



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

704/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Jolanda NOLI

CUSTODE:
Raffaella Garimanno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Riccardo Baratelli

CF:BRTRCR46D09L219V
con studio in TORINO (TO) via cuneo 2
telefono: 3389464196
email: ing.baratelli@gmail.com
PEC: riccardo.baratelli@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 704/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROURE Villaretto Superiore 10, frazione Villaretto Superiore, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di procedura è un fabbricato di civile abitazione insistente su terreno della superficie catastale di mq. 112 in mappa al foglio 11 numero 466, composto da: al piano primo un alloggio di una camera, tinello cucina e servizio, al piano terreno un locale cantina; al piano secondo un alloggio di una camera cucina e servizio, al piano terreno due cantine.

Il fabbricato, la cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967, era in origine qualificato a catasto terreni come fabbricato rurale, successivamente inserito a catasto fabbricati con l'esecuzione delle opere edili come da allegata licenza edilizia. Le facciate sono semplicemente intonacate, i balconi, posti sul lato a valle del fabbricato, hanno soletta in cemento armato e ringhiere in ferro.

Si accede al fabbricato tramite un portoncino blindato che immette in un piccolo disimpegno: una porta interna immette nelle camere al primo piano e la scala interna, gradini in marmo, conduce ai locali del secondo piano, parzialmente mansardati con struttura lignea del tetto a vista. Da rilevare che all'alloggio del primo piano si può accedere anche dal balcone tramite una scala dal terreno di proprietà.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica, le porte interne hanno specchiatura in vetro, i serramenti esterni si presentano in pessime condizioni. I bagni hanno rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica a tutta altezza. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico installato nel servizio del secondo piano; in ogni locale è presente un ventilconvettore elettrico per il riscaldamento.

Serramenti esterni a parte le condizioni dei locali, per quanto non utilizzati da tempo, sono da considerarsi discrete.

I locali cantina siti al piano terreno con accesso dal piccolo appezzamento di terreno di proprietà non sono stati visionabili causa l'eccesso incontrollato di vegetazione che impedisce di avvicinarsi.

Anche se le unità catastali sono due è preferibile procedere alla vendita nella attuale situazione di unica unità abitativa, anche in considerazione del fatto che l'impianto di erogazione di acqua calda sanitaria è comune ai due alloggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, secondo, ha un'altezza interna di 2,45 al primo piano, 2,50 massima al piano second. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 466 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Frazione Villaretto Piano T, 1, piano: primo
Coerenze: mappali 471, 470, 467, 465, 464 e strada
- foglio 11 particella 466 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Frazione Villaretto, piano: T-2

Coerenze: mappali 471, 470, 467, 465, 464 e strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.171,00
Data della valutazione:	08/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2007 a firma di Marinone Giovanni ai nn. 50752/14497 di repertorio, iscritta il 26/11/2007 a Pinerolo ai nn. 11829/2463, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 127500.

Importo capitale: 85000.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 19791 di repertorio, trascritta il 03/10/2023 a Pinerolo ai nn. 7831/6369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto notarile (dal 26/11/2007), con atto stipulato il 30/10/2007 a firma di Marinone Giovanni ai nn. 50751/14496 di repertorio, trascritto il 26/11/2007 a Pinerolo ai nn. 11828/7963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto notarile (dal 26/11/2007), con atto stipulato il 30/10/2007 a firma di Marinone Giovanni ai nn. 50751/14496 di repertorio, trascritto il 26/11/2007 a Pinerolo ai nn. 11828/7963

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto noterile (dal 12/02/1971 fino al 26/11/2007), con atto stipulato il 17/01/1971 a firma di Marinone Vittorio ai nn. 7925 di repertorio, trascritto il 12/02/1971 a Pinerolo ai nn. 856/760

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **11/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ritutturazione interna, presentata il 27/02/1976 con il n. di protocollo, rilasciata il 27/02/1976 con il n. 11/76 di protocollo, agibilità del 07/02/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria allegata alla licenza edilizia citata si rilevano due difformità: al primo piano è stata aperta una porta di comunicazione fra cucina e disimpegno al secondo piano la parete divisoria fra la camera ed il disimpegno è stata sostituita da un semplice parapetto

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

Costi di regolarizzazione:

- E' necessario depositare in comune una CILA per regolarizzare la posizione: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Non esistono certificati di conformità degli impianti

BENI IN ROURE VILLARETTO SUPERIORE 10, FRAZIONE VILLARETTO
SUPERIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROURE Villaretto Superiore 10, frazione Villaretto Superiore, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di procedura è un fabbricato di civile abitazione insistente su terreno della superficie catastale di mq. 112 in mappa al foglio 11 numero 466, composto da: al piano primo un alloggio di

una camera, tinello cucina e servizio, al piano terreno un locale cantina; al piano secondo un alloggio di una camera cucina e servizio, al piano terreno due cantine.

Il fabbricato, la cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967, era in origine qualificato a catasto terreni come fabbricato rurale, successivamente inserito a catasto fabbricati con l'esecuzione delle opere edili come da allegata licenza edilizia. Le facciate sono semplicemente intonacate, i balconi, posti sul lato a valle del fabbricato, hanno soletta in cemento armato e ringhiere in ferro.

Si accede al fabbricato tramite un portoncino blindato che immette in un piccolo disimpegno: una porta interna immette nelle camere al primo piano e la scala interna, gradini in marmo, conduce ai locali del secondo piano, parzialmente mansardati con struttura lignea del tetto a vista. Da rilevare che all'alloggio del primo piano si può accedere anche dal balcone tramite una scala dal terreno di proprietà.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica, le porte interne hanno specchiatura in vetro, i serramenti esterni si presentano in pessime condizioni. I bagni hanno rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica a tutta altezza. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico installato nel servizio del secondo piano; in ogni locale è presente un ventilconvettore elettrico per il riscaldamento.

Serramenti esterni a parte le condizioni dei locali, per quanto non utilizzati da tempo, sono da considerarsi discrete.

I locali cantina siti al piano terreno con accesso dal piccolo appezzamento di terreno di proprietà non sono stati visionabili causa l'eccesso incontrollato di vegetazione che impedisce di avvicinarsi.

Anche se le unità catastali sono due è preferibile procedere alla vendita nella attuale situazione di unica unità abitativa, anche in considerazione del fatto che l'impianto di erogazione di acqua calda sanitaria è comune ai due alloggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, secondo, ha un'altezza interna di 2,45 al primo piano, 2,50 massima al piano second. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 466 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Frazione Villaretto Piano T, 1, piano: primo
Coerenze: mappali 471, 470, 467, 465, 464 e strada
- foglio 11 particella 466 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Frazione Villaretto, piano: T-2
Coerenze: mappali 471, 470, 467, 465, 464 e strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non esiste attestato di prestazione energetica

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
alloggio	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Comune di Roure

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	130,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.500,00**

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: **€. 329,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.171,00**

data 08/07/2024

il tecnico incaricato
Riccardo Baratelli