



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 58/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE

PROCEDENTE

(avv. Valentina BARLA)

DEBITORI ESECUTATI

--- ESECUTATO1 + ESECUTATO2

GIUDICE

Simona GAMBACORTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 58/2024
BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

PREMESSA

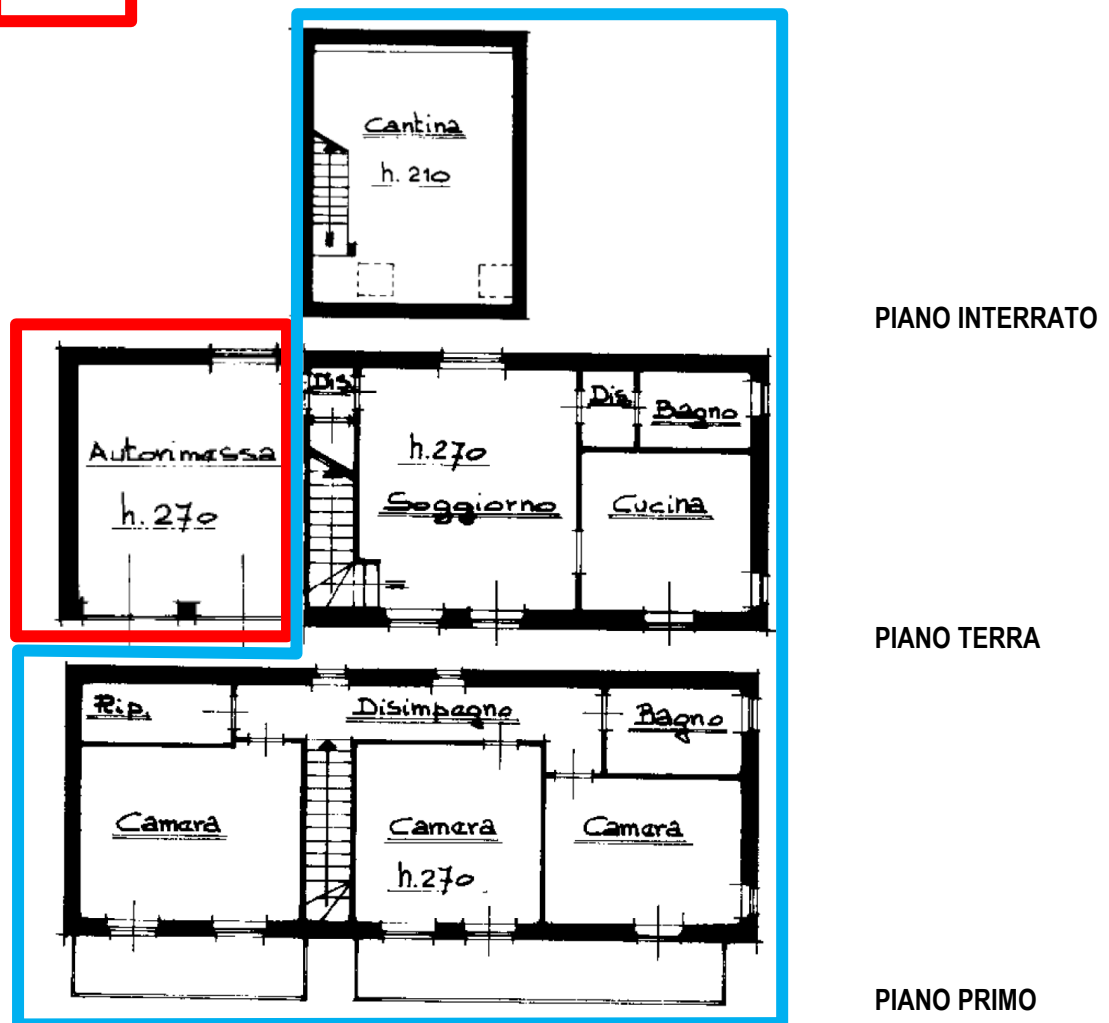
Gli immobili oggetto del procedimento insistenti sullo stesso lotto di terreno e appartenenti allo stesso Condominio risultano essere:

- A1** Appartamento con Cantina Pertinenziale in Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT+P1+S1;
- A2** Box Auto sito in Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT

Al fine della Vendita Giudiziaria verrà redatta una relazione, che prevederà la descrizione e quotazione di **UN UNICO LOTTO**, specificando il Valore di Vendita Giudiziaria per entrambe le U.I. pignorate.

Per chiarire si riportano gli elaborati planimetrici con l'identificazione delle singole UI

- A1** 
- A2** 



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A1 **Alloggio con Locale Cantina pertinenziale** sito in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT+P1+S1**, della superficie catastale di mq **184,00**.

per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO1

per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO2

A2 **Box Auto** sito in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT**, della superficie catastale di mq **34,00**.

per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO1

per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO2

Il fabbricato in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano** è localizzato nel Comune di Villafranca Piemonte (TO) nella zona semicentrale del paese.

Il fabbricato, posto all'interno di un lotto totalmente recintato, il cui accesso è garantito da un passo carraio in adiacenza ad un ingresso pedonale, entrambi automatizzati, comprende un ampio cortile con spazi adibiti a verde e il fabbricato contenente le due UI oggetto del pignoramento.

L'alloggio, identificato nella presente relazione in **A1**, si sviluppa su due piani: al piano Terra (1° pft) è composto da ingresso su ampio salone, cucina, disimpegno su bagno areato da propria finestra e un secondo disimpegno di collegamento con il piano Interrato (S1), nel quale insiste la Cantina. Al P. Primo, (2° pft) il corridoio distribuisce alle 3 Camera da letto, al bagno e un ripostiglio.

Il Box Auto, identificato nella presente relazione in **A2** ha suo ingresso indipendente da cortile e comunica con l'alloggio attraverso il disimpegno posto al p. Terra che collega la cantina con l'alloggio.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

A1 Indirizzo catastale: **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT+P1+S1**
ALLOGGIO Foglio **73** Particella **1233** sub **2** Zona Censuaria ---, Categoria **A/7**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**, Sup. Catastale **184 mq**, Rendita **445,44 Euro**

in capo a --- ESECUTATO1

nato a il c.f.

per la quota **1/2 di Proprietà**

in capo a --- ESECUTATO2

nata a il c.f.

per la quota **1/2 di Proprietà**

Coerenze CORRETTE come riportate nella planimetria catastale

ALLOGGIO 1° pft NORD -> altra proprietà;
 EST -> affaccio su cortile di proprietà e strada interna;
 SUD -> affaccio su cortile di proprietà;
 OVEST -> disimpegno con scala di distribuzione la p. interrato e accesso di servizio a Box Auto

ALLOGGIO 2° pft NORD -> altra proprietà;
 EST -> affaccio su cortile di proprietà e strada interna;
 SUD -> affaccio su cortile di proprietà;
 OVEST -> affaccio su cortile di proprietà

CANTINA piano S1 posta sotto l'impronta del fabbricato

NORD -> terrapieno;
 EST -> terrapieno;
 SUD -> terrapieno;
 OVEST -> terrapieno

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- COSTITUZIONE del 07/05/1997 in atti dal 07/05/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. C00617.1/1997)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1997 in atti dal 27/03/1998 VENDITA (n. 9192/1997)
- VARIAZIONE del 27/03/1998 in atti dal 27/03/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.C01962.1/1998)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A2	Indirizzo catastale:	Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT		
	BOX AUTO	Foglio 73 Particella 1233 sub 3 Zona Censuaria ---, Categoria C/6 , Classe 3 , Consistenza 27mq , Sup. Catastale 34 mq , Rendita 55,78 Euro		
	in capo a	--- ESECUTATO1		
		nato a	il	c.f.
	per la quota	1/2 di Proprietà		
	in capo a	--- ESECUTATO2		
		nata a	il	c.f.
	per la quota	1/2 di Proprietà		
	Coerenze CORRETTE come riportate nella planimetria catastale			
	BOX AUTO	NORD	->	altra proprietà;
		EST	->	disimpegno con scala di distribuzione la p. interrato e accesso di servizio all'alloggio;
		SUD	->	affaccio su cortile di proprietà;
		OVEST	->	altra proprietà

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- COSTITUZIONE del 07/05/1997 in atti dal 07/05/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. C00617.1/1997)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1997 in atti dal 27/03/1998 VENDITA (n. 9192/1997)
- VARIAZIONE del 27/03/1998 in atti dal 27/03/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.C01962.1/1998)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

A1	Consistenza commerciale complessiva	m² 200,00
A2	Consistenza commerciale complessiva	m² 17,00
	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 183.060,00
	Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 180.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **02/04/2024**, dopo aver concordato con il Custode la data del sopralluogo e avere richiesto il Certificato di Residenza degli ESECUTATI, il CTU procedeva ad eseguire il sopralluogo, verificando che l'immobile risulta utilizzato come abitazione e pertanto **NON RISULTA LIBERO**, in quanto occupato dagli ESECUTATI e dalle loro due figlie, di cui una minorenni e l'altra con grave sindrome di disturbo del neurosviluppo permanente. (VEDI ALLEGATO 8)

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli

stabili di cui gli immobili fanno parte

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero della **Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale**, a firma del dott.ssa **Giulia BARBAGALLO**, Notaio in Palermo, datata **13/02/2024**, presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **02/02/2024** ai num. **RG 893 e RP 721**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- chiedeva Nota di Iscrizione dell'**Ultimo Atto di Compravendita** e dell'**Atto ante XX** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva al Custode nominato copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutati, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 58/2024** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto in data **02/02/2024** ai num. **RG 893 e RP 721** e colpisce **l'intera quota di proprietà delle 2 U.I. in Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8**, in capo agli ESECUTATI. Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **02/02/2004** al **02/02/2024** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)

Tassa Ipotecaria	€ 35,00
-------------------------	---------
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)

IPOTECA GIUDIZIALE	
IPOTECA LEGALE	
Imposta ipotecaria	pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00
Imposta Bollo	€ 59,00
Tassa Ipotecaria	€ 35,00
- TRASCRIZIONE

Imposta ipotecaria	€ 200,00
Imposta Bollo	€ 59,00
Tassa Ipotecaria	€ 35,00

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

- | | |
|--|---------|
| 4.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: | Nessuna |
| 4.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: | Nessuna |

- 4.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: **Nessuno**
 4.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **Nessuna**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, stipulata il **26/11/2003** a firma del **dott. Alberto OCCELLI** Notaio in Torino Rep. **52928/26890**, iscritta il **06/12/2003** a Conservatoria dei RR II di **PINEROLO** ai nn. **RG 10565** e **RP 1909**, a favore di **AAA c.f.**, contro gli **ESECUTATI**,

Cifra Compl. € 286.000,00 (*euro duecentottantaseimila/00*)

Cifra Capitale € 143.000,00 (*euro centoquarantatremila/00*)

Durata 25 anni

La formalità è riferita a

1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

delle UI **A1** in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT+P1+S1**
 Fg 73 Part. 1233 sub 2 Cat. A/7

A2 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT**
 Fg 73 Part. 1233 sub 3 Cat. C/6

FORMALITÀ SUCCESSIVE

Ipoteca in Rinnovazione, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**, stipulata il **23/11/2003** a firma del dott. Alberto OCCELLI Notaio in Torino Rep. **52928/26890**, iscritta il **06/11/2023** presso la Conservatoria dei RR II di **PINEROLO** ai nn. **RG 8780** e **RP 1019**, a favore di **PROCEDENTE, c.f./PI**, contro gli **ESECUTATI**,

La formalità è riferita a

1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

delle UI

A1 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT+P1+S1**
 Fg 73 Part. 1233 sub 2 Cat. A/7

A2 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT**
 Fg 73 Part. 1233 sub 3 Cat. C/6

Ipoteca Amministrativa, derivante da **Accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo**, del **16/03/2022** numero di Rep. **9303/11022**, iscritta il **17/03/2023** a Conservatoria dei RR II di **PINE-ROLO** ai nn. **RG 2256** e **RP 306**, a favore di **BBB cf**, contro gli **ESECUTATI**

Cifra Compl. € 663.406,34 (*euro seicentossessantatremilaquattrocentosei/34*)

Cifra Capitale € 331.703,17 (*euro trecentotrentunomilasettecentotre/17*)

La formalità è riferita a

1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

delle UI

A1 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT+P1+S1**
 Fg 73 Part. 1233 sub 2 Cat. A/7

A2 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT**
 Fg 73 Part. 1233 sub 3 Cat. C/6

+ ALTRO BENE non oggetto di pignoramento

4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Pignoramento Immobiliare del 16/01/2024 Rep. 1165, trascritto il **02/02/2024** presso la Conservatoria dei RR.II. di **PINEROLO** ai nn. **RG 893** e **RP 721**, a favore di **PROCEDENTE**,
c.f./PI, contro gli **ESECUTATI**

La formalità è riferita a

1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

delle UI **A1** in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT+P1+S1**

Fg 73 Part. 1233 sub 2 Cat. A/7

A2 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT**

Fg 73 Part. 1233 sub 3 Cat. C/6

4.2.3. ALTRE TRASCRIPTIONI:

Nessuna

4.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Nessuna

4.3. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI**4.3.1. ALTRE TRASCRIPTIONI**

Nessuna

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispesioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palesi** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le UI oggetto della procedura **NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catatstale**, a firma del dott.ssa **Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo**, datata **13/02/2024**, presente nel fascicolo e della Nota di Iscrizione dell'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di PINEROLO, alla data della presente Relazione le U.I.

A1 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT+P1+S1**, identificata al NCEU con il Fg 73 Part. 1233 sub 2 Cat. A/7

A2 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT**, identificata al NCEU con il Fg 73 Part. 1233 sub 3 Cat. C/6

entrambe oggetto di pignoramento e della presente procedura, risultano di proprietà di:

- | | | | |
|-----|------------|-----------------|-------------------------|
| --- | ESECUTATO1 | per la quota di | 1/2 di proprietà |
| --- | ESECUTATO2 | per la quota di | 1/2 di proprietà |

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- --- ESECUTATO1 (dal 26/11/2003 al oggi)
nato a _____ il _____ c.f. _____ per la quota **1/2 di Proprietà**
- --- ESECUTATO2 (dal 26/11/2003 al oggi)

nata a _____ il _____ c.f. _____ per la quota **1/2 di Proprietà**
in forza di
ATTO DI COMPRAVENDITA (VEDI Certificazione Notarile presente nel fascicolo)
stipulato il **26/11/2003** a firma della **dott. Alberto OCCELLI** Notaio in **Pinerolo (TO)**, **Rep.**
52927/26889 trascritto a favore il **06/12/2003** alla Conservatoria dei RR II di **Pinerolo** ai numeri **RG**
10564 e RP 7683
contro
CCC
nato il _____ a _____ , cf _____ per **½ quota di Proprietà**
DDD
nata il _____ a _____ , cf _____ per **½ quota di Proprietà**
Il titolo è riferito alle UI
A1 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT+P1+S1**, identificata al
NCEU con il Fg **73 Part. 1233 sub 2 Cat. A/7**
A2 in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8, PT**, identificata al NCEU
con il Fg **73 Part. 1233 sub 3 Cat. C/6**
+ ALTRO BENE non oggetto di pignoramento
ATTO ANTE XX

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche: (VEDI ALLEGATO 7)

- **CE 18/1992 del 22/01/1992** Concessione Edilizia per Fabbricato di civile Abitazione
- **CE 145/1996 del 22/01/1992** Variante alla C.E. 18/1992
- **CE 152/1997 del 13/10/1997** Istanza di voltura alla C.E. 145/1996 (già 18/1992) e Variante

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

NESSUNA DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE** e non si riscontrano **Irregolarità Edilizie** e relativi **Costi di Regolarizzazione**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

NESSUNA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE** e, pertanto, non vengono indicati i **Costi di Regolarizzazione**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA**NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO****NESSUNA DIFFORMITÀ****INTEGRAZIONE DEL CTU****CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)**

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

NON È PRESENTE l'Attestato di Prestazione Energetica **(APE)**

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

Il CTU in data 19/032024 ha ricevuto una mail dal Custode, che, sollecitato, aveva fatto richiesta all'AdE dell'esistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, ricevendo la seguente risposta

dalle interrogazioni effettuate presso il sistema dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti relativamente alla documentazione in oggetto.

(VEDI ALLEGATO 6)

BENE IN VILLAGFRANCA PIEMONTE (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Lotto UNICO

ABITAZIONE Identificata al NCEU con il Fg 73 Part 1233 sub 2 Cat.A/7
BOX AUTO Identificato al NCEU con il Fg 73 Part 1233 sub 3 Cat.C/6

A1 **Alloggio con Locale Cantina pertinenziale** sito in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT+P1+S1**, della superficie catastale di **mq 184,00**.

per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO1
 per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO2

A2 **Box Auto** sito in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT**, della superficie catastale di **mq 34,00**.

per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO1
 per la quota di → 1/2 di proprietà – --- ESECUTATO2

Il fabbricato in **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano** è localizzato nel Comune di Villafranca Piemonte (TO) nella zona semicentrale del paese.

Il fabbricato, posto all'interno di un lotto totalmente recintato, il cui accesso è garantito da un passo carraio in adiacenza ad un ingresso pedonale, entrambi automatizzati, comprende un ampio cortile con spazi adibiti a verde e il fabbricato contenente le due UI oggetto del pignoramento.

L'alloggio, identificato nella presente relazione in **A1**, si sviluppa su due piani: al piano Terra (1° pft) è composto da ingresso su ampio salone, cucina, disimpegno su bagno areato da propria finestra e un secondo disimpegno di collegamento con il piano Interrato (S1), nel quale insiste la Cantina. Al P. Primo, (2° pft) il corridoio distribuisce alle 3 Camera da letto, al bagno e un ripostiglio.

Il Box Auto, identificato nella presente relazione in **A2** ha suo ingresso indipendente da cortile e comunica con l'alloggio attraverso il disimpegno posto al p. Terra che collega la cantina con l'alloggio.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

A1 Indirizzo catastale: **Villafranca Piemonte (TO) v. Beati Franco e Desiderio 8 Piano PT+P1+S1**
ALLOGGIO Foglio 73 Particella 1233 sub 2 Zona Censuaria ---, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 184 mq, Rendita 445,44 Euro
 in capo a --- ESECUTATO1
 nato a il c.f.
 per la quota **1/2 di Proprietà**
 in capo a --- ESECUTATO2
 nata a il c.f.
 per la quota **1/2 di Proprietà**
 Coerenze CORRETTE come riportate nella planimetria catastale
ALLOGGIO 1° pft NORD -> altra proprietà;
 EST -> affaccio su cortile di proprietà e strada interna;
 SUD -> affaccio su cortile di proprietà;
 OVEST -> disimpegno con scala di distribuzione la p. interrato e accesso di servizio a Box Auto



INTERO FABBRICATO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Le UI oggetto di pignoramento identificate nella presente relazione in **A1 e A2**, insistono su un lotto oggetto di pagano di recupero convenzionato di libera iniziativa le cui norme tecniche del PRGC prevedevano, per tale zona, il recupero a fini residenziali. Il progetto presentato prevedeva la demolizione dei fabbricati e il recupero totale degli stessi.

Il lotto su cui insistono le UI oggetto del pignoramento è raggiungibile attraverso un tratto di strada privata sulla quale si affacciano altre UI non oggetto del pignoramento e lo stesso risulta recintato su ogni lato.

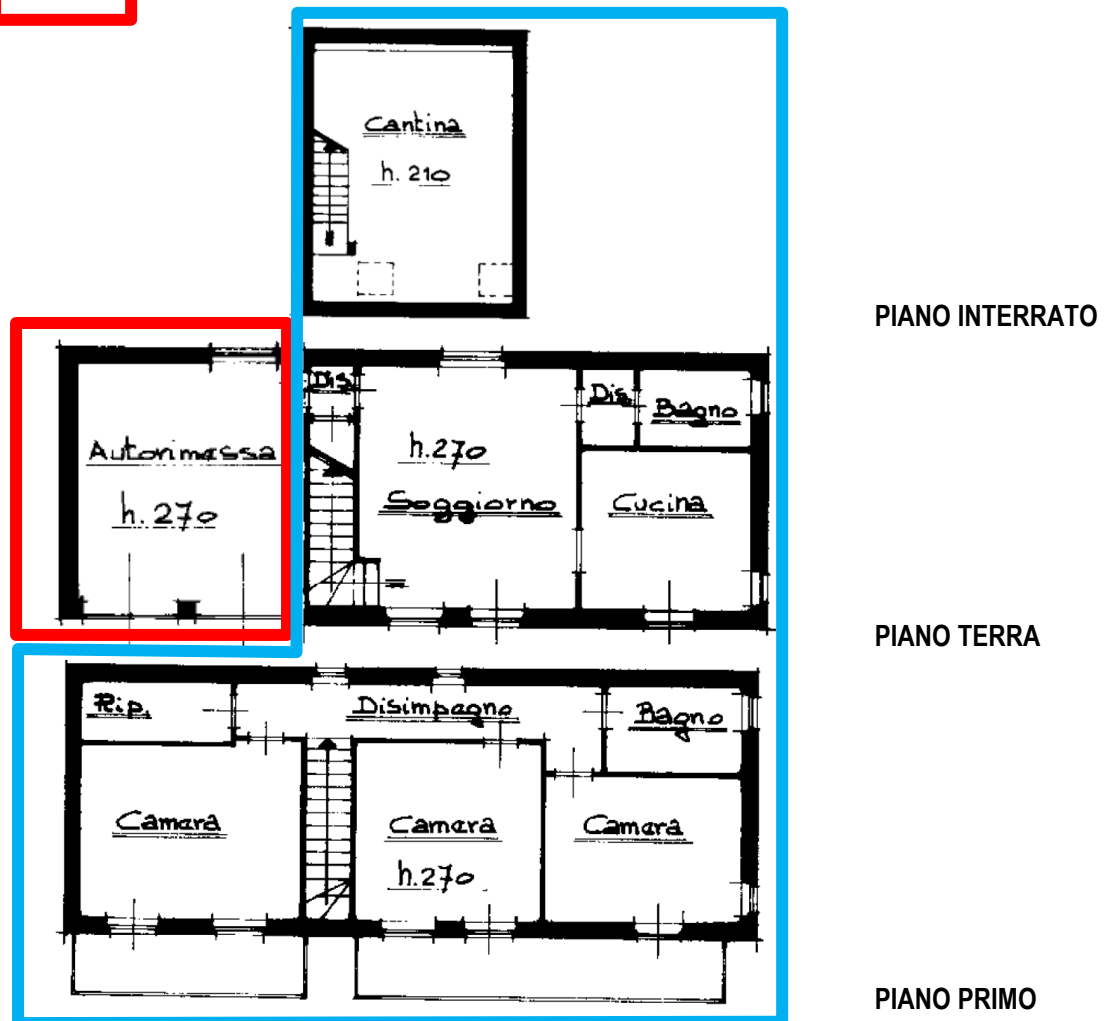
L'accesso è garantito dal passo carraio e, in adiacenza passo pedonale, entrambi elettrificati.

La ristrutturazione eseguita prevedeva un unico fabbricato con ampio cortile e aiuole a verde distribuito su tre piani (p. interrato, p. terra e p. primo).

Le UI oggetto di pignoramento identificate nella presente relazione in **A1 e A2** si sviluppano entrambe all'interno della stessa impronta del fabbricato e, pertanto, non possono essere suddivise per la vendita in 2 Lotti.

La costruzione rimarca quanto richiesto dalle NTA del PRGC, e si presenta con murature intonacate di colore bianco, copertura con tegole di cemento tipo 'coppo di Francia', zoccolatura perimetrale esterna in pietra di Lu- serna, davanzali in pietra naturale gronde e discese esterne in rame serramenti esterni in legno completi di gelosie.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DELLE 2 UI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Alla U.I. oggetto di pignoramento, identificata nella presente relazione con **A1**, vi si accede dall'ingresso posto all'interno del cortile di proprietà.

All'abitazione si accede dall'ingresso che immette sull'ampio con salone posto al piano terra, dove in adiacenza si collocano anche la cucina abitabile, un disimpegno con funzione di antibagno che immette al bagno e la scala di collegamento al piano superiore. Tutto il piano gode di grandi porte finestre e finestre che affacciano direttamente sul cortile.

Nell'angolo estremo del salone insiste un disimpegno che distribuisce il collegamento con la Cantina posta al p. interrato e il Box Auto adiacente posto al p.terra.

La scala di collegamento al p. superiore porta ad un corridoio sul quale si affacciano le 3 camere da letto, il bagno e un ripostiglio. Tutte le camere sono dotate di ampi balconi, entrambi prospicienti al cortile e il corridoio è areato da finestre.

I serramenti sono di nuova generazione, con vetro camera, non risultano dotati di grate antintrusione e risalgono all'anno della ristrutturazione dell'edificio; la porta di accesso alla U.I. è corazzata.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. sono risalenti all'epoca della ristrutturazione e le condizioni interne dell'abitazione risultano discrete.

La U.I. è dotata di cantina di pertinenza posta al piano interrato.

Certificazione Impianti

Riscaldamento => Autonomo a Metano
 Produzione acqua calda => Autonomo a Metano non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
 Elettrico => allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

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
A1	Vani Principali --- PT+P1	158,00	x 100 % =	158,00
	Balconi fino a 25 mq --- B1+B2	19,50	x 30 % =	5,85
	Balconi mq eccedenti	----	x 10 % =	----
	Cortile	250,00	x 10 % =	25,00
	Pertinenza- Comunicante	46,50	x 50 % =	11,63
A2	BOX AUTO	34,00	x 50 % =	17,00
	arrotondamento +/-	----	x 100 % =	-0,48
	Totale:	508,00		217,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE**COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE**

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 27/03/2024
 Descrizione: Abitazione Terra-Cielo
 Indirizzo: v. Pasubio 14, Villafranca Piemonte (TO)
 Superfici principali e secondarie: mq 90
 Superfici accessorie: mq ---
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 104.900,00 pari a 1.165,55 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 89.165,00 pari a 990,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 20/03/2024
 Descrizione: Abitazione
 Indirizzo: v. Giacomo Matteotti, Villafranca Piemonte (TO)
 Superfici principali e secondarie: mq 110
 Superfici accessorie: mq ---
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 115.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 92.000,00 pari a 836,36,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Descrizione:	Rustico Terra-Cielo		
Indirizzo:	Frazione Madonna Orti 63, Villafranca Piemonte (TO)		
Superfici principali e secondarie:	mq 110		
Superfici accessorie:	mq ---		
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 120.000,00	pari a 1.090,00 Euro/mq	
Sconto trattativa:	20 %		
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 96.000,00	pari a 872,73 Euro/mq	

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (30/06/2023)

Comune	VILLAFRANCA PIEMONTE (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE	Cod. zona	B1
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 580,00	Valore massimo	€ 890,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (31/12/2023)

Comune	VILLAFRANCA PIEMONTE (TO)		
Fascia/zona	CENTRALE	Cod. zona	B1
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 580,00	Valore massimo	€ 880,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

TABELLA DEI DATI				
PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione — Villafranca Piemonte (TO)	v. Pasubio 14	v. G. Matteotti	Frazione Madonna Orti 63	v. Beati Franco e Desiderio 8
Tipologia Immobile	ABITAZIONE con BOX e CORTILE	ABITAZIONE	ABITAZIONE con BOX e CORTILE	ABITAZIONE con BOX e CORTILE
Prezzo Unico rilevato	€ 104.900,00	€ 115.000,00	€ 120.000,00	-----
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-----
Data Rilevamento	20/03/2024	27/03/2024	04/12/2023	-----
Sconto sul Prezzo rilevato	15%	20%	20%	-----
Prezzo Adottato	€ 89.165,00	€ 92.000,00	€ 96.000,00	-----
Superficie Catastale -	mq 90,00	mq 110,00	mq 110,00	mq 217,00
INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA				
Sup. Vani Principali				158,00 mq.
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq				19,50 mq.
Sup. BALCONI scoperti oltre mq 25				
Sup. CANTINA				46,50 mq.
Sup. SOFFITTA				
Sup. Area esterna				250,00 mq.
Sup Box Auto - comunicante				34,00 mq.
Arrotondamento +/-				-0,48 mq.
				217,00 mq
Numero Posto auto	2	0	2	1
Livello di piano	PT	Pt+P1	P1	Pt+P1+S1
Numero Servizi igienici	1	1	1	2 n.
Ascensore	0	0	0	0
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	2	2	3
Zona (+1;+2;...-1; -2;...)	0	1	5	0
Qualità (+1;+2;...-1; -2;...)	0	2	4	0

* PTerra=0, P1=1, ...

*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1

**** +1, +2, ...-1, -2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Data - rivalutazione (%)		
Superficie cantina		0,25
Superficie balconi		0,30
Sup. Area esterna		0,10
Sup Box Auto - comunicante		0,50
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	1 %
Servizi igienici	→ Vetustà 0 → Vita utile 30	€ 5.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	
	→ Quota millesimale	
	→ Impianto Ristrutturato da anni	
	→ Vita Utile Impianto anni	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ 30.000,00
ZONA	→ Valore percentuale	2,50 %
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	2,50 %

COMPARABILE 1	SupComm	mq 90,00	Prezzo unitario	€ 990,72	
COMPARABILE 2	SupComm	mq 110,00	Prezzo unitario	€ 836,36	Prezzo marginale € 836,36
COMPARABILE 3	SupComm	mq 110,00	Prezzo unitario	€ 872,73	
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 217,00			

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**TABELLA DI VALUTAZIONE**

	Comparabile			Comparabile		
	1	2	3	1	2	3
Prezzo				€ 89.165,00	€ 92.000,00	€ 96.000,00
Data						
Superficie VANI PRINCIPALI	€ 836,36	€ 836,36	€ 836,36	€ 56.872,73	€ 40.145,45	€ 40.145,45
Superficie BALCONI scoperti fino a 25mq	€ 250,91	€ 250,91	€ 250,91	€ 4.892,73	€ 4.892,73	€ 4.892,73
Superficie CANTINA	€ 209,09	€ 209,09	€ 209,09	€ 9.722,73	€ 9.722,73	€ 9.722,73
Autorimessa	€ 418,18	€ 418,18	€ 418,18	€ 14.218,18	€ 14.218,18	€ 14.218,18
Servizi igienici	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Livello di piano	€ 891,65	€ 920,00	€ 960,00	€ 891,65	€ -----	€ 960,00
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ -----	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Zona	€ 2.229,13	€ 2.300,00	€ 2.400,00	€ -----	-€ 2.300,00	-€ 12.000,00
Qualità	€ 2.229,13	€ 2.300,00	€ 2.400,00	€ -----	-€ 4.600,00	-€ 9.600,00
PREZZO CORRETTO				€ 180.763,01	€ 189.079,09	€ 179.339,09

VALORE di MERCATO →	€ 183.060,00
d% (divergenza % assoluta)	5,43 %
Valore al mq per Sup. Valutata →	€/mq 843,61

CONFERMATO**RIEPILOGO VALORI**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 183.060,00
Riduzione per Spese di regolarizzazione delle difformità escluso opere edili	-€ -----
Valore di mercato dell'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 183.060,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**)

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta compreso tra il **5-6%**.

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. I 3 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

Inoltre si sono tenute in riferimento anche:

- le tabelle semestrali dell'O.M.I. con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 1° e 2° semestre 2023;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
A1	Alloggio con cantina pertinenziale	mq 200,00	€ 183.060,00	€ 183.060,00
A2	Box Auto	mq 17,00		
Spese di regolarizzazione delle difformità				- € -----
Valore di Mercato dell'immobile A1 e A2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova				€ 183.060,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1,5% , quale margine per l'assenza della garanzia per vizi e difformità del bene venduto art. 568 cpc e adeguamento impiantistico minimo con rilascio di relativa certificazione e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 2.745,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento	- € 314,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 180.000,00

Torino li 30/04/2024

il tecnico incaricato
arch. MARIA CRISTINA
MILANESE