai nn. 40 vol. 754 di repertorio, trascritto il 22/03/2006 a Agenzia Entrate S.P.I. di Susa ai nn. 3002/2053.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 1103 (gia' 592).

Al venditore: - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato ad Almese pervenire: - per 1/2: successione legittima al padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Rivera e deceduto il 24/2/82; denuncia di successione presentata presso Uff. Reg. Rivoli, Sez. Avigliana 6/8/82 reg. n° 40 vol. 754, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa il 22/3/2006 n° 3002/2053. Eredi il coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed il figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; cadde in successione l' intero spettante al defunto.

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

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2005 fino al 22/06/2007), con atto stipulato il 26/07/2005 a firma di Ufficio Registro di Rivoli ai nn. 41 vol. 1206 di repertorio, trascritto il 19/08/2005 a Agenzia Entrate S.P.I. di Susa ai nn. 9019/6774.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 1103 (gia' 592).

- per la quota di 1/2: successione legittima alla madre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 26/3/1912 a Villar Dora, deceduta il 18/2/05; denuncia di successione presentata presso Uff. Reg. Rivoli 26/7/05 reg. n° 41 vol. 1206, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa il 19/8/2005 n° 9019/6774. Erede il figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; cadde in successione 1/2 spettante alla defunta. "Accettazione Tacita di Eredita" a rogito Not. Mario Enrico Rossi del 22/6/2007 rep. 32238/4206, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa il 17/7/2009 n° 6337/4587

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2007 fino al 22/12/2008), con atto stipulato il 22/06/2007 a firma di Notaio Mario Enrico Rossi ai nn. 32238/4206 di repertorio, trascritto



il 07/07/2007 a Agenzia Entrate S.P.I. di Susa ai nn. 6879/4542.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1103 (già 592).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in regime di separazione dei beni, acquistarono in parti uguali da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i seguenti beni in: ALMESE - Sez. Rivera CT F.1 n° 592 mq. 832 terreno edificabile

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 25/06/2008 fino al 22/12/2008), con atto stipulato il 25/06/2008 a firma di Notaio Mario Enrico Rossi ai nn. 34224/5132 di repertorio, trascritto il 15/07/2008 a Agenzia Entrate S.P.I. di Susa ai nn. 6371/4512.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 1107.

Atto di permuta permuta con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in regime di separazione beni, acquistarono in parti uguali da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i seguenti beni in: ALMESE - CT F.1 n° 1107 mq. 352 Alle venditrici: - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 14/8/43 ad Almese e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 14/8/43 ad Almese pervenne in successione legittima al padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il 30/8/1910 a Rivera, deceduto l' 11/1/99; denuncia di successione presentata presso Uff. Reg. Rivoli il 9/7/99 reg. n° 18 vol. 1082, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa l' 8/9/2001 n° 6483/4763. Eredi in parti uguali le 2 figlie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; cadde in successione l' intero spettante al defunto sul F.1 n° 595. "Accettazione Tacita di Eredita" rog. Not. Mario Enrico Rossi del 25/6/2008 rep. 34224/5132, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa il 17/7/2009 n° 6338 /4588

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Art. 25 ZONA C – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Aree di completamento inserite in ambiti urbanizzati, individuate in cartografia con il simbolo C, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti ed i seguenti interventi:
  - a) interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti;
  - b) interventi di demolizione e ricostruzione;
  - c) nuove costruzioni.

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare le caratteristiche e le modalità indicate per le zone B e B1, al 3° capoverso, comma a) del precedente art. 24. Il rapporto di copertura è di ¼ su ciascun lotto, l'edificazione nel sottosuolo non potrà superare il rapporto di 1/3 tra superficie occupata e superficie fondiaria.

La densità fondiaria massima raggiungibile su ciascun lotto edificato o reso libero, è di m /m 0,75.

Per ogni tipo di intervento l'altezza massima consentita è di m. 7,80 con due pianifori terra. Gli interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire.

In tutte le aree C gli interventi possono essere subordinati all'approvazione di pianiesecutivi convenzionati di cui agli artt. 43-44 della l.r. 56/77 e s.m.i. e nei casi previsti al precedente art.12.

In sede di formazione di PEC è prescritta la densità territoriale di 0,75 m /m e la densità fondiaria di 1,25 m /m ferme restando le altre prescrizioni del precedente 1° comma.

All'interno dell'area a PEC saranno localizzate e dismesse, oltre alle aree per urbanizzazione primaria qualora necessarie per la funzionalità dell'insediamento, aree per servizi pubblici nella misura minima di 25 m<sup>2</sup>/ab valutato sulla base del rapporto prescritto all'art. 10.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) N. **98/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Approvazione P.E.C. per costruzione fabbricati residenziali in Almese , presentata il 27/09/2006 con il n. 8413 di protocollo.

CONVENZIONE EDILIZIA - PEC rog. Not. Mario Enrico Rossi del 25/6/2008 rep. 34223/5131, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa il 15/7/2008 n° 6368 /4509 avente per oggetto, tra altro, i mappali 1103 e 1107 del F.1 di Almese Sez. Rivera

Permesso di Costruire N. **93/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio residenziale di tipo bifamiliare, presentata il 26/09/2008 con il n. 8564 di protocollo

Denuncia di Anizio Attività N. **53/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.D.C. 93/2008 del 29.12.2008, presentata il 10/09/2009 con il n. 8796 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. vigente aggiornato alla Variante Parziale n.19 approvata in data 18/05/2023 con pubblicazione sul BUR Piemonte n. 20, l'immobile ricade in **Zona C 12 - Aree residenziali di completamento**. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Trattandosi di nuovi fabbricati in fase di costruzione, in fase di cantiere e non ultimati, **è stato riscontrato il mancato versamento degli oneri concessori e cessione aree per urbanizzazione secondaria** - Art. 13 della citata Convenzione Edilizia. Tali importi che si riepilogano brevemente qui di seguito sono stati verificati ed aggiornati alla data dell'attuale perizia dal tecnico del Comune di Almese nella persona del Geom. Fossi, ammontanti complessivamente ad € 70.000,00 ca. Tali importi sono già stati decurtati dalla stima dei presenti immobili.

- Oneri di urbanizzazione primaria: € 10.936,03
- Oneri di Urbanizzazione secondaria: € 9.283,18
- Contributo Costo di Costruzione: € 29.578,13
- Cessione aree per urmabuzzazione secondaria: € 19.431,82

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità sulla distribuzione spazi interni (pilastri, cavedi, tramezzature divisorie) (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. di completamento

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

Costi di regolarizzazione:

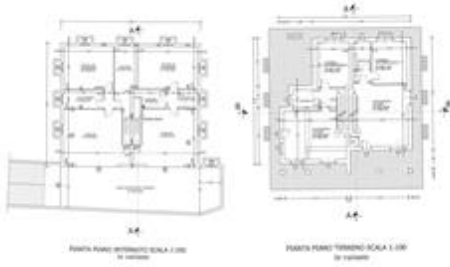
- Redazione S.C.I.A. di completamento compresi diritti e oneri professionali: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

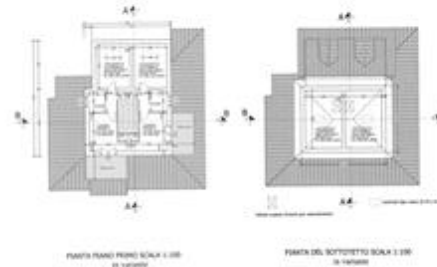
Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Almese e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della presente stima, **NON RISULTA PIENAMENTE CONFORME** alla situazione edilizia depositata agli atti. In particolare, per quanto si è potuto verificare, state la difficile e precaria accessibilità del cantiere, sono state riscontrate lievi difformità sulla distribuzione interna dei locali al piano interrato e terreno (assenza di pilastri, cavedi e lievi difformità sulle tramezzature). **Le condizioni in cui versa il cantiere non hanno consentito una rilevazione puntuale ed in sicurezza di tutti i livelli ed in particolare dei locali al**



**piano primo/sottotetto e dei manufatti esterni (causa inaccessibilità statica delle strutture non ultimate).**



Planimetria ultimo stato autorizzato (DIA Variante 53/2009)



Planimetria ultimo stato autorizzato (DIA Variante 53/2009)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattandosi di immobili di nuova costruzione ed attualmente in fase di cantiere non ultimati, NON RISULTANO ACCATASTATI (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 – D.L. 50/1017 e s.m.e.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione Tipo Mappale e pratica DOCFA di accatastamento

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Tipo Mappale per il Catasto Terreni di inserimento in mappa del fabbricato: €2.300,00
- Redazione pratiche DOCFA al Catasto Fabbricati per accatastamento delle unità immobiliari in corso di definizione (F/4): €1.200,00



Estratto di mappa dei terreni agricoli su cui insiste il fabbricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALMESE VIA MONCURTO SN, FRAZIONE RIVERA  
**VILLA BIFAMILIARE**





## DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a ALMESE Via Moncurto SN, frazione Rivera, della superficie commerciale di **370,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Fabbricato di civile abitazione bifamiliare allo stato grezzo di cantiere**, sito in Via Moncurto SN, costituito nel suo insieme da due corpi di fabbrica abitativi su tre livelli e sottotetto, oltre a porzioni di aree esterne di pertinenza esclusiva da sistemarsi a giardino, porticati e camminamenti, il tutto censito al Catasto Terreni - Sezione Rivera **F. 1 n. 1103 - 1107**, posto alle coerenze generali: mappali n. 1074-1164-1166-1167-1106 e 1102 tutti del F. 1 di Rivera.

Nello specifico entrostante i terreni soprascriptificati, sono state erette allo stato grezzo due unità immobiliari e rampa comune di accesso al piano interrato, così composte:

### Parte A

- al piano interrato (primo e.t.), **garage doppio** accessibile da rampa esterna comune su Via Moncurto e scala interna all'U.I., oltre disimpegno, lavanderia, locale di sgombero e cantina;

- al piano terra (primo f.t.) **zona giorno** composta da: soggiorno con angolo cottura cucina e vano scala interna, disimpegno, camera e bagno, oltre a porticato e giardino di pertinenza esclusiva sulle tre esposizioni;

- al piano primo (secondo f.t.), **zona notte** composta da: disimpegno con vano scala interna, camera, bagno, terrazzo e porzione di sottotetto non abitabile;

- al piano sottotetto, **locale di sottotetto accessibile ma non abitabile.**

### Parte B

- al piano interrato (primo e.t.), **garage doppio** accessibile da rampa esterna comune su Via Moncurto e scala interna all'U.I., oltre disimpegno, lavanderia, locale di sgombero e cantina;

- al piano terra (primo f.t.) **zona giorno** composta da: soggiorno con angolo cottura cucina e vano scala interna, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno, oltre a porticato e giardino di pertinenza esclusiva sulle tre esposizioni;

- al piano primo (secondo f.t.), **zona notte** composta da: disimpegno con vano scala interna, camera, bagno, terrazzo e porzione di sottotetto non abitabile;

- al piano sottotetto, **locale di sottotetto accessibile ma non abitabile.**

Il tutto come disciplinato dalla Convenzione Edilizia per il Piano di Edilizia Convenzionata (PEC) di cui al rogito Not. Mario Enrico Rossi del 25/6/2008 rep. 34223/5131, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa il 15/7/2008 n° 6368 /4509

avente per oggetto, tra altro, i mappali 1103 e 1107 del F.1 di Almese Sez. Rivera, che si richiama per gli obblighi e disposizioni ivi contenute attuate e ancora da attuare inerenti, quali a mero titolo esemplificativo: versamento di oneri concessori, monetizzazione e sistemazione aree esterne servizi, vincoli e adempimenti vari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1° e ST, ha un'altezza interna di 2.60 - 2.90 (grezzo).Identificazione catastale:

- foglio **1** particella **1103** (catasto terreni), sezione urbana Rivera, qualita/classe seminativo di Cl. 3^, superficie 194, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale n. 592
- foglio **1** particella **1107** (catasto terreni), sezione urbana Rivera, qualita/classe Prato di Cl. 2^, superficie 352, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mappale n. 595

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





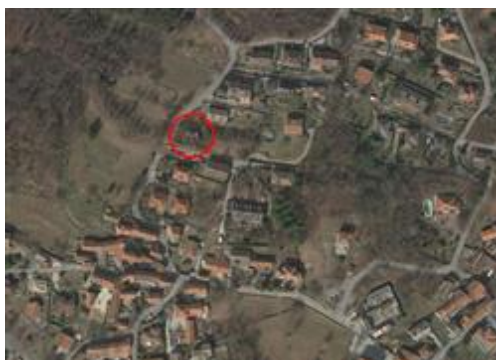
Vista generale del Lotto dalla Via Moncurto



Vista generale del cantiere dalla strada interna di Via Moncurto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sacra di San Michele.



Vista satellitare con localizzazione immobili



Estratto di mappa - Fig. 1/B n. 1103 - 1107

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
municipio  
palazzetto dello sport  
farmacie  
centro sportivo



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 km (E70)  
ferrovia distante 5,5 Km Stazione di Avigliana



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di costruzione bifamiliare allo stato grezzo di cantiere, elevata a due piani f.t., oltre ad un piano interrato che ospita le autorimesse e i locali accessori e ad un piano sottotetto non abitabile (ad oggi realizzato ma privo della struttura di copertura).

Alle due unità residenziali il progetto indica due accessi pedonali che attraverso camminamenti esclusivi raggiungono le rispettive unità immobiliari. Vi è invece una unica rampa di accesso comune che raggiunge il corsello di manovra al piano interrato che da accesso alle due autorimesse private e locali accessori. I vari livelli delle unità immobiliari sono collegati tramite scala interna. Al momento alcuni muretti esterni individuano le due aree esterne di pertinenza esclusiva previste a verde.

La struttura del fabbricato è del tipo in cemento armato, con orizzontamenti in laterocemento. Il tetto, che non risulta essere costruito, è previsto in progetto a doppia falda con due diverse porzioni di sottotetto al piano primo e copertura.

La struttura, ad oggi parzialmente terminata allo grezzo e priva di copertura, fa parte di un Piano di Edilizia Convenzionata, disciplinato dalla Convenzione Edilizia tra i privati attuatori ed il Comune di Almese di cui al rogito Notaio Mario Enrico Rossi del 25.06.2008 rep. 34223/5131, che si richiama interamente per gli obblighi e disposizioni ivi contenute attuate e ancora da attuare inerenti, quali a mero titolo esemplificativo: versamento di oneri concessori, monetizzazione e sistemazione aree esterne servizi, vincoli e adempimenti vari meglio descritti ai punti successivi della presente relazione.

Salvo l'allacciamento alla rete fognaria e le dorsali principali degli scricchi, non sono stati realizzati impianti. Vi è la predisposizione con scatole di derivazione e tubazioni degli impianti elettrici ad alcune colonne dell'impinato termoidralico.

La struttura costituita essenzialmente da pilastri e solai con murature di tamponamento esterne e tramezzature interne, è allo stato grezzo di cantiere così come abbandonata verosimilmente una decina di anni fa.

Sono presenti in cantiere tutte le ponteggiature con assito marcescente ed in pessimo stato di conservazione.

Si evidenziano inoltre alcune infiltrazioni dovute principalmente all'assenza della copertura non realizzata e alle guaine impermeabili degli orizzontamenti esterni non realizzate.

Nel complesso le due porzioni si presentano in discreto stato conservativo sotto l'aspetto strutturale, ma assolutamente prive di conservazione e protezioni provvisoriale che in qualche modo possano preservarne le pesanti infiltrazioni a cui sono state soggette le strutture in questi anni. Tutta l'area di cantiere, corrispondente ai due lotti oggetto di pignoramento, sono completamente avvolti da inferstanti ed essenze arbustive che ne hanno colonizzato tutti i manufatti.

**Attestato di Prestazione Energetica non presente (cantiere in fase grezza)**

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : non presenti (posati solo controtelai)	scarso	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura in laterizio doppia parete con coibentazione in pannelli polistirene estruso XPS - 10 cm, il rivestimento è realizzato in da intonacare	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in solai in cemento al grezzo. privi di massetto e pavimentazione	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in solai in laterocemento allo stato grezzo. privi di massetti e pavimentazioni	mediocre	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterocemento al grezzo. da intonacare	mediocre	
	mediocre	



*rivestimento esterno*: realizzato in murature cassavuota al grezzo di cantiere. completamente da rivestire/intonacare

*rivestimento interno*: posto in tutte le tramezzature interne realizzato in mattoni di laterizio semipieno. completamente da intonacare e arricciare

*scale*: interna con rivestimento in assente. presente solo struttura grezza in c.a. e metallo/legno ultimo livello sottotetto

Delle Strutture:

*copertura*: prevista in progetto a doppia falda. non realizzata

*solai*: laterocemento. al grezzo di cantiere

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media

mediocre

mediocre

nella media

CONSISTENZA:

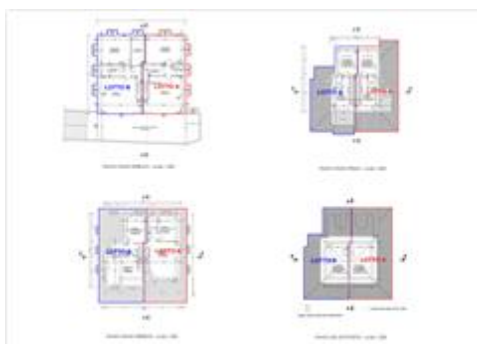
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali (PT-P1)	172,00	x	100 %	=	172,00
Locali accessori (PS1-P1)	222,00	x	65 %	=	144,30
Sottotetto non abitabile	48,00	x	35 %	=	16,80
Lotto A - Aree esterne pertinenziali	375,00	x	10 %	=	37,50
<b>Totale:</b>	<b>817,00</b>				<b>370,60</b>



Planimetria generale del compendio immobiliare



Planimetrie locali principali e accessori parte A e B

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione



dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerato l'andamento di mercato con particolare riferimento a compravendite avvenute in zona nel Comune di Almese, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 700,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 370,60 x 700,00 = **259.420,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Bonifiche cantiere e porzioni deteriorate	-5.000,00
Versamento oneri concessori e monetizzazioni	-70.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 184.420,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 184.420,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio della stima sintetico-comparativa, stabilendo il più probabile valore di mercato applicandolo alla superficie commerciale, basandosi altresì su recenti transazioni per immobili simili trasferiti in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali, consultando in rete comparabili simili e verificando le quotazioni delle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, etc.).

Al prezzo unitario così ricavato, comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Almese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, OICT, Borsini immobiliari, etc., ed inoltre: ricerca comparabili con transazioni avvenuta in zona per beni simili

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	villa bifamiliare	370,60	0,00	184.420,00	184.420,00
				<b>184.420,00 €</b>	<b>184.420,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.420,00**

**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: **€. 330,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 90,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.000,00**

data 13/09/2023

il tecnico incaricato  
Patrik Losano

