



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Simona Gambacorta

CUSTODE:

Avv. Giada Mingroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2024

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Bruera

CF: BRRGPP49D04L219R

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

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VAL DELLA TORRE Via Betulle 11, della superficie commerciale di **145,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq 1.012 con entrostante un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra ed un basso fabbricato ad uso deposito.

Il terreno è tenuto a prato e giardino, con la presenza di alcuni alberi di alto fusto.

L'accesso al terreno avviene da una stretta stradina che si stacca da Via Betulle ed in discesa raggiunge il cancello di ingresso, dal quale una breve rampa conduce al terreno ed agli immobili.

Il fabbricato di civile abitazione risulta formato al piano terra da soggiorno, camera, disimpegno, cucinino e bagno, con scala interna di collegamento al piano primo, che è raggiungibile anche mediante una scala esterna. I locali al piano terra sono completati da un locale ad uso deposito, con accesso esterno.

Il primo piano della casa risulta composta da disimpegno, 3 camere di cui una collegata ad una cabina armadio e da un bagno, oltre ad un'ampia veranda sul fronte principale.

Le costruzioni sono completate da un basso fabbricato ad uso deposito, posto alla sinistra di chi arriva dalla rampa di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e primo, ha un'altezza interna di 270/300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1012, derivante da Impianto meccanografico del 01.09.1977
Coerenze: Particelle 156-111-29 e 154 del foglio 26
- foglio 26 particella 157 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 26 n. 157 sub 2
- foglio 26 particella 157 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe Unica, consistenza 21 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 26 n. 157 sub 4
- foglio 26 particella 157 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30.06.1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1985.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,00
Data della valutazione:	24/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dal debitore e saltuariamente dal figlio di che vive con la madre.

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 26/06/2014 a firma di Not. Barbara D'Alia ai nn. 24787/11385 di repertorio, iscritta il 25/07/2014 a Torino 2 ai nn. 25073/3795, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/06/2023 a firma di Tribunale di Asti ai nn. 1155/2023 di repertorio, iscritta il 14/08/2023 a Torino 2 ai nn. 36417/5498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Asti.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 42.454,37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1501/2024 di repertorio,



trascritta il 23/02/2024 a Torino 2 ai nn. 7521/5720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è stato effettuato per l'importo di € 48.476,74

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 tratta di un immobile con un unico proprietario, per cui non vi sono spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono pervenuti in proprietà a da , per la quota di 1/2 ciascuna, alle quali erano pervenuti per successione del padre , quota di 1/6 ciascuna e , quota di 2/6 ciascuna. Ai coniugi era pervenuto per atto di acquisto anteriore al ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2014), con atto stipulato il 26/06/2014 a firma di notaio Barbara D'Alia ai nn. 24786/11384 di repertorio, trascritto il 25/07/2014 a Torino 2 ai nn. 25071/18471.

Acquista da la quota di 1/2 ciascuna della piena proprietà, ad esse pervenuta per successione del proprio padre e della propria madre

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 08/12/1995 fino al 26/06/2014), con atto stipulato il 08/12/1995, registrato il 14/04/1998 a Rivoli ai nn. 52 vol. 1053, trascritto il 02/04/2001 a Torino 2 ai nn. 12340/7838.

Eredita dal padre la quota di 1/6 della piena proprietà. In data 16/05/2024 ai nn. 20452/15589 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità Pubblico ufficiale D'ALIA BARBARA Repertorio 24786/11389 del 26/06/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 08/12/1995 fino al 26/06/2014), con atto stipulato il 08/12/1995, registrato il 14/04/1998 a Rivoli ai nn. 52 volume 1053, trascritto il 02/04/2001 a Torino 2 ai nn. 12340/7838.

Eredita dal padre la quota di 1/6 della piena proprietà. In data 16/05/2024 ai nn. 20452/15589 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità Pubblico ufficiale D'ALIA BARBARA Repertorio 24786/11389 del 26/06/2014.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 08/12/1995 fino al 02/04/2013), con atto stipulato il 08/12/1995, registrato il 14/04/1998 a Rivoli ai nn. 52 volume 1053, trascritto il 02/04/2001 ai nn. 12340/7838.

Eredita dal marito la quota di 1/6 della proprietà, da aggiungersi alla quota di 1/2 già di sua proprietà. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/04/2013 fino al 26/06/2014), con atto stipulato il 02/04/2013, registrato il 09/09/2013 a Rivoli ai nn. 1816 volume 9990, trascritto il 10/10/2013 a Torino 2 ai nn. 36027/25112.

Con la successione della madre _____, diventa proprietaria della quota di 1/2 dei beni. In data 20/05/2024 è stata trascritta a Torino 2 l'accettazione tacita di eredità ai nn. 20970/15981 Pubblico ufficiale D'ALIA BARBARA Repertorio 24786/11384 del 26/06/2014.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/04/2013 fino al 26/06/2014), con atto stipulato il 02/04/2013, registrato il 09/09/2013 a Rivoli ai nn. 1816 volume 9990, trascritto il 10/10/2013 a Torino 2 ai nn. 36027/25112.

Con la successione della madre _____ diventa proprietaria della quota di 1/2 dei beni. In data 20/05/2024 è stata trascritta a Torino 2 l'accettazione tacita di eredità ai nn. 20970/15981 Pubblico ufficiale D'ALIA BARBARA Repertorio 24786/11384 del 26/06/2014.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 128**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione, rilasciata il 26/10/1971 con il n. 128 di protocollo

N. 350, agibilità del 28/10/1971 con il n. 350 di protocollo

Concessione edilizia **N. 110**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/06/1979 con il n. prot. 2476 di protocollo, rilasciata il 29/06/1979.

Il titolo è riferito solamente a Chiusura con muro al piano terra del fabbricato edificato con la C.E. del 22.10.1970

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 165**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di basso fabbricato e di muri divisorii all'interno della casa., presentata il 21/03/1987 con il n. Prot. 1195 di protocollo, rilasciata il 21/12/1988 con il n. 165 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di scala interna e fusione delle due unità immobiliari in una unica unità, presentata il 08/04/2015 con il n. 1988 di protocollo

Agibilità **N. 1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/05/2015 con il n. Prot. 3175 di protocollo, agibilità del 26/11/2015 con il n. 1965 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sopralluogo effettuato non ha evidenziato sostanziali difformità sia dal punto di vista edilizio che da quello catastale.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VAL DELLA TORRE VIA BETULLE 11

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VAL DELLA TORRE Via Betulle 11, della superficie commerciale di **145,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq 1.012 con entrostante un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra ed un basso fabbricato ad uso deposito.

Il terreno è tenuto a prato e giardino, con la presenza di alcuni alberi di alto fusto.

L'accesso al terreno avviene da una stretta stradina che si stacca da Via Betulle ed in discesa raggiunge il cancello di ingresso, dal quale una breve rampa conduce al terreno ed agli immobili.

Il fabbricato di civile abitazione risulta formato al piano terra da soggiorno, camera, disimpegno, cucinino e bagno, con scala interna di collegamento al piano primo, che è raggiungibile anche mediante una scala esterna. I locali al piano terra sono completati da un locale ad uso deposito, con accesso esterno.

Il primo piano della casa risulta composta da disimpegno, 3 camere di cui una collegata ad una cabina armadio e da un bagno, oltre ad un'ampia veranda sul fronte principale.

Le costruzioni sono completate da un basso fabbricato ad uso deposito, posto alla sinistra di chi arriva dalla rampa di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e primo, ha un'altezza interna di 270/300 cm. Identificazione catastale:

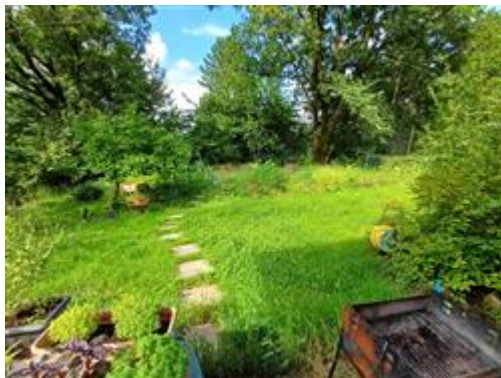
- foglio 26 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1012, derivante da Impianto meccanografico del 01.09.1977



Coerenze: Particelle 156-111-29 e 154 del foglio 26

- foglio 26 particella 157 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 26 n. 157 sub 2
- foglio 26 particella 157 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe Unica, consistenza 21 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 26 n. 157 sub 4
- foglio 26 particella 157 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30.06.1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per una più completa ed immediata comprensione visiva di quanto descritto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

L'immobile principale, costituito dalla casa, è stato elevato e completato in tempi successivi, in quanto la prima costruzione risale probabilmente alla fine degli anni '60 del secolo scorso, edificato con il piano terra in cemento armato, lasciato aperto su due lati, con la parte abitabile al primo piano, edificata con elementi prefabbricati in legno, successivamente sono stati costruiti i muri di tamponamento ed infine è stato chiesto e rilasciato il Condono edilizio per le opere che l'hanno trasformata nella situazione attuale.

Sintetizzando, le principali caratteristiche costruttive della casa sono:

- Piano terra elevato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura
- Piano primo elevato con struttura in legno prefabbricato
- Copertura con tetto a falde
- Facciata esterna ad intonaco bugnato e tinteggiato al piano terra ed in legno verniciato al piano primo, con zoccolo e spigoli rivestiti in lastre di pietra
- Serramenti esterni in alluminio anodizzato e vetri camera
- Scala esterna con gradini in cemento e ringhiera in ferro verniciato
- Pavimenti al piano terra in legno, con rigonfiatura nel soggiorno
- Porte interne tipo "inglesina" verniciate di bianco
- Pareti ad intonaco tinteggiato, con rivestimento parziale in piastrelle di ceramica in cucina e nel bagno, dotato di vasca
- Scala interna di collegamento col primo piano con struttura e gradini in legno

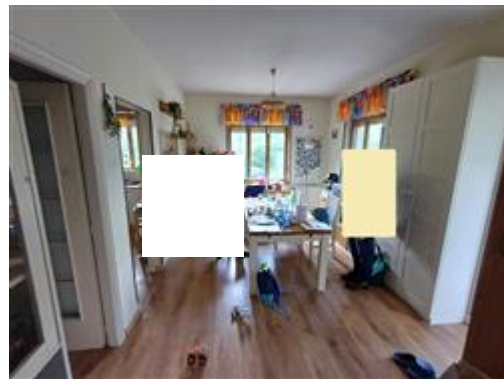


- Primo piano con pavimenti, come al piano terra, pareti ad intonaco tinteggiato e rivestite con tesserine mosaico nel bagno, dotato di piatto doccia
- Locale deposito chiuso con portone metallico basculante, con pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto al grezzo
- Impianto di riscaldamento con due caldaie a GPL

Basso fabbricato

- Struttura portante in ferro, copertura con lastre in ferro zincato, pavimento in battuto di cemento, dotato di due portoni in metallo ad apertura basculante.

Si fa presente che non è stato possibile visionare le due cantine che risultano poste sotto il basso fabbricato, poiché l'accesso è completamente invaso da erbe, cespugli e piante, per cui chiaramente non sono in uso e pertanto non saranno calcolate ai fini valutativi.





CLASSE ENERGETICA:

[279,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2013 306460 0007 registrata in data 23/10/2024

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
Abitazione piano terra	54,00	x	100 %	=	54,00
Deposito piano terra	24,00	x	50 %	=	12,00
Abitazione primo piano	62,00	x	100 %	=	62,00
Veranda piano primo	19,00	x	60 %	=	11,40
Magazzino basso fabbricato	30,00	x	20 %	=	6,00
Totale:	189,00				145,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, sono state svolte indagini di mercato visionando annunci di vendite immobiliari, borsini immobiliari e dati dell'OMI, in modo da avere devalori attuali e coerenti con la zona e con l'attuale situazione del mercato immobiliare, mediando i dati così ottenuti sulla base della propria personale esperienza ed in funzione delle specifiche condizioni dei beni oggetto di stima.

Le ricerche effettuate hanno evidenziato che la maggior degli annunci di vendita di beni similari riportano valori

compresi tra i 700,00 ed i 1.200,00 €/mq, per cui tenuto conto di una possibile riduzione di circa un 10% il valore netto si attesta intorno agli 650/1.100 €/mq.

Anche i dati OMI riportano valori simili che vanno dagli 830 €/mq per case di civile abitazione ai 1.400 €/mq per ville e villini.



Tenuto conto dell'ubicazione dei beni in zona decentrata, dell'accesso piuttosto stretto e scomodo, nonché della struttura e delle specifiche condizioni dei beni, il sottoscritto ritiene corretto attribuire un valore che si avvicini ai minimi riscontrati e cioè circa € 750/mq, comprensivo anche dell'incidenza del terreno, per una complessiva valutazione, in arrotondamento ed a corpo, di € 109.000,00.

Si fa presente che da quanto riportato nell'atto di provenienza, i beni erano stati acquistati nel 2014 per un importo di € 100.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **109.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dei beni è stato desunto da informazioni assunte sul posto, dalla disamina di annunci di vendite di beni similari in zona, nonché dai dati riportati dall'O.M.I., mediandoli ed adattandoli in base alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima;

Nel caso specifico si è tenuto principalmente conto della posizione dell'edificio, ubicato in zona lontana dal centro del paese, nonché della ristrettezza della stradina che accede alla proprietà.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Sì, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle 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	villa singola	145,40	0,00	109.000,00	109.000,00
				109.000,00 €	109.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.000,00

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: €. 1.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.000,00

data 24/10/2024

il tecnico incaricato
Giuseppe Bruera

