



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 369/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU' S.C.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
D.ssa MARTA BARSOTTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROBERTO ROBATTINO**

CF:RBTRRT55H09L219F  
con studio in TORINO (TO) via Paolini 24  
telefono: 011591091  
email: robattino@libero.it  
PEC: roberto.robattino@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 369/2021

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a AVIGLIANA via Matteotti 21, della superficie commerciale di **103,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

alloggio sito al piano primo (2° f.t.) di fabbricato residenziale a cortina elevato a tre piani f.t. oltre a piano seminterrato tipo pilotis, con cantine ed autorimesse, con accesso al vano scala condominiale tramite scala da strada pubblica posta a livello superiore, composto da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, ripostiglio, due balconi, cantina al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala I, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 458 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Matteotti n.21 - Avigliana, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto compravendita Notaio Chianale Angelo del 17/07/2009 rep.59964  
Coerenze: vano scala condominiale, alloggio altra proprietà, affaccio su corsia di manovra autorimesse, alloggio altra proprietà, affaccio su via Matteotti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

**A.1**

**box singolo**, composto da box singolo sub 103, con vincolo di pertinenza all'unità abitativa oggetto di stima, sub 49, di superficie reale pari a 18,0 mq. (vedi Nota), sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq, identificato con il numero 49 in planimetria del progetto originario.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 458 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti 39 Avigliana, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto acquisto Notaio Chianale Angelo del 17/07/2009 rep.59964 n.25872\*  
Coerenze: corsia di manovra autorimesse a cielo aperto, autorimessa altra proprietà, corridoio cantine comune, autorimessa altra proprietà

Nota: Per quanto riguarda la superficie commerciale, si assume coefficiente di omogeneizzazione della superficie reale pari al 50% della superficie commerciale residenziale

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,41 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 127.309,05</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 114.578,00</b>

Data della valutazione:

01/12/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 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 16/01/2017 a firma di notaio Remo Bassetti ai nn. 28877/14632 di repertorio, iscritta il 30/01/2017 a Susa ai nn. 614/68, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000,00 €

Importo capitale: 130.000,00 €

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti e due gli immobili

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

pignoramento, stipulata il 22/04/2021 a firma di 'Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 4982/2021 di repertorio, trascritta il 06/05/2021 a Susa ai nn. 3745/2928, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino.

La formalità è riferita solamente a tutti e due gli 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:	€ 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	19,53

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

In data 05 ottobre 2004, ai numeri 9252/6837 è stato trascritto atto di sostituzione di convenzione edilizia , a rogito Notaio Angelo Chianale, del 16 settembre 2004, rep.35970/14267 per l'acquisto della piena proprietà del terreno, pro quota, portante la sostituzione della convenzione stipulata fra il Comune di Avigliana e la Soc. U.P.I.R. Spa in data 12/02/1980 rep.21037/2656 a rogito Notaio Giancarlo Ortali

Tale atto riguarda la cessione in proprietà delle aree Peep, già concesse in diritto di superficie con la sucitata convenzione

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2009), con atto stipulato il 17/07/2009 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 59964/25872 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a Susa ai nn. 7024/5081.

Il titolo è riferito solamente a tutti e due gli immobili

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendia (dal 20/11/1987 fino al 17/03/2004), con atto stipulato il 20/10/1987 a firma di Notaio Emidio Carusi ai nn. 104104 di repertorio, trascritto il 19/11/1987 a Susa ai nn. 58704293

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto giudiziario - decreto di trasferimento dal Tribunale di Torino (dal 17/03/2004 fino al 12/11/2004), con atto stipulato il 17/03/2004 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 366 di repertorio, trascritto il 27/03/2004 a Susa ai nn. 2857/2102.

Il titolo è riferito solamente a tutti e due gli immobili: alloggio e box

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto giudiziario - decreto di trasferimento dal Tribunale di Torino (dal 17/03/2004 fino al 12/11/2004), con atto stipulato il 17/03/2004 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 366 di repertorio, trascritto il 27/03/2004 a Susa ai nn. 2857/2102.

Il titolo è riferito solamente a tutti e due gli immobili: alloggio e box

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2004 fino al 17/07/2009), con atto stipulato il 12/11/2004 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 36936/14785 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Susa ai nn. 11328/8347.

Il titolo è riferito solamente a tutti e due gli immobili pignorati alloggio e box

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2004 fino al 17/07/2009), con atto stipulato il 12/11/2004 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 36936/14785 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Susa ai nn. 11328/8347.

Il titolo è riferito solamente a tutti e due gli immobili pignorati alloggio e box

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

l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica

In data 05 ottobre 2004, ai numeri 9252/6837 è stato trascritto atto di sostituzione di convenzione edilizia , a rogito Notaio Angelo Chianale, del 16 settembre 2004, rep.35970/14267 per l'acquisto della piena proprietà del terreno, pro quota, portante la sostituzione della convenzione stipulata fra il Comune di Avigliana e la Soc. U.P.I.R. Spa in data 12/02/1980 rep.21037/2656 a rogito Notaio Giancarlo Ortali

Tale atto riguarda la cessione in proprietà delle aree Peep, già concesse in diritto di superficie con la sucitata convenzione, pertanto gli immobili risultano in piena proprietà intestataria

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

Concessione Edilizia N. **134/1979** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio residenziale in zona Peep, rilasciata il 21/01/1980 con il n. 134/1979 di protocollo, agibilità del 22/07/1982 con il n. 7/82 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato residenziale ove sono ubicati l'alloggio e il box oggetto di stima.

Le varianti successive alla 134/1979 sono la n.134A/79 del 20/01/1981 e la 134B/79 del 22/01/1981

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambito B3 - zone a capacità insediativa esaurita

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **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**.

BENI IN AVIGLIANA VIA MATTEOTTI 21

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AVIGLIANA via Matteotti 21, della superficie commerciale di **103,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

alloggio sito al piano primo (2° f.t.) di fabbricato residenziale a cortina elevato a tre piani f.t. oltre a piano seminterrato tipo pilotis, con cantine ed autorimesse, con accesso al vano scala condominiale tramite scala da strada pubblica posta a livello superiore, composto da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, ripostiglio, due balconi, cantina al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala I, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 458 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Matteotti n.21 - Avigliana, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto compravendita Notaio

Chianale Angelo del 17/07/2009 rep.59964

Coerenze: vano scala condominiale, alloggio altra proprietà, affaccio su corsia di manovra autorimesse, alloggio altra proprietà, affaccio su via Matteotti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (i più importanti centri limitrofi sono Rivoli, Rosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio sito al piano primo (2° f.t.) di fabbricato residenziale a cortina elevato a tre piani f.t. oltre a piano seminterrato tipo pilotis, con cantine ed autorimesse, con accesso al vano scala condominiale tramite scala da strada pubblica posta a livello superiore, composto da ingresso su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, ripostiglio, due balconi, cantina al piano terreno.

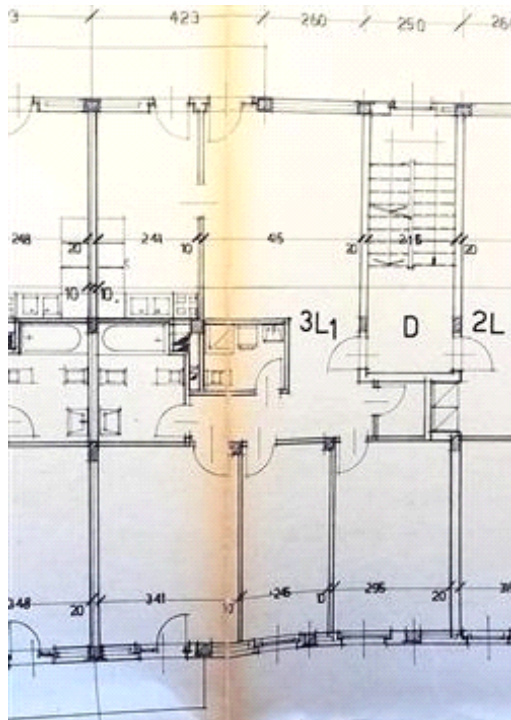
Edificio realizzato con strutture in c.a. normale con orizzontamenti in latero cemento, tamponamenti perimetrali in muratura laterizia a cassa vuota, intonacati e tinteggiati, tetto a falde quasi piano senza sporti, serramenti in legno con vetrocamere e tapparelle in materiale plastico, balconi in c.a. normale con ringhiere e mancorrenti in profilati metallici verniciati. Serramenti interni e portoncino di ingresso in legno. Scale condominiali in pietra con ringhiera e mancorrente in profilati metallici, assenza di ascensore, portoncino di ingresso in profilati metallici a specchiature vetrate. Impianto di riscaldamento centralizzato, con distribuzione a radiatori, valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	100,10	x	100 %	=	100,10
balconi	7,70	x	30 %	=	2,31
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>111,80</b>				<b>103,41</b>



#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da box singolo sub 103, con vincolo di pertinenza all'unità abitativa oggetto di stima, sub 49, di superficie reale pari a 18,0 mq. (vedi Nota), sviluppa una superficie commerciale di **9,00 Mq**, identificato con il numero 49 in planimetria del progetto originario.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 458 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti 39 Avigliana, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto acquisto Notaio Chianale Angelo del 17/07/2009 rep.59964 n.25872\*  
Coerenze: corsia di manovra autorimesse a cielo aperto, autorimessa altra proprietà, corridoio cantine comune, autorimessa altra proprietà

Nota: Per quanto riguarda la superficie commerciale, si assume coefficiente di omogeneizzazione della superficie reale pari al 50% della superficie commerciale residenziale

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it - Agenzia Oikos

Descrizione: alloggio al piano primo di condominio, composto da 4 locali e 1 bagno

Indirizzo: c.so Dora

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 97.200,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it - Agenzia Tempocasa

Descrizione: alloggio in casa bifamiliare al piano terra

Indirizzo: v.A.Nobel

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.252,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.127,37 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie Oikos e Tempocasa Avigliana

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	97.200,00	107.100,00
Consistenza	112,41	90,00	95,00
Data [mesi]	0	2,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.200,00	1.252,63
livello di piano	6,00	6,00	6,00
stato di manutenzione esterno	6,00	5,00	5,00
stato di manutenzione interno	6,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	-0,17	-162,00	-178,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.080,00	1.080,00
livello di piano	0 %	0,00	0,00
stato di manutenzione esterno	2 %	1.944,00	2.142,00
stato di manutenzione interno	2 %	1.944,00	2.142,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	97.200,00	107.100,00
Data [mesi]	-324,00	-535,50
Prezzo unitario	24.202,80	18.802,80
livello di piano	0,00	0,00
stato di manutenzione esterno	1.944,00	2.142,00
stato di manutenzione interno	1.944,00	2.142,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>124.966,80</b>	<b>129.651,30</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **127.309,05**

Divergenza: 3,61% < 5%

poichè la divergenza percentuale risultante dal calcolo del MCA è inferiore al 5%, in quanto le caratteristiche dei comparabili sono molto simili fra loro e con il soggetto di stima, si può ritenere congruo il valore risultante dal sistema di calcolo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,41	x	1.132,54	=	<b>117.116,17</b>
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.132,54	=	<b>10.192,88</b>
					<b>127.309,05</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 127.309,05**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 127.309,05**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Comune di Avigliana

#### 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	103,41	9,00	127.309,05	127.309,05
				<b>127.309,05 €</b>	<b>127.309,05 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

il box è destinato in atto di acquisto a pertinenza dell'unità abitativa, pertanto si è assunta l'indiscindibilità delle due parti

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: **€ 127.309,05**

#### 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: **€ 12.730,91**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,14**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.578,00**

data 01/12/2021

il tecnico incaricato  
ROBERTO ROBATTINO