



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 142/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

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

GIUDICE:  
dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**dott. geom. Biagio Bianco**

CF:BNBGI71D21C627B  
con studio in ANDEZENO (TO) CORSO VITTORIO EMANUELE 16/A  
telefono: 0119434615  
fax: 0119434615  
email: segreteria.stbianco@gmail.com  
PEC: biagio.bianco@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a COAZZE VIA DOVIS 12/3, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta bifamiliare, composta catastalmente da, al piano terreno: ingresso da scala comune su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno; al piano sottotetto: un vano accessibile da scala interna posta nel soggiorno ma non abitabile; al piano interrato una cantina (ora bagno) ed un box auto. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Coazze (To) in via Dovia civico 12/3 in zona semi-centrale rispetto alla suddivisione in macro-aree dell'abitato cittadino.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 1028 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DOVIS , piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Per l'appartamento al piano terreno: area esclusiva a tre lati, vano scala e atrio comune. Per l'appartamento al piano sottotetto: vuoto su area esclusiva a tre lati, altra proprietà. Per la cantina al piano interrato (ora bagno): vano scala comune, area di manovra, altra proprietà, sottosuolo area esclusiva.
- foglio 58 particella 1028 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DOVIS, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Per il box auto: sottosuolo a due lati, altra unità immobiliare, area di manovra.

Immobile costruito nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,50 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>€ 77.625,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 76.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/07/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).**

#### 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 27/07/2021 a firma di NOTAIO BARBAZZA ANTONIO ai nn. 206 di repertorio, iscritta il 09/07/2021 a SUSA ai nn. 5956/707, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: 464811,20.

Importo capitale: 929622,41.

TRATTASI DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELLA ISCRIZIONE N. 888 DEL 2001 ISCRITTA A SUSA IL 03/08/2001 R.G. 5925 R.P. 888. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/02/2024 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 10901/11024 di repertorio, iscritta il 27/02/2024 a SUSA ai nn. 1608/136, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 223069,66.

Importo capitale: 111534,83.

TRATTASI DI IPOTECA ESATTORIALE Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

pignoramento, stipulata il 05/02/2024 a firma di U.G. CORTE APPELLO TORINO ai nn. 2205 di repertorio, trascritta il 23/02/2024 a SUSA ai nn. 1514/1247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico



dell'aggiudicatario.

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:

Si rimanda alla lettura dell'atto notarile del 16/07/2004 a rogito notaio Maurizio Podio, che si allega, al fine di meglio comprendere le condizioni relative alle parti comuni con gli altri immobili costituenti il complesso immobiliare di cui fa parte lo stabile staggito, nonché delle servitù di passaggio esistenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/07/2004), con atto stipulato il 16/07/2004 a firma di NOTAIO PODIO MAURIZIO ai nn. 130614/40782 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a SUSA ai nn. 8043/6044

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2001 fino al 21/03/2002), con atto stipulato il 27/07/2001 a firma di NOTAIO BARBAZZA ANTONIO ai nn. 205 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a SUSA ai nn. 5924/4338.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 21/03/2002 fino al 16/07/2004), con atto stipulato il 21/03/2002 a firma di NOTAIO ANGELO CHIANALE ai nn. 24568 di repertorio, trascritto il 05/04/2002 a SUSA ai nn. 2930/2237.

TRATTASI DI ATTO DI MUTAMENTO DELLA DENOMINAZIONE DELLA SOCIETA' PROPRIETARIA.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **122/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione casa di civile abitazione, presentata il 26/10/2000 con il n. 7528 di protocollo, rilasciata il 10/07/2001 con il n. 122/2000 di protocollo, agibilità del 23/07/2004 con il n. 5222 di protocollo



Concessione edilizia N. **2/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 122/2000, presentata il 09/01/2003 con il n. 147 di protocollo, rilasciata il 24/06/2003 con il n. 02/2003 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Rrc - Aree Recenti Capoluogo - Aree a capacità insediativa esaurita. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vds Scheda 12 a delle norme tecniche di attuazione allegate al P.r.g.c.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto a quanto licenziato, si rilevano le seguenti difformità: Al piano terreno: si rileva la presenza di una scala in legno fissa per l'accesso al piano sottotetto, anzichè di scala retrattile. Al piano sottotetto: si rileva l'uso improprio del locale, posto che vi è la presenza della scala fissa anzichè di quella retrattile nella botola. Al piano interrato: in sostituzione della cantina vi è la presenza di un bagno. Inoltre la disposizione planimetrica delle tramezzature non rispecchia quanto autorizzato. Al piano interrato: si rileva la realizzazione di una partizione interna a discapito dell'autorimessa che risulta perciò di dimensioni ridotte e senza il basculante indicato in progetto. La restante parte di rimessa è stata annessa ad una tavernetta di altra proprietà (anch'essa derivante dalla superficie del box auto limitrofo al box oggetto di relazione). Si rileva altresì che il portico al piano terreno, in parte in proprietà esclusiva ed in parte in proprietà comune, è stato chiuso per mezzo di una vetrata costituendo aumento volumetrico non autorizzato. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili necessarie a riportare lo stato dei luoghi autorizzati, a tutti i piani: €15.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COAZZE VIA DOVIS 12/3

**VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A



**villa bifamiliare** a COAZZE VIA DOVIS 12/3, della superficie commerciale di **97,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta bifamiliare, composta catastalmente da, al piano terreno: ingresso da scala comune su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno; al piano sottotetto: un vano accessibile da scala interna posta nel soggiorno ma non abitabile; al piano interrato una cantina (ora bagno) ed un box auto. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Coazze (To) in via Dosis civico 12/3 in zona semi-centrale rispetto alla suddivisione in macro-aree dell'abitato cittadino.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 1028 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DOVIS , piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Per l'appartamento al piano terreno: area esclusiva a tre lati, vano scala e atrio comune. Per l'appartamento al piano sottotetto: vuoto su area esclusiva a tre lati, altra proprietà. Per la cantina al piano interrato (ora bagno): vano scala comune, area di manovra, altra proprietà, sottosuolo area esclusiva.

- foglio 58 particella 1028 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DOVIS, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Per il box auto: sottosuolo a due lati, altra unità immobiliare, area di manovra.

Immobile costruito nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta bifamiliare, composta catastalmente da, al piano terreno: ingresso da portico comune su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno; al piano sottotetto: un vano accessibile da scala interna posta nel soggiorno ma non abitabile; al piano interrato una cantina ed un box auto. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Coazze (To) in via Dosis civico 12/3 in zona semi-centrale rispetto alla suddivisione in macro-aree dell'abitato cittadino.



Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in monocottura in buono stato.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallacciata in pvc. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro doppio. Gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne in legno.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavello, vasca e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo blindato con finitura in legno e l'ingresso all'abitazione, avviene tramite vano porticato comune.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali discrete.

Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia a gas, la quale provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda il piano interrato invece, il locale indicato catastalmente quale cantina è nella realtà un bagno dotato di vaso, lavello, doccia e attacco lavatrice.

Quanto invece al box auto, si rileva che parte di esso è attualmente parte di una tavernetta di più ampia metratura che coinvolge anche la proprietà limitrofa, di proprietà di terzi. Il box auto oggetto di pignoramento è perciò planimetricamente ridotto.

**L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.**

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terreno	60,00	x	100 %	=	60,00
Sottotetto non abitabile	27,00	x	75 %	=	20,25
Cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Box auto	30,00	x	50 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>126,00</b>				<b>97,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista



anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,50 x 950,00 = **92.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.625,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.625,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Coazze, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi)., ed inoltre: Mercato immobiliare della zona.

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	97,50	0,00	92.625,00	92.625,00
				<b>92.625,00 €</b>	<b>92.625,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.625,00**





**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 850,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 275,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.500,00</b>

data 30/07/2024

il tecnico incaricato  
dott. geom. Biagio Bianco

