



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 475/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Dott. Amedeo GERBINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Leila SAVIO**

CF: SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 475/2024

## LOTTO 1

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

**A** **area urbana** a RIVA PRESSO CHIERI via Roma 31, della superficie commerciale di **11,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto 1 oggetto della presente relazione consiste in un appezzamento di terreno di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata (quest'ultima non oggetto di pignoramento), che presenta andamento piano e forma tendenzialmente trapezoidale, principalmente adibito a giardino/orto ad esclusione della piccola porzione di area iniziale in corrispondenza del cancelletto di ingresso, che presenta pavimento in battuto di cemento ed è adibita ad area ecologica in cui sono posizionati i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'area risulta delimitata a nord e ad est da siepi poste a ridosso della recinzione del tipo a rete metallica e a sud (verso la via Roma) ed ovest (verso il mappale 68) da recinzione del tipo a rete metallica infissa su muretto in cls. L'ingresso all'area avviene attraverso cancelletto in materiale metallico ad apertura manuale, posto in adiacenza del cancelletto di ingresso al mappale 238 dal civico n. 31 della via Roma. Il bene si trova in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 238 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: via Roma 31 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016)  
Coerenze: secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico prot. TO0229702 del 12/09/2022, da nord in senso orario: sub. 28, sub. 15, via Roma civ. 31, particella 68 (cfr. all. 02.5)  
Dalla visura storica (cfr. all. 02.1) emerge che l'attuale identificazione catastale dell'unità immobiliare deriva da: - FUSIONE del 02/03/2010 prot. TO0131542 (n. 13025.1/2010) in cui presenta gli identificativi foglio 35 particella 238 sub. 14 e costituisce l'area pertinenziale del Lotto 2 della presente relazione; - Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie; - DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016), a seguito della quale assume gli odierni identificativi.
- foglio 35 particella 238 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 15,8, derivante da TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020)  
Coerenze: dall'estratto di mappa (cfr. all. 02.4) da nord in senso orario: mappale 1071, mappale 239, via Roma, mappale 68



Dalla visura storica catastale (cfr. all. 02.3) emerge che la particella 238 deriva da: - Impianto meccanografico del 01/12/1977 in cui gli attuali identificativi foglio 35 particella 238 rappresentavano un terreno di qualità SEMINATIVO, classe I di are 32,97; - TIPO MAPPALE del 16/02/1998 in atti dal 08/06/1999 (n. 612530/1990) in cui diventava ENTE URBANO con la stessa superficie; - TIPO MAPPALE del 17/09/2001 prot. n. 496013 (n. 42602.1/2001), stessi identificativi, qualità e superficie; - FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 25/06/2008 prot. n. TO0435667 (n. 435667.1/2008), TIPO MAPPALE del 30/05/2012 prot. TO0282462 PER AMPLIAMENTO (n. 282462.1/2012) e TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020) con cui assume gli odierni identificativi e dati classamento

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,20 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>€. 5.840,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/11/2024</b>

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

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/09/2024, l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dalla sua famiglia, con la precisazione che durante il sopralluogo era presente il padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che ha riferito di utilizzare il bene come giardino/orto. Di seguito si riportano le generalità dell'esecutata: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (CZ) , codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Inoltre, dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di affitto/comodato registrati in capo all'immobile oggetto del presente procedimento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 con aggiornamento al 20/09/2024 (cfr. all. 03.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

**ULTERIORI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite non emergevano ulteriori procedimenti giudiziari.

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** l'esperto ritiene che per l'immobile oggetto di



pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

#### **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 22/03/2010 a firma di Notaio TESSITORE Bruno in Torino ai nn. 34691/16129 di repertorio, iscritta il 16/04/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 15180/2963 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 202.500,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità si riferisce ad un'unica unità negoziale identificata catastalmente al Foglio 35, Particella 238 subalterno 14, che originariamente era costituita dai Lotti 1 e 2 della presente relazione (cfr. all. 03.5), pertanto si ritiene che la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita dei due Lotti. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00 corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Torino ai nn. 13632 di repertorio, trascritta il 20/06/2024 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 26121/19813 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce agli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 della presente relazione, pertanto si ritiene che la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita dei due Lotti (cfr. all. 03.6). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).



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:

**Il fabbricato a cui appartiene il Lotto 1 oggetto di pignoramento non è costituito in condominio.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (20/06/2024), il bene costituente il Lotto 1 della presente relazione risulta di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 in virtù di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Francesco TERRONE in Torino del 20/12/2016 Rep. 2420/1975 con il quale l'esecutata acquista la quota di 1/2 della piena proprietà del bene (cfr. all. 04.2); l'esperto ha reperito copia dell'atto dal sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione per ogni opportuno approfondimento: "[...] premesso [...] - che con rogito Bruno Tessitore di Torino in data 22 marzo 2010 repertorio numero 34690/16128 [...], la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistò in maggior consistenza dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nella stessa casa l'alloggio mansardato al piano secondo con la proprietà esclusiva della relativa area pertinenziale il tutto in allora censito al foglio 35 mappale 238 subalterno 14, tutto ciò premesso e confermato [...] 2) di proprietà della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - come sopra rappresentata e dalla stessa venduta: - al piano terreno (primo fuori terra) la porzione di area urbana [...] . Dichiara la parte venditrice che l'area sopra venduta risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Riva Presso Chieri al foglio 35 mappale 238 subalterno 26 area urbana di metri quadrati 112, via Roma numero 31 piano terreno, proveniente dall'originario subalterno 14 giusta protocollo numero TO0360563 del 27 ottobre 2016 per divisione. [...]

Dà atto la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che sull'area sopra venduta al punto 2) e su altra unità non oggetto della presente vendita grava ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 16 aprile 2010 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai numeri 15180/2963 che la stessa signora si impegna e si obbliga a far liberare dall'ipoteca per quanto occorrer possa relativamente all'area oggetto del presente atto. Le spese di detta cancellazione faranno carico alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*".

- atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI in Chieri del 15/12/2020 Rep. 75461/40966, con il quale l'esecutata acquista il restante 1/2 della piena proprietà del bene (cfr. all. 04.3); l'esperto ha reperito copia dell'atto presso lo studio del Notaio e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione per ogni opportuno approfondimento: "1°) Col presente atto il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vende e trasferisce tutti i suoi diritti di comproprietà indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero alla signorina \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che, consolidando in sé la piena proprietà, accetta ed acquista sui seguenti beni siti in COMUNE di RIVA PRESSO CHIERI facenti parte della casa in VIA ROMA n. 31: a) [...]. E' compresa nella vendita, al piano terreno, la porzione di cortile pertinenziale al suddetto alloggio, distinta al Catasto Fabbricati come segue: **Foglio 35 numero 238 subalterno 26 - area urbana di metri quadri 112.**

2°) [...] La vendita viene inoltre fatta ed accettata con espresso richiamo dell'atto a rogito Notaio



*Liotta in data 21 settembre 2010, repertorio 8879/3170, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 19 ottobre 2010 al n. 6743, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20 ottobre 2010 ai nn. 41750/26702, portante costituzioni di servitù di passaggio pedonale e carraio con le proprietà limitrofe. (NDR: si allega alla presente relazione nota di trascrizione dell'atto (cfr. all. 03.7) e si rimanda alla lettura del quadro D del documento per ogni opportuno approfondimento).*

*3°) [...] La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza dell'ipoteca gravante sulla porzione di cortile pertinenziale sub. 26 (e su altra unità immobiliare non oggetto del presente atto), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 16 aprile 2010 ai nn. 15180 gen./2963 part. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in dipendenza di mutuo contratto dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dante causa delle parti comparenti) con atto a rogito Notaio Tesitore in data 22 marzo 2010, repertorio 34691".*

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2020), con atto stipulato il 15/12/2020 a firma di Notaio Giorgio MARIATTI in Chieri ai nn. 75461/40966 di repertorio, trascritto il 21/12/2020 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 45563/32364 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.2)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 17/05/1969 a firma di Notaio Adriana LAZZERINI QUARANTA in Chieri ai nn. 9678/3816 di repertorio, registrato il 04/06/1969 a Chieri ai nn. 873, trascritto il 12/06/1969 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 30098/21977 di registro generale/particolare.

Trattasi del lotto quinto della divisione, costituito da numerosi terreni tra i quali sono compresi i mappali costituenti il seminativo "formante un sol corpo detto "campo di casa" di complessive are 32,97", che successivamente verrà identificato al Catasto Terreni al foglio 35 Particella 238.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2010 fino al 20/12/2016), con atto stipulato il 22/03/2010 a firma di Notaio Bruno TESSITORE in Torino ai nn. 34690/16128 di repertorio, trascritto il 16/04/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 15179/9642 di registro generale/particolare.

La compravendita si riferisce ad un'unica unità negoziale identificata catastalmente al Foglio 35, Particella 238 subalterno 14, che originariamente era costituita dai Lotti 1 e 2 della presente relazione (cfr. all. 03.4)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2016), con atto stipulato il 20/12/2016 a firma di Notaio Francesco TERRONE in Torino ai nn. 2420/1975 di repertorio, trascritto il 30/12/2016 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 52967/35304 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.3)

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

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



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

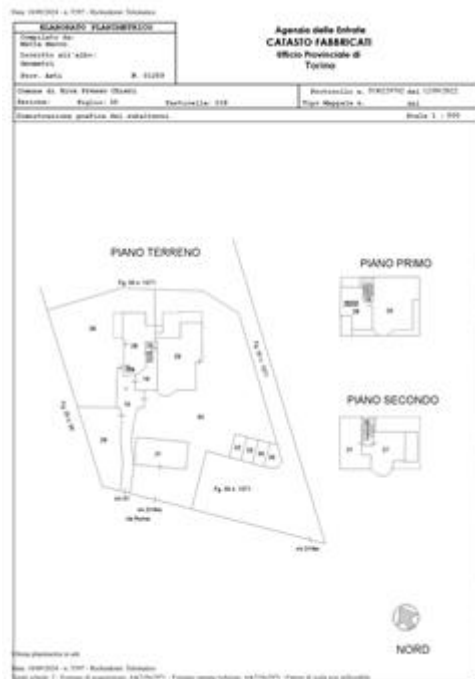
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. approvato in data 15/11/2004 con D.G.R. 29 -13936 pubblicato sul B.U.R. n. 47 dl 25/11/2004 e della Variante strutturale n.1 per l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I. approvata con D.C.C. n. 44 del 31/07/2020, l'immobile ricade in zona Area residenziale di completamento (Art. 32) - Classe I di pericolosità geomorfologica. (cfr. all. 05)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



elaborato planimetrico prot. TO0229702 del 12/09/2022 agli atti del NCEU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

Nella visura l'esecutata risulta essere intestataria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco TERRONE in Torino del 20/12/2016 Rep. 2420 (per la quota di 1/2) e atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI in Chieri del 15/12/2020 Rep. 75461 (per la quota di 1/2)

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA ROMA 31

## AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

**area urbana** a RIVA PRESSO CHIERI via Roma 31, della superficie commerciale di **11,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto 1 oggetto della presente relazione consiste in un appezzamento di terreno di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dell'esecutata (quest'ultima non oggetto di pignoramento), che presenta andamento piano e forma tendenzialmente trapezoidale, principalmente adibito a giardino/orto ad esclusione della piccola porzione di area iniziale in corrispondenza del cancelletto di ingresso, che presenta pavimento in battuto di cemento ed è adibita ad area ecologica in cui sono posizionati i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'area risulta delimitata a nord e ad est da siepi poste a ridosso della recinzione del tipo a rete metallica e a sud (verso la via Roma) ed ovest (verso il mappale 68) da recinzione del tipo a rete metallica infissa su muretto in cls. L'ingresso all'area avviene attraverso cancelletto in materiale metallico ad apertura manuale, posto in adiacenza del cancelletto di ingresso al mappale 238 dal civico n. 31 della via Roma. Il bene si trova in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 238 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: via Roma 31 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016)  
Coerenze: secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico prot. TO0229702 del 12/09/2022, da nord in senso orario: sub. 28, sub. 15, via Roma civ. 31, particella 68 (cfr. all. 02.5)  
Dalla visura storica (cfr. all. 02.1) emerge che l'attuale identificazione catastale dell'unità immobiliare deriva da: - FUSIONE del 02/03/2010 prot. TO0131542 (n. 13025.1/2010) in cui presenta gli identificativi foglio 35 particella 238 sub. 14 e costituisce l'area pertinenziale del Lotto 2 della presente relazione; - Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie; - DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016), a seguito della quale assume gli odierni identificativi.





- foglio 35 particella 238 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 15,8, derivante da TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020)  
Coerenze: dall'estratto di mappa (cfr. all. 02.4) da nord in senso orario: mappale 1071, mappale 239, via Roma, mappale 68  
Dalla visura storica catastale (cfr. all. 02.3) emerge che la particella 238 deriva da: - Impianto meccanografico del 01/12/1977 in cui gli attuali identificativi foglio 35 particella 238 rappresentavano un terreno di qualità SEMINATIVO, classe I di are 32,97; - TIPO MAPPALE del 16/02/1998 in atti dal 08/06/1999 (n. 612530/1990) in cui diventava ENTE URBANO con la stessa superficie; - TIPO MAPPALE del 17/09/2001 prot. n. 496013 (n. 42602.1/2001), stessi identificativi, qualità e superficie; - FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 25/06/2008 prot. n. TO0435667 (n. 435667.1/2008), TIPO MAPPALE del 30/05/2012 prot. TO0282462 PER AMPLIAMENTO (n. 282462.1/2012) e TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020) con cui assume gli odierni identificativi e dati classamento



*vista dell'esterno del fabbricato e del viale di ingresso, l'area esterna costituente il Lotto 1 è posta sulla sinistra ed è delimitata da siepi poste a ridosso della recinzione a maglie di materiale metallico*



*vista dell'ingresso dal civico n. 31 della via Roma al viale che conduce al fabbricato*





*vista del cancelletto di ingresso all'area esterna  
costituente il Lotto 1*



*vista del Lotto 1 oggetto di pignoramento*



*vista della via Roma, sulla destra vista del fabbricato di cui fa parte il Lotto 1*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*vista satellitare: la freccia di colore rosso indica la posizione  
dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento*



*vista satellitare: la freccia di colore rosso indica la posizione  
dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento*





estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista del Lotto 1 verso l'ingresso dalla via Roma



altra vista del Lotto 1



vista del Lotto 1 verso il fondo del viale

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
area urbana	112,00	x	10 %	=	11,20



<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>	<b>11,20</b>
----------------	---------------	--------------



planimetria Lotto 1

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto 1 oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione propedeutiche alla verifica grafica della consistenza superficiale sulla base dell'elaborato planimetrico agli atti del Catasto, che risulta compatibile con la misura indicata nella visita catastale (112 mq). Trattandosi di area esterna pertinenziale ad immobile ad uso abitativo, per il calcolo della superficie commerciale si ritiene opportuno utilizzare il D.P.R. 138/1998, che per questa tipologia di aree indica un coefficiente del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori diretti dell'unità abitativa e del 2% per la superficie eccedente tale limite. Nel caso di specie, considerando il Lotto 1 come area pertinenziale del Lotto 2 e tenuto conto delle informazioni contenute nel DOCFA che ha costituito entrambi i Lotti 1 e 2 si ottiene:

$$45 \text{ mq} \times 10\% = 4,5 \text{ mq} +$$

$$67 \text{ mq} \times 2\% = 1,34 \quad =$$

**Superficie commerciale totale: 5,84 mq**

Infine, tenuto conto del più probabile valore unitario di mercato indicato per il Lotto 2 in 1.000 €/mq, si ottiene:

$$5,84 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 5.840 \text{ €}.$$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.840,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.840,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudentiale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, delle sue caratteristiche e delle risultanze emerse a seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Riva Presso Chieri, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Piemonte, ed inoltre: FIMAA

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	area urbana	11,20	0,00	5.840,00	5.840,00
				<b>5.840,00 €</b>	<b>5.840,00 €</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: **€. 5.840,00**



**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>€. 330,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 510,00</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>€. 5.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 475/2024

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a RIVA PRESSO CHIERI via Roma 31, della superficie commerciale di **62,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata all'interno di un fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre sottotetto, sito nel comune di Riva presso Chieri (TO) alla via Roma n. 31. La struttura portante è in cemento armato, le murature esterne sono prevalentemente in mattoni paramano e in parte rivestite in materiale lapideo (corpo centrale e pilastri laterali) o tinteggiate (logge). L'ingresso dalla via Roma avviene attraverso cancelletto ad apertura manuale che immette nel vialetto che conduce al fabbricato, l'ingresso al vano comune al piano terreno avviene attraverso portoncino in legno, il piano pavimento è rivestito in piastrelle di materiale ceramico, le pareti ed il soffitto sono trattati ad idropittura, il vano scala presenta gradini rivestiti in materiale lapideo e ringhiera in legno, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. Non è presente l'impianto ascensore.

Si precisa che durante il sopralluogo, il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , residente in un immobile del fabbricato, ha riferito che il tetto necessita di manutenzione in quanto sono presenti infiltrazioni nel soffitto del vano scala, tuttavia la scrivente non ha potuto verificare lo stato del vano scala all'ultimo piano in quanto al momento del sopralluogo la luce non risultava funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile da 2,4 a 3 circa. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 238 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Roma 31, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016)  
Coerenze: Secondo la planimetria agli atti del NCEU, da nord in senso orario: vano scala, cortile a tre lati, altra u.i. (sottotetto non abitabile altra proprietà)  
Dalla visura storica (cfr. all. 02.2) emerge che l'attuale identificazione catastale dell'unità immobiliare deriva da: - FUSIONE del 02/03/2010 prot. TO0131542 (n. 13025.1/2010) in cui presenta gli identificativi foglio 35 particella 238 sub. 14 unitamente al Lotto 1 della presente relazione; - Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie; - DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016), a seguito della quale assume gli odierni identificativi.
- foglio 35 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 15,8, derivante da TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020)  
Coerenze: dall'estratto di mappa (cfr. all. 02.4) da nord in senso orario: mappale 1071, mappale 239, via Roma, mappale 68  
Dalla visura storica catastale (cfr. all. 02.3) emerge che la particella 238 deriva da: - Impianto meccanografico del 01/12/1977 in cui gli attuali identificativi foglio 35 particella 238 rappresentavano un terreno di qualità SEMINATIVO, classe I di are 32,97; - TIPO MAPPALE del 16/02/1998 in atti dal 08/06/1999 (n. 612530/1990) in cui diventava ENTE URBANO con la stessa superficie; - TIPO MAPPALE del 17/09/2001 prot. n. 496013 (n.



42602.1/2001), stessi identificativi, qualità e superficie; - FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 25/06/2008 prot. n. TO0435667 (n. 435667.1/2008), TIPO MAPPALE del 30/05/2012 prot. TO0282462 PER AMPLIAMENTO (n. 282462.1/2012) e TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020) con cui assume gli odierni identificativi e dati classamento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,01 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:	€. 58.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.500,00
Data della valutazione:	18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/09/2024, l'unità immobiliare risulta libera e le chiavi sono nella disponibilità dell'Agenzia Immobiliare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quale ha riferito che l'immobile è disabitato da circa 10 anni; di seguito si riportano le generalità dell'esecutata: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di affitto/comodato registrati in capo all'immobile oggetto del presente procedimento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 con aggiornamento al 20/09/2024 (cfr. all. 03.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

**ULTERIORI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite non emergevano ulteriori procedimenti giudiziari.

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** l'esperto ritiene che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

### 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 22/03/2010 a firma di Notaio TESSITORE Bruno in Torino ai nn. 34691/16129 di repertorio, iscritta il 16/04/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 15180/2963 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 202.500,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità si riferisce ad un'unica unità negoziale identificata catastalmente al Foglio 35, Particella 238 subalterno 14, che originariamente era costituita dai Lotti 1 e 2 della presente relazione (cfr. all. 03.5), pertanto si ritiene che la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita dei due Lotti. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

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

pignoramento, stipulata il 31/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Torino ai nn. 13632 di repertorio, trascritta il 20/06/2024 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 26121/19813 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce agli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 della presente relazione, pertanto si ritiene che la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita dei due Lotti (cfr. all. 03.6). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (20/06/2024), il bene costituente il Lotto 2 della presente relazione risulta di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Bruno TESSITORE in Torino del 22/03/2010 Rep. 34690/16128; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino e di seguito si riporta stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 04.1): "[...] e precisamente formano oggetto della presente vendita nell'immobile suddescritto: - al piano secondo: alloggio mansardato composto di soggiorno, cucina, una camera, servizio e terrazzo, coerenti: vano scala, area a tre lati e sottotetto non abitabile di proprietà della parte venditrice; a detto alloggio:

- è accessoria, quale pertinenza, una porzione di area urbana al piano terreno accorpata catastalmente (Lotto 1 ndr) [...];

- è asservito in uso esclusivo e perpetuo l'adiacente sottotetto non abitabile di proprietà della parte venditrice, posto fra le coerenze: vano scala, alloggio di cui sopra ed area a tre lati.

Le entità immobiliari suddescritte [...] sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Riva Presso Chieri come segue: F. 35 - n. 238 - sub. 14 - via Roma 31 - P. T-2 - Categ. A/2 - Cl.2 - vani 3,5 - R.C. Euro 325,37.

E' compresa nella presente vendita una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte le entità immobiliari vendute (tra cui i beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 35 - numero 238 - subalterno 15), quale per legge, uso e destinazione, inalienabile ed indivisibile separatamente da quanto qui compravenduto.

Le parti convengono, anche per loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo quanto segue:

1) sarà consentita esclusivamente la posa, nelle verande, nei terrazzi, nei balconi, di tende da sole che dovranno rispettare le caratteristiche tecniche e cromatiche di quelle già esistenti o di quelle deliberate dalla maggioranza dei condomini.

2) E' vietato realizzare nelle aree di proprietà esclusive e nelle unità immobiliari opere, costruzioni o manufatti di qualsiasi genere, tettoie, tendaggi, gazebi e simili, tali da creare limitazioni di veduta alle altre unità abitative.

3) Le eventuali recinzioni e gli eventuali cancelletti delle aree di proprietà esclusiva delle unità abitative dovranno rispettare le caratteristiche tecniche e cromatiche stabilite dal regolamento di condominio della palazzina, quale sarà deliberato.

**4) La porzione di sottotetto di proprietà della parte venditrice, asservita in uso esclusivo all'alloggio oggetto del presente atto è gravata da servitù di passaggio onde consentire l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al tetto e ai relativi manufatti.**

5) Il vano d'ingresso al piano terreno ed il vano scala distinti come beni comuni non censibili al Foglio 35 - numero 238 - sub. 15 sono di proprietà degli alloggi censiti al Foglio 35 - numero 238 - subalterno 14 et 19 che, proporzionalmente, ne cureranno la manutenzione e riparazione e sono gravati di servitù di passaggio a favore del sottotetto non abitabile di proprietà della parte venditrice ed asservito in uso esclusivo all'alloggio del presente atto.

Detti patti e clausole dovranno essere inseriti nell'eventuale regolamento di condominio.

La parte acquirente conferisce, con il presente atto, alla parte venditrice, ampio ed irrevocabile mandato fiduciario, salvo l'obbligo della resa dei conti, per depositare in atto pubblico il regolamento di condominio dello stabile di cui i locali in oggetto fanno parte [...].

**(ndr: si precisa che allo stato il fabbricato non è costituito in condominio).**

**La parte venditrice dichiara - e la parte acquirente ne prende atto - la possibile non conformità,**



*rispetto alle disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti a servizio dell'immobile in oggetto e non presta alcuna garanzia in merito".*

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2010), con atto stipulato il 22/03/2010 a firma di Notaio Bruno TESSITORE in Torino ai nn. 34690/16128 di repertorio, trascritto il 16/04/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 15179/9642 di registro generale/particolare.

La compravendita si riferisce ad un'unica unità negoziale identificata catastalmente al Foglio 35, Particella 238 subalterno 14, che originariamente era costituita dai Lotti 1 e 2 della presente relazione (cfr. all. 03.4).

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 17/05/1969 a firma di Notaio Adriana LAZZERINI QUARANTA in Chieri ai nn. 9678/3816 di repertorio, registrato il 04/06/1969 a Chieri ai nn. 873, trascritto il 12/06/1969 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 30098/21977 di registro generale/particolare.

Trattasi del lotto quinto della divisione, costituito da numerosi terreni tra i quali sono compresi i mappali costituenti il seminativo "formante un sol corpo detto "campo di casa" di complessive are 32,97", che successivamente verrà identificato al Catasto Terreni al foglio 35 Particella 238.

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

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

CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA N. **1996/162**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione e ricavo locali ad uso abitazione, presentata il 24/10/1996 con il n. 4510/1996 di protocollo, rilasciata il 27/12/1996 con il n. 81/1996 di protocollo, agibilità del 15/06/2010 con il n. 7/2010 di protocollo.  
(cfr. all. 06.2)

D.I.A. ai sensi art. 4 L. 493/1993 e come modificato dall'art. 60 dalla L. 662/1996 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N 81/96 N. **1998/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne ai prospetti e alla copertura, presentata il 30/04/1998 con il n. 1618/1998 di protocollo.  
(cfr. all. 06.3)

AUTORIZZAZIONE N. **1998/125**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa pannelli vetrati mobili su terrazzo, presentata il 24/08/1998 con il n. 3552/1998 di protocollo.  
(cfr. all. 06.4)

LICENZA EDILIZIA N. **1974/7**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 25/01/1974 con il n. 6255/1974 di protocollo, rilasciata il 18/04/1974 con il n. 10/1974 di protocollo, agibilità del 15/10/1979 con il n. 113 di protocollo.  
(cfr. all. 06.1)



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. approvato in data 15/11/2004 con D.G.R. 29 -13936 pubblicato sul B.U.R. n. 47 di 25/11/2004 e della Variante strutturale n.1 per l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I. approvata con D.C.C. n. 44 del 31/07/2020, l'immobile ricade in zona Area residenziale di completamento (Art. 32) - Classe I di pericolosità geomorfologica. (cfr. all. 05)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le descritte conformità si riferiscono unicamente all'immobile oggetto della presente relazione, l'esperto nulla può riferire in merito al resto del fabbricato.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

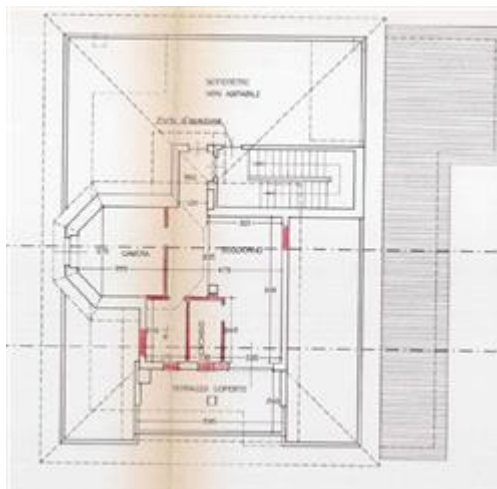
Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie e nelle misure dei locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista, indicativamente: €2.500,00



estratto tavola allegata alla pratica n. 70/1998

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica a cura di tecnico abilitato

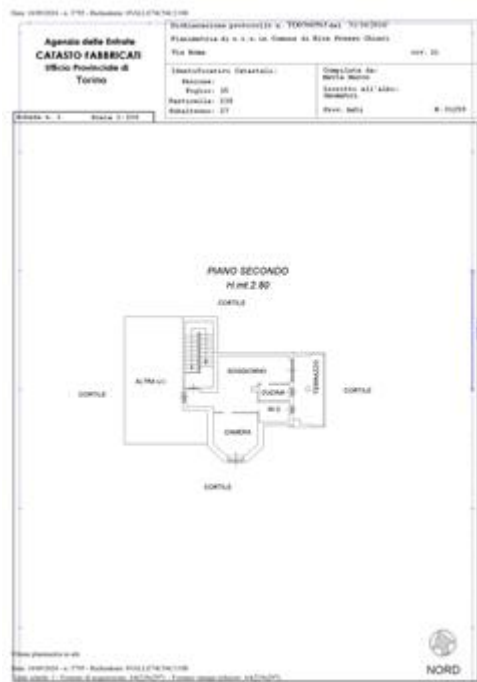
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

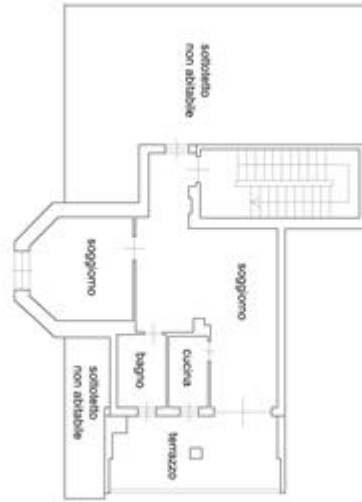
- presentazione di pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva,



cassa e diritti di segreteria, indicativamente: € 600,00



planimetria catastale agli atti del NCEU



planimetria stato di fatto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella visura catastale l'esecutata risulta essere intestataria dell'immobile in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Bruno TESSITORE in Torino del 22/03/2010 Rep. 34690/16128

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA ROMA 31

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIVA PRESSO CHIERI via Roma 31, della superficie commerciale di **62,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata all'interno di un fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre sottotetto, sito nel comune di Riva presso Chieri (TO) alla via Roma n. 31. La struttura portante è in cemento armato, le murature esterne sono prevalentemente in



mattoni paramano e in parte rivestite in materiale lapideo (corpo centrale e pilastri laterali) o tinteggiate (logge). L'ingresso dalla via Roma avviene attraverso cancelletto ad apertura manuale che immette nel vialetto che conduce al fabbricato, l'ingresso al vano comune al piano terreno avviene attraverso portoncino in legno, il piano pavimento è rivestito in piastrelle di materiale ceramico, le pareti ed il soffitto sono trattati ad idropittura, il vano scala presenta gradini rivestiti in materiale lapideo e ringhiera in legno, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. Non è presente l'impianto ascensore.

Si precisa che durante il sopralluogo, il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , residente in un immobile del fabbricato, ha riferito che il tetto necessita di manutenzione in quanto sono presenti infiltrazioni nel soffitto del vano scala, tuttavia la scrivente non ha potuto verificare lo stato del vano scala all'ultimo piano in quanto al momento del sopralluogo la luce non risultava funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di variabile da 2,4 a 3 circa. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 238 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Roma 31, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016)

Coerenze: Secondo la planimetria agli atti del NCEU, da nord in senso orario: vano scala, cortile a tre lati, altra u.i. (sottotetto non abitabile altra proprietà)

Dalla visura storica (cfr. all. 02.2) emerge che l'attuale identificazione catastale dell'unità immobiliare deriva da: - FUSIONE del 02/03/2010 prot. TO0131542 (n. 13025.1/2010) in cui presenta gli identificativi foglio 35 particella 238 sub. 14 unitamente al Lotto 1 della presente relazione; - Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie; - DIVISIONE del 27/10/2016 Pratica TO0360563 (n. 151203.1/2016), a seguito della quale assume gli odierni identificativi.

- foglio 35 particella 238 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 15,8, derivante da TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020)

Coerenze: dall'estratto di mappa (cfr. all. 02.4) da nord in senso orario: mappale 1071, mappale 239, via Roma, mappale 68

Dalla visura storica catastale (cfr. all. 02.3) emerge che la particella 238 deriva da: - Impianto meccanografico del 01/12/1977 in cui gli attuali identificativi foglio 35 particella 238 rappresentavano un terreno di qualità SEMINATIVO, classe I di are 32,97; - TIPO MAPPALE del 16/02/1998 in atti dal 08/06/1999 (n. 612530/1990) in cui diventava ENTE URBANO con la stessa superficie; - TIPO MAPPALE del 17/09/2001 prot. n. 496013 (n. 42602.1/2001), stessi identificativi, qualità e superficie; - FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 25/06/2008 prot. n. TO0435667 (n. 435667.1/2008), TIPO MAPPALE del 30/05/2012 prot. TO0282462 PER AMPLIAMENTO (n. 282462.1/2012) e TIPO MAPPALE del 27/07/2020 prot. TO0120898 (n. 120898.1/2020) con cui assume gli odierni identificativi e dati classamento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.





*vista della via Roma e sulla destra vista del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento*



*vista del vialetto che conduce al fabbricato in cui è ubicato il Lotto 2 oggetto di pignoramento*



*vista della facciata est del fabbricato e del terrazzo chiuso del Lotto 2 al piano secondo*



*vista dell'ingresso al piano terra del fabbricato*



*vista dell'ingresso comune al piano terra*



*vista del vano scala*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





vista satellitare: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità dei servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano sottotetto, l'ingresso avviene dal pianerottolo attraverso portoncino blindato in legno che immette nel soggiorno living; l'unità immobiliare è composta da ingresso su soggiorno living, camera, piccola cucina, bagno e terrazzo chiuso. Il bagno è costituito da lavabo del tipo a colonna, vaso con cassetta a zaino, bidet e box doccia. I pavimenti ed i rivestimenti a parete del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di materiale ceramico, le pareti sono trattate ad idropittura, i soffitti sono in parte tinteggiati e in parte con travi a vista. I serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetri del tipo a vetrocamera verosimilmente dell'epoca di costruzione, il sistema di oscuramento della camera è del tipo a tapparella in materiale plastico, mentre gli altri vani non presentano sistemi di oscuramento. Il terrazzo presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti trattate ad idropittura e risulta





chiuso da pannelli in vetro con montanti in materiale metallico ed apertura di tipo scorrevole.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaietta posta nella nicchia presente sul terrazzo e radiatori in ghisa.

Durante il sopralluogo l'agente immobiliare ha riferito che l'immobile è vuoto da circa 10 anni, che sono presenti le predisposizioni per gli attacchi di acqua e gas nel sottotetto accessibile dal terrazzo e che l'impianto elettrico risulta staccato, pertanto nulla può riferire in merito al suo funzionamento.

**Si precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica, allegato all'atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Tessitore del 22/03/2010 Rep.34690, risulta scaduto, e che a seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE).**



*vista del living verso la porta di ingresso posta sul fondo del locale; sulla sinistra è presente la porta di ingresso alla camera*



*vista del living verso il terrazzo; procedendo da destra verso sinistra si vedono gli ingressi alla camera, al bagno ed alla piccola cucina*



*vista della camera*



*vista dell'angolo cottura*





vista del bagno



vista del terrazzo chiuso

CLASSE ENERGETICA:



[267,06 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2010 200372 0081 registrata in data 09/03/2010

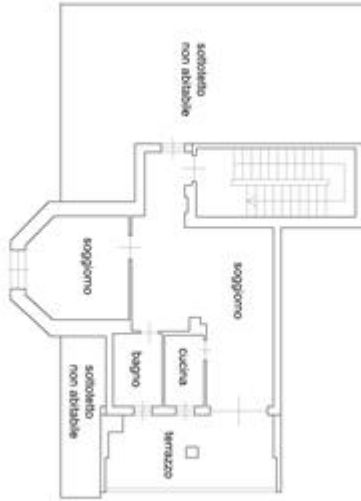
CONSISTENZA:

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	57,00	x	100 %	=	57,00
terrazzo	16,70	x	30 %	=	5,01
<b>Totale:</b>	<b>73,70</b>				<b>62,01</b>





planimetria stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al primo piano senza ascensore, composto da ingresso, cucina con angolo cottura, due camere e bagno

Indirizzo: via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 917,81 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano terra composto da entrata su zona giorno con cucinino, due camere, bagno e terrazzo

Indirizzo: via Roma 5



Superfici principali e secondarie: 69  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 117.000,00 pari a 1.695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/05/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: appartamento al piano terra composto da ingresso si living, camera, bagno e giardino  
Indirizzo: via Luigi Einaudi 13  
Superfici principali e secondarie: 46  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.304,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2016  
Fonte di informazione: atto compravendita Notaio Terrone Rep. 2420  
Descrizione: appartamento al piano primo composto da disimpegno, cucina, tre camere, bagno e cantina  
Indirizzo: via Roma 31  
Superfici principali e secondarie: 113  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 91.000,00 pari a 805,31 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2016  
Fonte di informazione: atto Notaio Terrone Rep. 2422  
Descrizione: appartamento al primo piano costituito da un vano con balconi oltre porzione di area urbana al piano terreno  
Indirizzo: via Roma 31  
Superfici principali e secondarie: 57  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 36.000,00 pari a 631,58 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2016  
Fonte di informazione: atto compravendita Notaio Terrone Rep. 2418  
Descrizione: vendita di quota pari a 49% della proprietà di appartamento al piano terreno con area esterna annessa esclusiva, composto da soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi, portico e centrale termica  
Indirizzo: via Roma 31



Superfici principali e secondarie: 68  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.792,96 pari a 894,01 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023  
Fonte di informazione: FIMAA  
Descrizione: appartamenti medi - valore min. €/mq 1.000 - valore max. €/mq 1.300  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/06/2024  
Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: abitazioni civili in normale stato di conservazione - valore min. €/mq 860 - valore max. €/mq 1.300  
Indirizzo: zona centrale  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)  
Descrizione: appartamenti in buono stato/abitabili - valore min. € 800 - valore max. € 1.200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiera sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 62 mq, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 1.000 €/mq in cifra tonda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,01 x 1.000,00 = **62.010,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 62.010,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 62.010,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudentiale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse a seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Riva Presso Chieri, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Piemonte, ed inoltre: FIMAA

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	62,01	0,00	62.010,00	62.010,00
				<b>62.010,00 €</b>	<b>62.010,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.910,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>3%</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>€. 1.767,30</b>
--	--------------------



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 330,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 312,70
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.500,00</b>

data 18/11/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Leila SAVIO

