



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 205/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Nicoletta Aloj

CUSTODE:

dott.ssa Patrizia Goffi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**dott.arch. Fabrizia Corsi**

CF:CRSFRZ84C59L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fa.corsi@hotmail.it

PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a BRUINO via Rivoli 12, della superficie commerciale di **115,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio posto al piano terreno di un piccolo edificio residenziale a due piani fuori terra oltre ad un basso fabbricato posto nel cortile adibito a cantine/magazzini e ad un giardino pertinenziale. L'ingresso pedonale è posto sulla via. La superficie commerciale è di 115 mq circa. Il complesso è situato nella zona periferica della città di Bruino, contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziali e commerciali in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h 2,90 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 716 sub. 115 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da modifica identificativo - allineamento mappe in data 21 agosto 2006, numero 157794.4/2006 (protocollo numero TO0352278) (ex Foglio 6 - n. 11 - sub. 12) e denuncia per ampliamento in data 21 dicembre 2006, numero 199073.1/2006  
Coerenze: passaggio comune a due lati, proprietà Cannizzaro od aventi causa a due lati, proprietà Fadda od aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>115,70 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>€. 159.427,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 159.427,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2019, con scadenza il 14/02/2023, registrato il 07/02/2019 a Rivoli ai nn. TTD19T000960000FF ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 500 €/mese.

Si specifica che il contratto è nel regime della Cedolare Secca.

Il contratto risulta scaduto a febbraio 2023 ma entrambe le parti nel corso del sopralluogo hanno manifestato l'intenzione di proseguire tale contratto.

Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La scrivente specifica che nella procedura è intervenuto anche \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per rientrare nella massa dei creditori.

##### **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 20/04/2010 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 51.355/24.015 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Torino2 ai nn. 20.334/4.049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 444723.

Importo capitale: 222361,60.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 4.674/2023 di repertorio, trascritta il 14/04/2023 a Torino2 ai nn. 15.829/11.958, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

La scrivente specifica che l'immobile in questione non fa parte di un condominio.

Nell'atto di acquisto viene specificato che "sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali qui compravenduti".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2010), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 51354/1957 di repertorio, trascritto il 20/05/2010 a Torino 2 ai nn. 20333/12978

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2010), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 51354/1957 di repertorio, trascritto il 20/05/2010 a Torino 2 ai nn. 20333/12978

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2001 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 20/06/2001 a firma di atto rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo ai nn. 118068 di repertorio, trascritto il 26/06/2001 ai nn. 23564/15466

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2001 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 20/06/2001 a firma di atto rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo ai nn. 118068 di repertorio, trascritto il 26/06/2001 ai nn. 23564/15466

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2007 fino al 20/04/2010), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di atto rogito notaio Claudio Caruso ai nn. 964/776 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 ai nn. 6712/4094

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2007 fino al 20/04/2010), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di atto rogito notaio Claudio Caruso ai nn. 964/776 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 ai nn. 6712/4094

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **10148**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio destinazione d'uso da cantina a locale armadi, presentata il 01/08/2005 con il n. 5961/4 di protocollo

Permesso di Costruire con contributo N. **6759/1R**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori

di mantenimento di porticato pertinenziale all'abitazione, presentata il 19/10/2006, rilasciata il 15/12/2006

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona (E) aree agricole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra il soggiorno ed il bagno è stata invertita la nicchia chiudendola verso il soggiorno e aprendola in bagno per posizionare la doccia; è stata spostata la porta d'ingresso al bagno; è stata realizzata una controparete nella camera da letto.

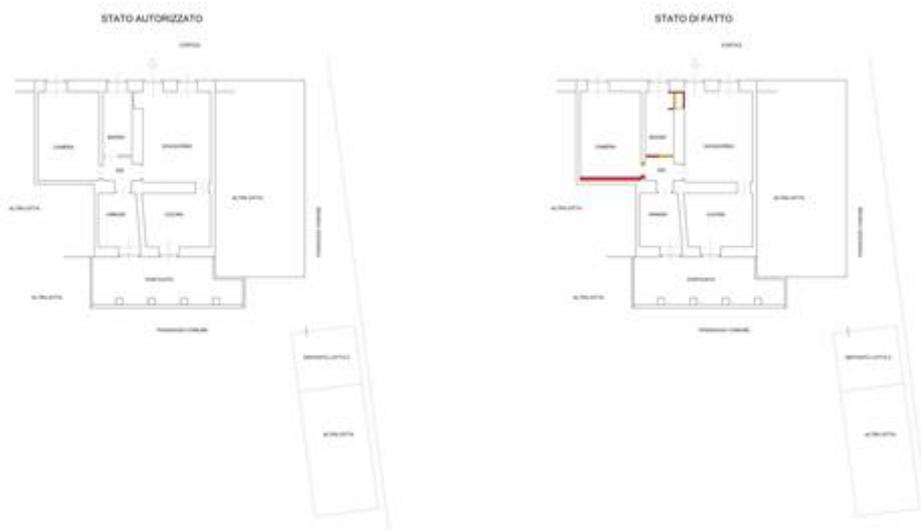
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa per la sanatoria: €1.000,00
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica CILA in sanatoria: €60,00
- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tra il soggiorno ed il bagno è stata invertita la nicchia chiudendola verso il soggiorno e aprendola in bagno per posizionare la doccia; è stata spostata la porta d'ingresso al bagno; è stata realizzata una controparete nella camera da letto.

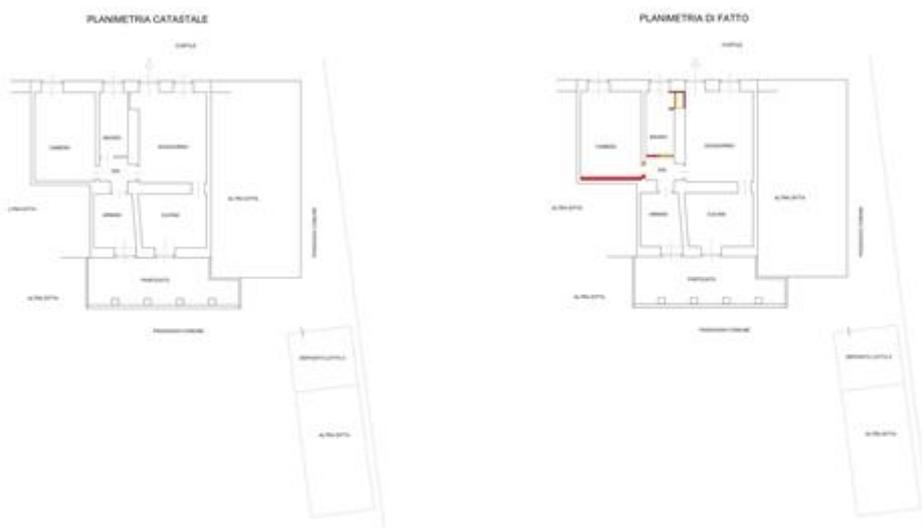
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della variazione catastale successiva alla sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica: €.600,00
- oneri di cassa: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUINO VIA RIVOLI 12

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRUINO via Rivoli 12, della superficie commerciale di **115,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio posto al piano terreno di un piccolo edificio residenziale a due piani fuori terra oltre ad un basso fabbricato posto nel cortile adibito a cantine/magazzini e ad un giardino pertinenziale. L'ingresso pedonale è posto sulla via. La superficie commerciale è di 115 mq circa. Il complesso è situato nella zona periferica della città di Bruino, contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziali e commerciali in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h 2,90 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 716 sub. 115 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da modifica identificativo - allineamento mappe in data 21 agosto 2006, numero 157794.4/2006 (protocollo numero TO0352278) (ex Foglio 6 - n. 11 - sub. 12) e denuncia per ampliamento in data 21 dicembre 2006, numero 199073.1/2006  
Coerenze: passaggio comune a due lati, proprietà Cannizzaro od aventi causa a due lati, proprietà Fadda od aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- supermercato
- scuola elementare
- palestra
- farmacie
- verde attrezzato



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sulla via Rivoli con accesso pedonale e carraio posti su un passaggio privato essendo il fabbricato posto oltre un altro fabbricato collocato proprio sulla via.

L'immobile è stato realizzato con muratura portante, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è composto da 3 unità immobiliari oltre i magazzini al piano terreno su altro basso fabbricato posto sul retro e il cortile in comune a tutti.

Le condizioni delle zone comuni sono normali visto l'uso; all'unità in oggetto si accede dal cortile comune. Le condizioni interne dell'appartamento sono buone.

L'appartamento è composto da un ingresso sul soggiorno, una cucina, disimpegno, una camera, un bagno e un locale ad uso armadi. Le pareti divisorie sono state realizzate in muratura e sono tinteggiate con idropittura; i soffitti sono a volta con mattoni lasciati a vista. I serramenti esterni sono

in legno con doppi vetri mentre quelli interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in gres o piastrelle nel servizio igienico e laminato nella camera da letto. Lo stato manutentivo è buono. Completa l'immobile un porticato sul retro di circa 23 mq. e un giardino pertinenziale di circa 256 mq. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, impianto fognario, impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria.



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
appartamento	96,00	x	100 %	=	96,00
porticato	23,00	x	30 %	=	6,90
giardino pertinenziale (fino alla superficie dell'alloggio)	96,00	x	10 %	=	9,60
giardino pertinenziale per la parte eccedente	160,00	x	2 %	=	3,20
<b>Totale:</b>	<b>375,00</b>				<b>115,70</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

periferica;

codice zona D2;

microzona 0;

tipologia prevalente "abitazioni civili"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2023, indica per abitazioni civili, un intervallo di valore di €/mq. 1.050,00 – 1.550,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.300,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media, un intervallo di valore di €/mq. 926,00 – 1.331,00 con un valore medio pari ad €/mq. 1.129,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.800,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

### fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	1.300,00
valori Borsino Immobiliare --	1.129,00
valori di mercato --	1.800,00

valore unitario medio ponderato 1.410,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono buone così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi di adeguamento;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

#### caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	buono	1,00
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	buono	1,00
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		1,00

valore unitario medio ponderato € 1.410,00

valore unitario medio ponderato corretto € 1.410,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,70 x 1.410,00 = **163.137,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 163.137,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 163.137,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,70	0,00	163.137,00	163.137,00
				<b>163.137,00 €</b>	<b>163.137,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.710,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.427,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.427,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2023

## LOTTO 2

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

**A** cantina a BRUINO via Rivoli 12, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale uso deposito posto al piano terreno di un basso fabbricato nel retro dell'edificio residenziale . L'ingresso pedonale e carraio è posto sulla via. La superficie commerciale è di 14 mq circa. Il complesso è situato nella zona periferica della città di Bruino, contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziali e commerciali in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 2,15 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 10 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 14 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da giusta denuncia di accatastamento numero 4820/1994  
Coerenze: proprietà Cannizzaro od aventi causa, passaggio comune a due lati, proprietà Porporato od aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 2.414,72</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.414,72</b>
Data della valutazione:	<b>16/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2019, con scadenza il 14/02/2023, registrato il 07/02/2019 a Rivoli ai nn. TTD19T000960000FF, con l'importo dichiarato di 500 €/mese.

Si specifica che il contratto è nel regime della Cedolare Secca.

Il contratto risulta scaduto a febbraio 2023 ma entrambe le parti nel corso del sopralluogo hanno manifestato l'intenzione di proseguire tale contratto.

Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La scrivente specifica che nella procedura è intervenuto anche \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per rientrare nella massa dei creditori.

##### **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 20/04/2010 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 51.355/24.015 di repertorio, iscritta il 20/05/2010 a Torino2 ai nn. 20.334/4.049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 444723.

Importo capitale: 222361,60.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 4.674/2023 di repertorio, trascritta il 14/04/2023 a Torino2 ai nn. 15.829/11.958, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili

*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:

La scrivente specifica che l'immobile in questione non fa parte di un condominio.

Nell'atto di acquisto viene specificato che "sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali qui compravenduti".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2010), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 51354/1957 di repertorio, trascritto il 20/05/2010 a Torino 2 ai nn. 20333/12978

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2010), con atto stipulato il 20/04/2010 a firma di atto rogito notaio Alberto Morano ai nn. 51354/1957 di repertorio, trascritto il 20/05/2010 a Torino 2 ai nn. 20333/12978

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2001 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 20/06/2001 a firma di atto rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo ai nn. 118068 di repertorio, trascritto il 26/06/2001 ai nn. 23564/15466

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2001 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 20/06/2001 a firma di atto rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo ai nn. 118068 di repertorio, trascritto il 26/06/2001 ai nn. 23564/15466

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2007 fino al 20/04/2010), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di atto rogito notaio Claudio Caruso ai nn. 964/776 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 ai nn. 6712/4094

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2007 fino al 20/04/2010), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di atto rogito notaio Claudio Caruso ai nn. 964/776 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 ai nn. 6712/4094

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile in questione risulta esser stato edificato prima del 1967 senza alcun titolo abilitativo. Il Comune di Bruino, a seguito di un'istruttoria, ritiene l'immobile regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.

L'immobile ricade nella zona urbaniztica (E) aree agricole.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **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 BRUINO VIA RIVOLI 12  
**CANTINA**  
DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a BRUINO via Rivoli 12, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale uso deposito posto al piano terreno di un basso fabbricato nel retro dell'edificio residenziale . L'ingresso pedonale e carroia è posto sulla via. La superficie commerciale è di 14 mq circa. Il complesso è situato nella zona periferica della città di Bruino, contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziali e commerciali in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h. 2,15 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 10 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 14 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da giusta denuncia di accatastamento numero 4820/1994  
Coerenze: proprietà Cannizzaro od aventi causa, passaggio comune a due lati, proprietà Porporato od aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- supermercato
- scuola elementare
- palestra
- farmacie



verde attrezzato

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sulla via Rivoli con accesso pedonale e carraio posti su un passaggio privato essendo il fabbricato posto oltre un altro fabbricato collocato proprio sulla via.

L'immobile è stato realizzato in muratura, copertura a una falda, tramezzi in laterizio forato e facciate lasciate in mattoni faccia a vista.

Le condizioni esterne sono normali visto l'uso; all'unità in oggetto si accede dal cortile comune. Le condizioni interne del locale sono scarse.

L'unico locale è stato realizzato in muratura e le pareti sono prive di tinteggiatura, la porta d'ingresso è in legno, il pavimento è in battuto di cemento. L'unità è dotata di impianto elettrico.



## 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
cantina uso magazzino	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.) che non riportava dati utili per l'immobile in questione, dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

periferica;

codice zona D2;

microzona 0;

tipologia prevalente "abitazioni civili"

Il Borsino Immobiliare indica per magazzini, un intervallo di valore di €/mq. 266,00 – 438,00 con un valore medio pari ad €/mq. 352,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia non ci sono, altre quotazioni di magazzini in condizioni migliori di quelle qui presenti indicano un valore medio pari ad €/mq. 500,00, pertanto la scrivente non ne terrà conto; con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

**fonte valore unitario medio €/mq.**

valori Borsino Immobiliare -- 352,00

valore unitario medio ponderato 352,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono scarse così come quelle interne;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: Il locale si presenta in scarse condizioni di manutenzione ordinaria seppur l'uso svolto;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

**caratteristiche e valutazione punteggio**

stato di manutenzione generale del fabbricato =	scarse	0,70
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	scarso	0,70
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,49

valore unitario medio ponderato € 352,00

valore unitario medio ponderato corretto € 172,48

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 172,48 = **2.414,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.414,72**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.414,72**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	14,00	0,00	2.414,72	2.414,72
				<b>2.414,72 €</b>	<b>2.414,72 €</b>

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: **€. 2.414,72**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.414,72**

data 16/02/2024

il tecnico incaricato  
dott.arch. Fabrizia Corsi