

# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**952/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dottoressa Francesca Alonzo


CUSTODE:

Avv. Stellina Maria Martelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Crepaldi**

CP:CRPMRC74H11F335K

con studio in TORINO (TO) C.SO G. FERRARIS, 123

telefono: 0116633084

email: [ing.crepaldi@studioruvo.it](mailto:ing.crepaldi@studioruvo.it)

PEC: [marco.crepaldi@pct.pecopen.it](mailto:marco.crepaldi@pct.pecopen.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 952/2023

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a RIVALTA DI TORINO Via Modesto Moriondo 48/6, della superficie commerciale di 309,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di villino bifamiliare elevata a due piani fuori terra oltre piani sottotetto e interrato, collegati con scala interna, articolata in:

- \_ piano interrato: tavernetta, lavanderia, cantina e locale autorimessa di pertinenza;
- \_ piano terreno (1° f.t.): soggiorno, cucina, disimpegno, salotto, bagno e area scoperta esclusiva con superficie catastale di mq 254;
- \_ piano primo (2° f.t.): disimpegno, due camere, bagno e balcone, oltre sottotetto non abitabile;
- \_ piano sottotetto: ripostiglio trasformato in bagno e sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1172 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.202,05 Euro, indirizzo catastale: via Modesto Moriondo, 48 interno 6, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ampliamento degli originari subalterni graffiati 3 e 12 del 13 maggio 2005 Pratica n. TO0208586 (n. 55754.1/2005)

Coerenze: rampa di discesa al piano interrato e proprietà

, o di tutti costoro gli aventi causa.

coerenze tratte dal titolo di provenienza ai debitori eseguiti e riferite al fabbricato nel suo insieme (subalterni 17 e 8).

- foglio 22 particella 1172 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 186,91 Euro, indirizzo catastale: via Modesto Moriondo, 48/C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 14 giugno 1996 (n. H03759.1/1996)

Coerenze: rampa di discesa al piano interrato e proprietà

, o di tutti costoro gli aventi causa.

coerenze tratte dal titolo di provenienza ai debitori eseguiti e riferite al fabbricato nel suo insieme (subalterni 17 e 8).



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	309,00 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:	€. 495.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 485.100,00
Data della valutazione:	10/09/2024

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

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

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 10 aprile 2024, l'entità immobiliare pignorata è risultata nella disponibilità degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e del loro nucleo familiare di cui fa parte anche il figlio minore [REDACTED]. Gli esecutati hanno confermato la mancanza di contratti di locazione o comodato relativi alla proprietà.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base della documentazione reperita, per l'immobile trattato nella presente relazione non trova applicazione quanto previsto dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178, articolo 1, commi 376, 377 e 378.

### 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:

Convenzione edilizia, stipulata il 01/02/1990 a firma di Notaio Ferdinando Merzari ai nn. 34417/6252 di repertorio, registrata il 21/02/1990 a Torino ai nn. 7826, derivante da atto notarile

Modifica della Convenzione edilizia, stipulata il 11/12/1990 a firma di Notaio Ferdinando Merzari ai nn. 35817/6857 di repertorio, registrata il 31/12/1990 a Torino, derivante da atto notarile

Vincolo edilizio di non abitabilità dei locali sottotetto, stipulata il 21/05/1992 a firma di Notaio Ferdinando Merzari ai nn. 38073/7877 di repertorio, registrata il 29/05/1992 a Torino ai nn. 19437, trascritta il 29/05/1992 a Torino 2 ai nn. 17936/12388, derivante da atto notarile

servitù di fognatura bianca, stipulata il 06/02/1991 a firma di Ferdinando Merzari ai nn. 36093/7002 di repertorio, registrata il 26/02/1991 a Torino ai nn. 7223, trascritta il 05/03/1991 a Torino 2 ai nn. 8343/5967, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

L'atto notarile precisa che il mappale n. 852, oggi parte del mappale n. 1172, "è gravato di servitù di passaggio di futura fognatura bianca a favore del Comune di Rivalta".



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca ~~volontaria~~ attiva, stipulata il 04/12/2008 a firma di Notaio Paolo Osella ai nn. 52194/25931 di repertorio, iscritta il 24/12/2008 a Torino 2 ai nn. 60693/13106, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 621.300,00.

Importo capitale: 414.200,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria l'aggiudicatario dovrà corrispondere la somma di euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria, oltre all'onorario che verrà comunicato dal professionista delegato per la vendita dell'entità immobiliare.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/01/2010 ai nn. 100789/110 di repertorio, iscritta il 05/02/2010 a Torino 2 ai nn. 4988/878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da intervenuta decorrenza termine.

Importo ipoteca: 686.257,46.

Importo capitale: 343.128,73.

Per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria l'aggiudicatario dovrà corrispondere le seguenti somme: - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria; - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo; - 0,5 per cento del minore importo tra prezzo di aggiudicazione e somma ipotecata, a titolo di imposta ipotecaria, oltre all'onorario che verrà quantificato dal professionista delegato per la vendita dell'entità immobiliare.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 24806 di repertorio, trascritta il 21/02/2024 a Torino 2 ai nn. 7199/5477, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

Per la cancellazione della trascrizione di pignoramento immobiliare l'aggiudicatario dovrà corrispondere le seguenti somme: - euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria; - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo; - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria, oltre all'onorario che verrà comunicato dal professionista delegato per la vendita dell'entità immobiliare.

### 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:

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, competente per territorio, non sono state rinvenute trascrizioni di regolamenti di condominio.

I debitori eseguiti hanno reso noto, tramite il loro Legale, che non esiste un condominio, né un regolamento di alcun tipo.



Il titolo di provenienza in capo ai debitori precisa quanto segue: "è espressamente compresa nella vendita la quota di comproprietà afferente alla porzione immobiliare qui compravenduta sulle parti dello stabile di cui fa parte da considerarsi comuni ai sensi dell'articolo 1117 C.C., ivi espressamente compresi il cancello di accesso al piano sotterraneo, la rampa di discesa al piano sotterraneo e la relativa illuminazione. Giusta le risultanze dell'atto di provenienza a rogito Notaio Ferdinando Merzari di Torino in data 28 novembre 1996 numero 43.724 di repertorio, registrato a Torino il 17 dicembre 1996 al numero 30.703, si dà atto di quanto segue:

- le spese di manutenzione relative ai suddetti cancello, rampa ed illuminazione spettano alla parte compratrice nella misura del 25% (venticinque per cento);

- sono state costituite fra le varie unità immobiliari formanti il complesso residenziale tutte quelle servitù reciproche derivanti dal passaggio nel sottosuolo di tubi, condotte, fognature, necessari per l'allacciamento alle varie utenze delle singole porzioni di fabbricato".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2008), con atto stipulato il 04/12/2008 a firma di Notaio Paolo Osella ai nn. 52193/25930 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Moncalieri ai nn. 7890, trascritto il 24/12/2008 a Torino 2 ai nn. 60692/39091.

██████████ acquista la quota di 2/3 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge ██████████

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2008), con atto stipulato il 04/12/2008 a firma di Notaio Paolo Osella ai nn. 52193/25930 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Moncalieri ai nn. 7890, trascritto il 24/12/2008 a Torino 2 ai nn. 60692/39091.

██████████ acquista la quota di 2/3 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge ██████████

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2008), con atto stipulato il 04/12/2008 a firma di Notaio Paolo Osella ai nn. 52193/25930 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Moncalieri ai nn. 7890, trascritto il 24/12/2008 a Torino 2 ai nn. 60692/39091

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/11/1996 a firma di Notaio Ferdinando Merzari ai nn. 43724/10636 di repertorio, registrato il 17/12/1996 a Torino ai nn. 30703, trascritto il 17/12/1996 a Torino 2 ai nn. 32164/22436

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito all'agibilità, il Comune di Rivalta di Torino ha reso noto che "dopo opportune ricerche ... l'agibilità o l'eventuale richiesta di agibilità non risulta essere in nostro possesso". Ad ulteriore richiesta di chiarimenti in ordine alla possibilità che il mancato rilascio dell'agibilità sia dipeso dalla mancata osservazione degli obblighi previsti dalla Convenzione edilizia, l'Ente interpellato ha comunicato che "è in corso il procedimento di escussione



della polizza fideiussoria, in seguito al quale il Comune procederà, sostituendosi ai privati, al completamento delle opere di urbanizzazione. Questo consentirà di collaudare le opere e contestualmente di richiedere i pagamenti delle spese tecniche di collaudo e dei conguagli degli oneri. L'agibilità degli edifici del PEC è subordinata non solo al collaudo delle opere di urbanizzazione, ma anche alla presentazione di tutta la documentazione che attesta la corretta realizzazione dell'edificio (fine lavori, certificati impianti e strutture, autorizzazione agli allacci, accatastamento, ecc.)".

Dell'alea emergente dalla comunicazione pervenuta dal Comune di Rivalta di Torino, lo scrivente terrà debitamente conto mediante applicazione di una percentuale di riduzione al valore stimato.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 480/90, per lavori di costruzione di n. 2 edifici adibiti a civili abitazioni a 2 piani fuori terra bifamiliari, oltre piano interrato, e relativa recinzione, rilasciata il 05/10/1992 con il n. 480/90 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 357/04, per lavori di ampliamento di unità immobiliare civile, rilasciata il 10/05/2006 con il n. 357/04 di protocollo.

Titolo edilizio rilasciato ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326 e s.m.i. nonché della L.R. 10 novembre 2004 n. 33.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 30 aprile 2021 di approvazione del progetto definitivo della variante parziale al P.R.G.C. II V.G. vigente, l'immobile ricade in zona residenziale B3.7 (parti del territorio totalmente edificate ad ovest del concentrico) soggetta al mantenimento dei fabbricati realizzati tramite SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo) approvato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 7, 10, 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di porta tra antibagno e bagno al piano terreno; trasformazione di ripostiglio sottotetto in bagno; apertura di una finestra sul lato nord della tavernetta e di una ulteriore finestra tra tavernetta e locale autorimessa al piano interrato; parziali modifiche di destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano primo; variazione di alcune quote geometriche; mancanza di agibilità. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. dell'Edilizia e s.m.i. / Regolamento Edilizio comunale)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino del ripostiglio sottotetto e della lavanderia al piano interrato, installazione di porta tra antibagno e bagno al piano terreno, presentazione di pratica di sanatoria edilizia e di Segnalazione Certificata di Agibilità: € 5.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione grafica dei velux del piano sottotetto; bagno del piano sottotetto rappresentato come ripostiglio; rappresentazione grafica di porta (inesistente) tra bagno e antibagno al piano terreno; mancata rappresentazione grafica di una finestra tra tavernetta e locale autorimessa al piano interrato; parziali modifiche di destinazione d'uso dei locali al piano interrato. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

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

Costi di regolarizzazione:

- La conformità catastale verrà conseguita a seguito degli interventi di regolarizzazione edilizia; la mancata rappresentazione grafica dei velux esistenti non incide su classamento e rendita catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN RIVALTA DI TORINO VIA MODESTO MORIONDO 48/6

### VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a RIVALTA DI TORINO Via Modesto Moriondo 48/6, della superficie commerciale di 309,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di villino bifamiliare elevata a due piani fuori terra oltre piani sottotetto e interrato, collegati con scala interna, articolata in:

- \_ piano interrato: tavernetta, lavanderia, cantina e locale autorimessa di pertinenza;
- \_ piano terreno (1° f.t.): soggiorno, cucina, disimpegno, salotto, bagno e area scoperta esclusiva con superficie catastale di mq 254;
- \_ piano primo (2° f.t.): disimpegno, due camere, bagno e balcone, oltre sottotetto non abitabile;
- \_ piano sottotetto: ripostiglio trasformato in bagno e sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1172 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.202,05 Euro, indirizzo catastale: via Modesto Moriondo, 48 interno 6, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ampliamento degli originari subalterni graffiati 3 e 12 del 13 maggio 2005 Pratica n. TO0208586 (n. 55754.1/2005)

Coerenze: rampa di discesa al piano interrato e proprietà [REDACTED], o di tutti costoro gli aventi causa.

coerenze tratte dal titolo di provenienza ai debitori eseguiti e riferite al fabbricato nel suo



insieme (subalterni 17 e 8).

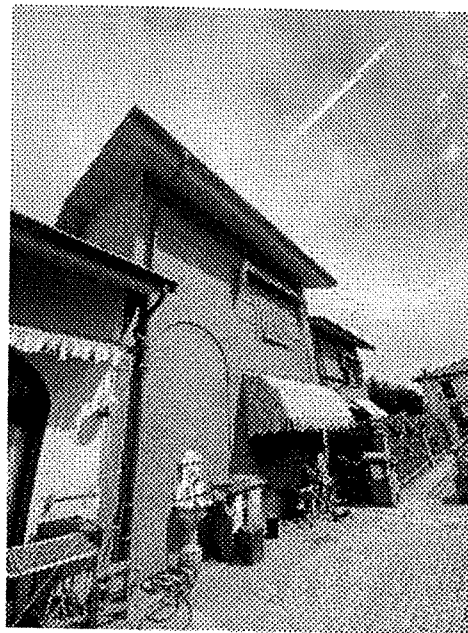
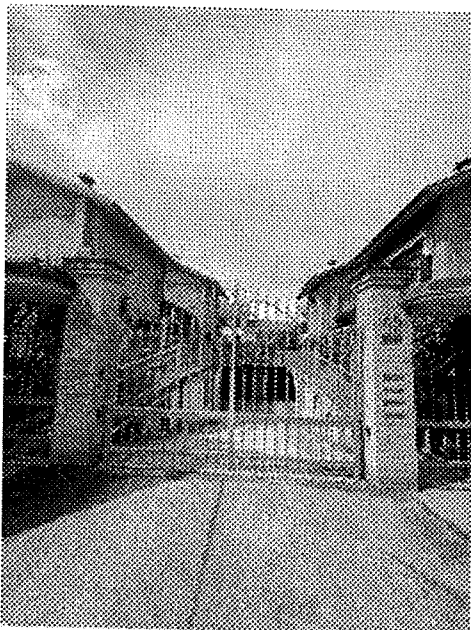
- foglio 22 particella 1172 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 186,91 Euro, indirizzo catastale: via Modesto Moriondo, 48/C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 14 giugno 1996 (n. H03759.1/1996)

Coerenze: rampa di discesa al piano interrato e proprietà [redacted], o di tutti costoro gli aventi causa.

coerenze tratte dal titolo di provenienza ai debitori eseguiti e riferite al fabbricato nel suo insieme (subalterni 17 e 8).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Orbassano, Rivoli, Beinasco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 450 m  
aeroporto distante 33 km  
ferrovia distante 16 km  
tangenziale distante 5 km

buone ★★★★★★  
scarse ★★★★★★  
positivo ★★★★★★  
buone ★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★





panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici), non sono emersi attestati di prestazione energetica (APE) riferibili all'entità immobiliare pignorata.

L'entità immobiliare è ubicata in zona periferica del comune di Rivalta di Torino che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate individua con la denominazione "Strada Piossasco Rivalta" e con il codice "D2", a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

Fa parte di un complesso di 4 villini realizzati in edilizia convenzionata negli anni Novanta, ciascuno dei quali elevato a due piani fuori terra oltre piano sottotetto con piano interrato accessibile da rampa comune scoperta in cui sono ubicati i locali autorimessa e i locali accessori di proprietà individuale. L'accesso alla rampa è regolato da portone metallico automatizzato.

Il corpo di fabbrica in esame possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassa-vuota, rivestimenti in mattoni paramano, tetto a falde con manto di rivestimento in tegole portoghesi. Di seguito si riportano le caratteristiche delle finiture interne e degli impianti rilevate all'atto del sopralluogo peritale:

- altezza utile piano interrato cm 260/270 circa;
- altezza utile piano terreno cm 280/285 circa;
- altezza utile piano primo (escluso sottotetto non abitabile): cm 270 circa;
- altezza utile piano primo (sottotetto non abitabile): cm 140/250 circa;
- altezza utile piano sottotetto non abitabile: cm 100/250 circa;
- pavimenti misti in parte in piastrelle di gres porcellanato, in parte in parquet prefinito, in parte in moquette, in parte in linoleum;
- scala di collegamento rivestita in legno;
- serramenti interni in legno con interposti vetri smerigliati;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera, in parte corredati di gelosie e di inferriate;
- bagno del piano terreno attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca;
- bagno del piano primo attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- bagno (licenziato come "locale non abitabile") del piano sottotetto attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca;
- bagno (licenziato come lavanderia) del piano interrato attrezzato con vaso, lavabo e carico/scarico lavatrice;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con caloriferi tradizionali alimentati da stufa a pellet e caminetto.

In diversi locali dell'entità immobiliare sono state riscontrate tracce di muffe.

Il locale autorimessa, dotato di portone metallico basculante e di portoncino blindato di comunicazione con la tavernetta, possiede pareti solo in parte intonacate ed impianto elettrico.

L'intera costruzione, libera su tre lati, è circondata da area di proprietà esclusiva sistemata in masselli di cls in prossimità del corpo di fabbrica, e per la restante parte, a verde.

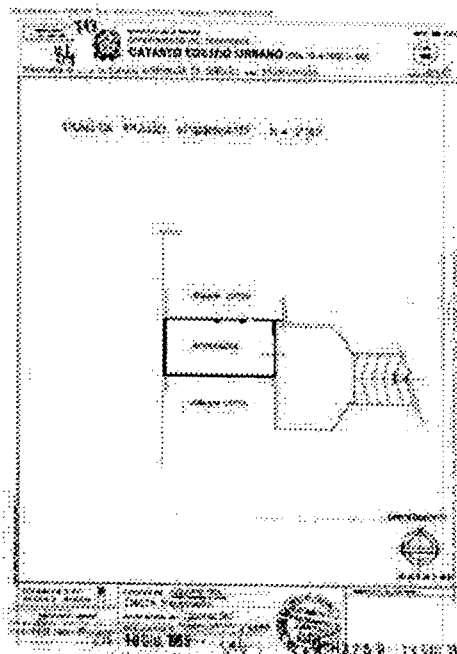
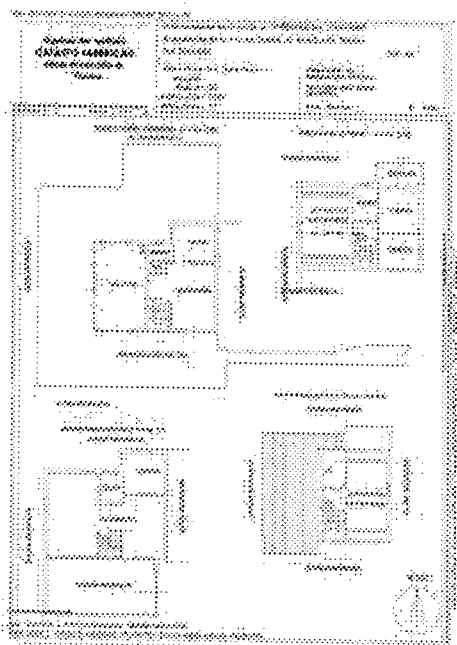


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale locali abitativi e area scoperta esclusiva	258,00	x	100 %	=	258,00
superficie locale autorimessa di pertinenza	51,00	x	100 %	=	51,00
<b>Totale:</b>	<b>309,00</b>				<b>309,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito attraverso fonti emergografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'entità immobiliare in esame, ed in particolare:

- \_ dell'ubicazione;
- \_ dell'età e della tipologia della costruzione;
- \_ dell'esposizione;



- \_ della tipologia delle finiture;
- \_ delle dotazioni impiantistiche;
- \_ della disponibilità di area scoperta pertinenziale;
- \_ dei vincoli urbanistici;
- \_ dell'assenza di formali vincoli locativi;

\_ dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'individuazione ed i conseguenti interventi di eliminazione delle cause che determinano la formazione di muffe, lo scrivente ha individuato in euro 1.800,00 il parametro unitario al quale rapportare le superfici abitative del villino, valutando a corpo in euro 35.000,00 il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Superfici abitative (sub 17)

mq 258 x euro/mq 1.800,00 = euro 464.400,00.

Locale autorimessa (sub 8)

a corpo euro 35.000,00

per complessivi euro 499.400,00.

**E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 500.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 500.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 500.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Rivalta di Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio 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
	villetta a				
A	schicra laterale	309,00	0,00	500.000,00	500.000,00
				<b>500.000,00 €</b>	<b>500.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 495.000,00**

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

Riduzione del valore del 2% 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: **€. 9.900,00**

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: **€. 485.100,00**

data 10/09/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Marco Crepaldi

