



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 445/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Ester MARONGIU

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto GALETTO

CF: GLTRRT63D02H498C
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6
telefono: 3493216747
email: geometra.galetto@libero.it
PEC: roberto.galetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 445/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione di fabbricato rurale ristrutturato** a CAVOUR Via Macello 68, frazione Castellazzo, della superficie commerciale di **189,24** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato ex rurale ristrutturato di complessivi 2 piani fuori terra con accesso carraio da Via Macello. L'immobile è composto da: cortile recintato ad uso esclusivo, con ingresso sul locale cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e cantina al piano terra, 3 camere da letto e locale bagno al piano primo, due delle camere da letto hanno accesso al balcone esterno. L'accesso al piano primo, avviene da scala interna ed esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: Via Macello, 68, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a sud-est con Via Macello su di un lato, a Sud-Ovest con il mappale n. 183, a Nord-Ovest con il mappale n. 13 (oggetto di altro pignoramento), a Nord-Est con i mappali n. 172 e n. 186.

Si evidenzia che il terreno antistante il fabbricato di abitazione è in parte chiuso da recinzione ed è ad uso cortile esclusivo ed in parte soggetto a servitù di passaggio a favore di altri immobili.

- foglio 4 particella 13 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO U, superficie 239, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a sud-est con il fabbricato di proprietà (oggetto di altro pignoramento) mappale n. 185, a Sud-Ovest con il mappale n. 183, a Nord-Ovest con il mappale n. 5, a Nord-Est con i mappali n. 172 e n. 189.

Si evidenzia che il terreno è in parte chiuso da recinzione ed è ad uso cortile esclusivo ed in parte soggetto a servitù di passaggio a favore di altri immobili.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.573,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 66.447,45
Data della valutazione: 17/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 08.11.2022, il sottoscritto richiedeva all'anagrafe del Comune di Cavour, informazioni in merito all'attuale residenza degli esecutati, alla data del 10.11.2022 riceveva mail, da parte dell'anagrafe del Comune di Cavour, in cui veniva comunicato che gli esecutati risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento (riferimento allegato n. 1);

In data 19.11.2022 il sottoscritto provvedeva ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno, per effettuare un sopralluogo presso l'immobile (riferimento allegato n. 2), in seguito a sopralluoghi in loco il sottoscritto riusciva a contattare gli esecutati e a concordare l'accesso all'immobile per la data del 14.12.2022.

In data 14.12.2022 il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un primo sopralluogo alla presenza degli esecutati, si procedeva all'effettuazione delle misurazioni dell'immobile ed a redigere la planimetria dello stato attuale (riferimento allegato n. 5) e documentazione fotografica (riferimento allegato n. 6).

In data 14.12.2023 il sottoscritto si recava nuovamente presso l'immobile, per un ulteriore sopralluogo alla presenza degli esecutati, per il rilievo del terreno posto a nord (riferimento secondo pignoramento trascritto ai nn. 5991/4892 del 17/07/2023) si procedeva all'effettuazione delle misurazioni del terreno ed a redigere la planimetria dello stato attuale (riferimento allegato n. 8) e relativa documentazione fotografica (riferimento allegato n. 9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate, dovranno essere oggetto di cancellazione, colpiscono unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovranno quindi essere oggetto di cancellazione totale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 1.500,00 totali. (Riferimento allegato n. 3 e n. 3/A).

Per quanto riguarda la servitù fognaria, la stessa risulta non cancellabile.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: scarico coattivo, stipulata il 31/05/2017 a firma di _____ ai nn. 14/2017 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Pinerolo ai nn. 4198/3124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

La formalità è riferita solamente a terreno distinto a Catasto al Foglio 4 mappale 13.

Costituzione di una servitù coattiva fognaria.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/03/2006 a firma di Notaio Giovanni MARINONE ai nn. 49406/13365 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 a Pinerolo ai nn. 3275/647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/06/2022 a firma di U.N.E.P. Corte di Appello di Torino ai nn. 15991/2022 di repertorio, trascritta il 14/07/2022 a Pinerolo ai nn. 6381/4951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 21/06/2023 a firma di corte di appello di torino - UNEP ai nn. 13690/2023 di repertorio, trascritta il 17/07/2023 a Pinerolo ai nn. 5991/4892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento 14.07.2022, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 3 della presente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2006), con atto stipulato il 23/03/2006 a firma di Notaio Giovanni MARINONE ai nn. 49405/13364 di



repertorio, trascritto il 05/04/2006 a Pinerolo ai nn. 3274/2226.

Nell'atto di compravendita oltre all'immobile oggetto di Pignoramento viene acquistato anche un piccolo appezzamento di terreno, posto sul retro del fabbricato e descritto al catasto come segue Comune di Cavour, Foglio 4 n. 13, terreno di mq. 239. Tale porzione di terreno viene utilizzato come orto di pertinenza dell'abitazione è risulta compreso nella recinzione del lotto. Il terreno non è stato sottoposto ad ipoteca volontaria per la concessione del mutuo e non compare nel successivo pignoramento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2006), con atto stipulato il 23/03/2006 a firma di Notaio Giovanni MARINONE ai nn. 49405/13364 di repertorio, trascritto il 05/04/2006 a Pinerolo ai nn. 3274/2226.

Nell'atto di compravendita oltre all'immobile oggetto di Pignoramento viene acquistato anche un piccolo appezzamento di terreno, posto sul retro del fabbricato e descritto al catasto come segue Comune di Cavour, Foglio 4 n. 13, terreno di mq. 239. Tale porzione di terreno viene utilizzato come orto di pertinenza dell'abitazione è risulta compreso nella recinzione del lotto. Il terreno non è stato sottoposto ad ipoteca volontaria per la concessione del mutuo e non compare nel successivo pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 23/03/2006), con atto stipulato il 16/11/1993 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 98197/18616 di repertorio, trascritto il 09/12/1993 a Pinerolo ai nn. 7748/6297

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 12.11.2022, tramite lo 'Sportello SUE' del COMUNE DI CAVOUR, provvedeva ad effettuare la richiesta delle concessioni, permessi di costruire ecc. In seguito a colloqui telefonici con l'ufficio tecnico del Comune di Cavour concordava un'appuntamento per la data del 15.12.2022, durante tale appuntamento si procedeva ad esaminare la situazione urbanistica dell'immobile e si concordava un nuovo appuntamento per la verifica della situazione urbanistica dell'immobile.

In data 20.12.2022 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Cavour e durante tale sopralluogo si è recuperata copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile e si valutavano le procedure urbanistiche da seguire per l'eventuale futura sanatoria delle parti non corrispondenti a quanto licenziato (riferimento allegato n. 4).

Relativamente all'immobile in oggetto risultano rilasciati i titoli autorizzativi descritti al punto 7.1.

Dal sopralluogo effettuato in data 14.12.2023, si rileva la presenza di una tettoia abusiva (non sanabile) localizzata nel cortile posto sul retro del fabbricato ed oggetto del nuovo pignoramento, della quale non risultano rilasciate concessioni edilizie.

L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di autorizzazione edilizia N. **9289/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di smantellamento di tetto esistente e ricostruzione con orditura in legno e copertura in tegole., presentata il 02/10/1990 con il n. 9289 di protocollo, rilasciata il 02/11/1990 con il n. 90/300 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'inizio lavori è stato presentato in data 26/07/1991 e il fine lavori è stato presentato in data 06/09/1991.



Denuncia inizio lavori N. **5484/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa serbatoio esterno per gas gpl, presentata il 05/05/2004 con il n. 5484 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di inizio attività N. **3217/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 17/03/1997 con il n. 3217 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire in sanatoria N. **117/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero e trasformazione di locale ex ripostiglio in servizio igienico, presentata il 16/11/2005 con il n. 14585 di protocollo, rilasciata il 20/02/2006 con il n. 117/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA "A". Norme tecniche di attuazione ed indici: AGRICOLA - "A" - Agricola - Art.26, Tab.A; GEO.A1 - vincolo geologico - Art.38; FASCIA.B.PROG - Fascia "B"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame delle pratiche urbanistiche depositate presso il Comune di Cavour ed allegate alla presente, si rileva quanto segue:

1. Per quanto riguarda la richiesta di autorizzazione edilizia n. 90/300 del 25.10.1990, per smantellamento e ricostruzione di porzione di copertura con orditura in legno e copertura in tegole, si rileva che i lavori sono iniziati in data 26.07.1991 come da denuncia di inizio lavori depositata in Comune ed ultimati in data 05.09.1991. La pratica è priva di denuncia strutturale per cui si può desumere che l'intervento di rifacimento della copertura fosse limitato alla sostituzione dell'orditura secondaria e del manto di copertura senza modificare l'orditura primaria della stessa;
2. Per quanto riguarda la denuncia di inizio attività (DIA) del 17.03.1997 per opere di manutenzione straordinaria con formazione di tramezzi interni, ripassamento copertura ecc... è stata allegata esclusivamente la planimetria catastale in scala 1:200 senza evidenziare lo spostamento dei tramezzi citati nella relazione;
3. Per quanto riguarda la denuncia di inizio attività (DIA) per posa di serbatoio esterno per gas gpl, si evidenzia che tale bombolone è stato ubicato sul mappale 13 del foglio 4 di Cavour. Si fa presente che il bombolone in oggetto è collegato alla caldaia a gas presente nel fabbricato ed è strettamente funzionale alla stessa;
4. Per quanto riguarda il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 117/2005 del 20.02.2006 si rileva che la pratica è composta dai seguenti documenti:
 - Elaborati di progetto costituiti da estratti cartografici, estratti di PRGC vigente, piante, sezioni e prospetto, sezione-prospetto precedente l'intervento;
 - Relazione tecnica;
 - Valutazione di compatibilità idraulica a firma dell'Ing.
 - Richiesta certificato di agibilità;

La richiesta di sanatoria è relativa a recupero e trasformazione di locale ex ripostiglio in servizio igienico al piano primo;

5. La richiesta di autorizzazione n. 36/2015 del 31.12.2015 per allacciamento alla pubblica fognatura. Non risultano allegati elaborati grafici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'esame tra la situazione risultante dalle istanze depositate in Comune e precedentemente descritte e la situazione attuale del fabbricato come rilevato in loco (riferimento a planimetrie piano terreno e primo della situazione attuale allegato n. 5) si rilevano le SEGUENTI DIFFORMITÀ: 1) Presenza al piano terreno di locali ad uso disimpegno-bagno non autorizzati per complessivi mq. 7,05; 2) Presenza di locale ad uso tettoia nel cortile di mq. 13; 3) Presenza di recinzioni in parte con muretti in c.a. lato cortile e retro fabbricato, poste sul confine della proprietà che non risultano negli elaborati grafici presentati in Comune; 4) Difformità nelle dimensioni del bagno al piano primo con un aumento di superficie di circa 2 mq; 5) Realizzazione di aperture in muratura portante e lievi difformità nella posizione dei tramezzi al piano primo; 6) Si rileva inoltre la presenza di lastre in amianto per la copertura della scala di accesso esterna dal piano terreno al piano primo e della tettoia presente in cortile; 7) Si rileva la presenza di una tettoia abusiva in legno ricadente sul terreno posto sul retro del fabbricato distinto a catasto al foglio 4 mappale 13.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Cavour si rileva quanto segue: 1) I locali bagno-disimpegno al piano terreno e la difformità del bagno al piano primo, potrebbero essere sanati con l'utilizzo di 25 mq. di ampliamento previsti dal PRGC con autorizzazione dei confinanti per la costruzione in deroga dei confini di proprietà e con verifiche strutturali e verifiche idrogeologiche e paesaggistiche per il rischio esondazione presente nella zona in oggetto; 2) La tettoia in cortile difficilmente potrebbe essere sanata per la difficoltà ad avere le verifiche strutturali e le autorizzazioni paesaggistiche necessarie; 3) Le recinzioni presenti in cortile e nel retro del fabbricato dovrebbero essere oggetto di sanatoria, previa verifica di tutte le norme del PRGC della zona in oggetto; 4) Per quanto riguarda la presenza di amianto, per la regolarizzazione sarà necessaria la sua rimozione; 5) Per quanto riguarda la tettoia posta sul mappale 13, la stessa non è sanabile per la difficoltà ad avere le verifiche strutturali e le autorizzazioni paesaggistiche necessarie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria (diritti, sanzioni e costo di costruzione): €3.500,00
- Onorario per redazione pratica architettonica, strutturale, paesaggistica e idraulica: €8.000,00
- Smaltimento amianto: €4.000,00
- Demolizione tettoia abusiva: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

CONSIDERATA COMUNQUE LA COMPLESSITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCOSE TRATE RISPETTO ALLA SITUAZIONE LICENZIATA E LA COMPLESSITÀ DELLE NORMATIVE ESISTENTI IN MATERIA EDILIZIA E SOPRATTUTTO RELATIVE ALLE SANATORIE, SI PRECISA CHE PER VERIFICARE ESATTAMENTE QUANTO SOPRA ESPOSTO, OCCORREREBBE PROCEDERE ALLA PRESENTAZIONE DI PROGETTI IN SANATORIA CON RELATIVE VERIFICHE STRUTTURALI, ALTEZZE MINIME DEI LOCALI, VERIFICHE SUPERFICI AEROILLUMINANTI, VERIFICA LEGGE BARRIERE ARCHITETTONICHE, VERIFICA VINCOLI COMUNALI ED EXTRA COMUNALI, CON CONTEGGI PRECISI DEGLI ONERI E RELATIVE SANZIONI DA VERSARE. OCCORREREBBE INOLTRE PROCEDERE ALLA STESURA DI CAPITOLATI DEI LAVORI E PREVENTIVI DA PARTE DI IMPRESE DI COSTRUZIONI, PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINI NECESSARI. È PERTANTO EVIDENTE CHE LE MODALITÀ DI SANATORIA E RELATIVI CONTEGGI INDICATI NELLA PRESENTE RELAZIONE SONO PURAMENTE INDICATIVI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dell'immobile, in quanto mancano i locali bagno-disimpegno al piano terreno. Per quanto riguarda il terreno distinto a catasto al foglio 4 mappale 13, si rileva che una porzione dell'area recintata ricade catastalmente sul mappale di altra proprietà e precisamente nella dell'accesso carraio all'area di proprietà (riferimento allegato n. 5/A).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale aggiornata in seguito all'ottenimento della sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCEFA (comprensiva di diritti spese tecniche): €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto.

BENI IN CAVOUR VIA MACELLO 68, FRAZIONE CASTELLAZZO

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE RISTRUTTURATO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato rurale ristrutturato a CAVOUR Via Macello 68, frazione Castellazzo, della superficie commerciale di **189,24** mq per la quota di:

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

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato ex rurale ristrutturato di complessivi 2 piani fuori terra con accesso carraio da Via Macello. L'immobile è composto da: cortile recintato ad uso esclusivo, con ingresso sul locale cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e cantina al piano terra, 3 camere da letto e locale bagno al piano primo, due delle camere da letto hanno accesso al balcone



esterno. L'accesso al piano primo, avviene da scala interna ed esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: Via Macello, 68, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a sud-est con Via Macello su di un lato, a Sud-Ovest con il mappale n. 183, a Nord-Ovest con il mappale n. 13 (oggetto di altro pignoramento), a Nord-Est con i mappali n. 172 e n. 186.

Si evidenzia che il terreno antistante il fabbricato di abitazione è in parte chiuso da recinzione ed è ad uso cortile esclusivo ed in parte soggetto a servitù di passaggio a favore di altri immobili.

- foglio 4 particella 13 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO U, superficie 239, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a sud-est con il fabbricato di proprietà (oggetto di altro pignoramento) mappale n. 185, a Sud-Ovest con il mappale n. 183, a Nord-Ovest con il mappale n. 5, a Nord-Est con i mappali n. 172 e n. 189.

Si evidenzia che il terreno è in parte chiuso da recinzione ed è ad uso cortile esclusivo ed in parte soggetto a servitù di passaggio a favore di altri immobili.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.



Cucina piano terra



Camera da letto piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Prospetto Sud-Est



Inquadramento aereo

COLLEGAMENTI

autobus distante più di 1 km

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle planimetrie dello stato attuale (allegato n. 5) e della documentazione fotografica (allegato n. 6) si espone quanto segue:

L'immobile è costituito attualmente come segue:

- Piano terreno: cortile recintato ad uso esclusivo, ingresso su locale cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e cantina;
- Piano primo: tre camere da letto e locale bagno, due delle camere da letto hanno accesso al balcone esterno lato cortile.
- Il collegamento ai piani avviene sia da scala interna che esterna;

Trattasi di fabbricato ad uso urbano a due piani fuori terra con struttura in muratura portante, copertura a tetto a due falde con manto in tegole, costituito da una unità immobiliare con accesso carraio da strada comunale denominata Via Macello. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gpl. Il fabbricato risulta allacciato alla rete idrica, fognaria e telefonica. I pavimenti e i rivestimenti interni sono in ceramica, la scala interna di accesso ai piani è rivestita in legno, mentre la scala esterna è in muratura e gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. L'accesso all'immobile avviene da strada sterrata. L'edificio risulta intonacato con calce e cemento e tinteggiatura finale. L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione sia internamente che esternamente.

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
Superficie locali	157,76	x	100 %	=	157,76
Superficie balconi	9,40	x	35 %	=	3,29
Superficie cantina	17,16	x	25 %	=	4,29
Area terreno pertinenziale	239,00	x	10 %	=	23,90
Totale:	423,32				189,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in prima fascia e che varia da un minimo di €/mq 912,00 ad un massimo di €/mq 1.457,00 con una media di €/mq 1.184,00.

Banca dati del Borsino Immobiliare dell'agenzia delle entrate, per abitazioni civili che varia da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00 con una media di €/mq 1.325,00.

Banca dati del Borsino Immobiliare, per box auto che varia da un minimo di €/mq 404,00 ad un massimo di €/mq 601,00 con una media di €/mq 528,00.

Banca dati del Borsino Immobiliare dell'agenzia delle entrate, per box auto che varia da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 900,00 con una media di €/mq 750,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Cavour e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 550,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 35%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%;

Calcolo della superficie netta del terreno pertinenziale (fg. 4 mapp. 13) ridotta al 10%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 189,24 x 550,00 = **104.082,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.082,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.082,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cavour

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	Porzione di fabbricato rurale ristrutturato	189,24	0,00	104.082,00	104.082,00
				104.082,00 €	104.082,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 10.408,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.573,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 7.557,38**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.500,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 68,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.447,45

data 17/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto GALETTO

