



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

766/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Società a responsabilità limitata

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paolo Morina

CF:MRNPLA74E22A638S
con studio in TORINO (TO) C.SO GAMBA, 24/8/A
telefono: 3407772538
email: paolo_morina@yahoo.it
PEC: paolo.morina1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 766/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARENTINO Via Oriale 1, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Pertanto è composto da:

- Altezza utile dei locali: m. 2.70 circa;
- in piastrelle di gres, così come i battiscopa;
- Finiture interne: pareti e soffitti da rifare il colore;
- porta d'ingresso blindata, serrande in materile in commercio PCV;
- finestre con vetro camera;
- Dotazione di impianti: impianto elettrico, prese e punti luce presenti. Tutti gli impianti (elettrico, gas e acqua) dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia.
- Riscaldamento presente;
- Locale cantina: (assente)

N.B.: PER QUANTO NON DESCRITTO SI RIMANDA ALLE FOTO ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 475 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Oriale, 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/06/2008 - Pub. ufficiale Mariatti Giorgio sede Chieri (TO) Repertorio n. 50892
Coerenze: Detto alloggio appare colorato in giallo e distinto come "N. 475 sub. 10" . Coerenti: cortile comune, vano scala sub 7, alloggio sub 11 del mappale 475, ancora cortile comune, alloggio sub 10 del mappale 474, tutti del Foglio 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**

Data della valutazione: **13/03/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

*** DATO OSCURATO *** ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE RISULTA LIBERA. NON E' OCCUPATA DA PERSONE E NEANCHE DAL PROPRIETARIO.

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**, stipulata il 06/06/2008 a firma di come da scrittura privata a rogito Mariatti Giorgio, Notaio in Chieri ai nn. rep.50893/20639. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 195.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 26

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/01/2015 a firma di Tribunale Di Torino ai nn. rep.1257/2015. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 13.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/01/2015 a firma di Tribunale Di Torino ai nn. rep.1257/2015. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:	€. 4.000,00

Ulteriori avvertenze:

SI PRECISA CHE LE SPESO SONO ESATTAMENTE COME DA DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE PARI AD 3.904,19. ARROTONDATE A 4.000,00 AI FINI DELLA STIMA. PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE INDICATO SI RIMANDA AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE ALLEGATO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 12/06/2008), con atto stipulato il 12/06/2008 a firma di Dott. Mariatti Giorgio ai nn. rep.50892 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 12/06/2008), con atto stipulato il 13/09/1984 a firma di Notaio Novarese ai nn. rep. 37213 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stato possibile risalire alla pratica edilizia, ma da confronto con le planimetrie catastali e le finestre in loco. appare evidente che non sono riscontrabili difformità di tipo urbanistico poichè non è modificata la facciata nonche la posizione del bagno. Trattasi di una semplice modica della tramezzatura interna. Regolarizzabile con una pratica catastale.

Dal punto di vista urbanistico l'intero edificio così come si rileva anche dall'atto di compravendita si riporta quanto rilasciato dal Comune di Marentino:

- concessione edilizia n. 17/84 in data 12 settembre 1984 per costruzione di abitazione di tipo rurale ed annesso magazzino agricolo;
- concessione edilizia in variante n. 60/89 in data 27 dicembre 1989 per ultimazione lavori;
- concessione edilizia in variante n. 42/91 in data 27 novembre 1991
- concessione edilizia n. 24/05 in data 12 dicembre 2005 per cambio d'uso da abitazione rurale a civile con recupero di locali ex agricoli in residenziali
- permesso di costruire n. 75/06 in data 6 dicembre 2006 per cambio di destinazione d'uso e recupero ad uso residenziale a seguito di cessazione dell'attività agricola
- dichiarazione di annullamento di vincoli edilizi protocollo n. 623 in data 15 febbraio 2007

N.B: Quindi seppur non è stata trovata la pratica di riferimento dell'appartamento e di conseguenza accertate delle non conformità, nulla osta al rilascio di agibilità dell'appartamento. Relativamente alle concessioni di cui sopra. Si precisa che vi sono documenti inerenti ad altri appartamenti esattamente

di un singolo appartamento. Per il quale è stata rilasciata agibilità di conseguenza si presuppone sulla base dei dati ad oggi nulla osta per il rilascio di una futura agibilità per l'appartamento in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DOCFA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Pratica catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. Posizione del bagno invariata ma le altre tramezzature in parte demolite al fine di una diversa configurazione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI CILA - L'IMPORTO TRATTASI DI SITMA DA RICALIBRARE AL MOMENTO CON IL FUNZIONARIO COMUNALE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: BREVISSIMI

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

BENI IN MARENTINO VIA ORIALE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARENTINO Via Oriale 1, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Pertanto è composto da:

- Altezza utile dei locali: m. 2.70 circa;
- in piastrelle di gres, così come i battiscopa;
- Finiture interne: pareti e soffitti da rifare il colore;
- porta d'ingresso blindata, serrande in materile in commercio PCV;
- finestre con vetro camera;
- Dotazione di impianti: impianto elettrico, prese e punti luce presenti. Tutti gli impianti (elettrico, gas e acqua) dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia.
- Riscaldamento presente;
- Locale cantina: (assente)

N.B.: PER QUANTO NON DESCRITTO SI RIMANDA ALLE FOTO ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 475 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Oriale, 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/06/2008 - Pub. ufficiale Mariatti Giorgio sede Chieri (TO) Repertorio n. 50892
Coerenze: Detto alloggio appare colorato in giallo e distinto come "N. 475 sub. 10" . Coerenti: cortile comune, vano scala sub 7, alloggio sub 11 del mappale 475, ancora cortile comune, alloggio sub 10 del mappale 474, tutti del Foglio 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2008.

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 ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La copia dell'atto notarile di parte del Notaio Mariatti Giorgio risulta priva di certificazione energetica.

N.B.: Trattandosi di un immobile acquistato prima del Ottobre 2009, non risultano certificazioni energetiche inviate al SIPEE REGIONE PIEMONTE

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 abitabile circa 54 mq e balconi circa 10 mq. consistenza commerciale lorda circa 60 mq	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene effettuato secondo il metodo della stima sintetica a corpo, perché ritenuto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche del bene in oggetto. In particolare, per l'effettuazione di stima, oltre alla consultazione OMI e GEOPOI (riferimenti valori immobiliari per aree- AGENZIA DELLE ENTRATE), si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene (eventuale deterioramento, stato degli impianti ecc.) accertare durante il sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto hanno contribuito alla stima del valore anche le considerazioni circa la posizione territoriale, la viabilità e i servizi presenti in zona e alle dotazioni e condizioni manutentive generali dello stabile in cui esso è collocato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI/GEOPOI , AGENZIA 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	appartamento	60,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**

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: **€. 106.000,00**

data 13/03/2024

il tecnico incaricato
Paolo Morina