



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

335/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Ribero

CF:RBRNDR71A14L219R

con studio in TORINO (TO) Corso Cairoli 12

telefono: 0117600672

email: info@studioribero.it

PEC: andrea.ribero@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PERRERO Località Sagne snc, frazione Faetto, della superficie commerciale di **197,44** mq per la quota di:

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

L'appartamento è collocato sulla strada provinciale SP 169. Percorrendola dal fondo valle sito Perosa Argentina verso Ghigo di Prali, ossia verso la zona di villeggiatura in montagna.

Subito prima del comune di Perrero in zona Trossieri, si rinviene sul ciglio sinistro della strada l'unità immobiliare de quo. L'unità immobiliare è quindi inserita tra la strada provinciale e il torrente Germanasca.

Essa è composta da 7 vani: cucina, soggiorno, bagno, due stanze da letto, locale deposito, e tre locali adibiti a stalla per il bestiame (un pastino e due cantine).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T+S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 68 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 7 vani, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B Locale di sgombero, ripostiglio. a PERRERO Località Sagne snc, frazione Faetto, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

L'immobile ha un ingresso sul lato Nord-Ovest. È stato creato un nuovo ingresso direttamente dall'appartamento, più precisamente dal salotto del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 68 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 25 mq, piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.160,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

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 , stipulata il 15/11/2002 a firma di Notaio Marinone Giovanni ai nn. 45775/10791 di repertorio, iscritta il 13/09/2022 a Pinerolo ai nn. RG. 7798 RP. 1112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: 50.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Torino ai nn. n. Rep. 9912/2024 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 a Pinerolo ai nn. 3665/3011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2002), con atto stipulato il 15/11/2002 a firma di Notaio Marinone Giovanni ai nn. n. rep. 45774/10790 di repertorio, trascritto il 26/11/2002 ai nn. nn. 9606/7055

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2002), con atto stipulato il 15/11/2002 a firma di Notaio Marinone Giovanni ai nn. n. rep. 45774/10790 di repertorio, trascritto il 26/11/2002 ai nn. nn. 9606/7055

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 25/11/2002), con atto stipulato il 15/11/2002 a firma di Notaio Marinone Giovanni ai nn. n. rep. 45774/10790 di repertorio, trascritto il 26/11/2002 ai nn. nn. 9606/7055

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come ben noto agli addetti del settore immobiliare e edile l'ufficio tecnico comunale è l'unico ente deputato a fornire le necessarie autorizzazioni di come deve essere costruito e/o costituito, a seguito di eventuali variazioni sia planimetriche che volumetriche, un manufatto immobiliare. Tuttavia, non essendo presente presso l'ufficio tecnico comunale alcuna planimetria autorizzativa utile ai fini del confronto dell'attuale stato dei luoghi, il CTU scrivente ha necessariamente dovuto utilizzare la planimetria catastale, unica rinvenuta in atti, al fine di individuare quali fossero le diversità o difformità rispetto a quanto accatastato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla conformità urbanistica non vi sono difformità in quanto nulla è presente in atti e trattasi di un manufatto anteriore al 67 e pertanto acquisito come stato di fatto e non sottoposto al TUE ossia il testo unico edilizio che è più recente, DPR 380 del 2001.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

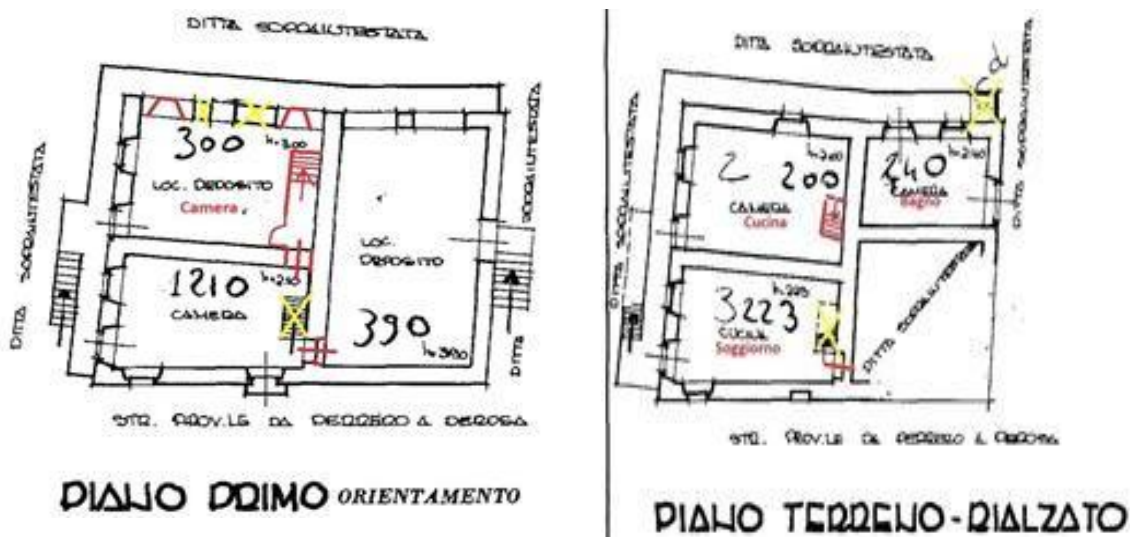
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti lievi difformità: in primis si nota che la denominazione delle stanze, ossia la distribuzione dei vani e della loro funzionalità, è diversa rispetto alla planimetria catastale depositata in atti e rinvenuta presso l'agenzia delle entrate. Quanto censito come cucina risulta essere il soggiorno mentre quanto censito come camera posta a sud è invece la cucina. Inoltre, la camera aggettante ad ovest risulta essere destinata a bagno mentre



quello precedentemente posto sul ballatoio in corrispondenza del confine del balcone è invece assente, ossia era precedentemente presente un vano utilizzato come bagno (solo WC) mentre adesso è un vano dedicato a ripostiglio come accade sovente nei cavedi non più utilizzati. La scala rappresentata in planimetria al piano primo non è presente; è invece presente una scala installata presso la cucina per salire al primo piano. Sempre nel locale cucina è presente una porta che conduce al vano bagno attraverso la discesa di tre scalini. Al primo piano uno dei vani viene nominato come locale deposito ossia quello aggettante a sud. Tale descrizione è errata in quanto in realtà detto vano è destinato ad uso camera da letto. Sempre al primo piano è presente altresì una parete divisoria utile a separare fisicamente il vano scale dai vani presenti al primo piano. Tutte le difformità ivi descritte sono individuabili nelle figure seguenti in cui sia per il piano primo sia per il piano terreno rialzato è possibile vedere quale sia la reale consistenza e disposizione dei vani in cui in rosso è indicato il reale stato dei luoghi e in giallo viene indicato quanto non presente nello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzazione catastale

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



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza della porta che comunica con la camera del Sub. 1 e presenza due aperture, poste a Sud-Ovest senza finestre o paratoie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzazione catastale

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



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN PERRERO LOCALITÀ SAGNE SNC, FRAZIONE FAETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERRERO Località Sagne snc, frazione Faetto, della superficie commerciale di **197,44** mq per la quota di:

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

L'appartamento è collocato sulla strada provinciale SP 169. Percorrendola dal fondovalle sito Perosa Argentina verso Ghigo di Prali, ossia verso la zona di villeggiatura in montagna.

Subito prima del comune di Perrero in zona Trossieri, si rinviene sul ciglio sinistro della strada l'unità immobiliare de quo. L'unità immobiliare è quindi inserita tra la strada provinciale e il torrente Germanasca.

Essa è composta da 7 vani: cucina, soggiorno, bagno, due stanze da letto, locale deposito, e tre locali adibiti a stalla per il bestiame (un pastino e due cantine).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T+S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 68 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 7 vani, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perrero). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono assenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

mediocre 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra-rialzato sono presenti 3 vani: cucina, soggiorno e bagno. Dal soggiorno si accede al lotto 2 tramite una porta con una piccola scala, 3 scalini, mentre dalla cucina è presente una scala marinara per poter accedere al piano 1. Nel piano primo sono presenti 3 locali distinti: 2 adibiti a camera da letto e uno adibito a fienile/ripostiglio. È presente riscaldamento autonomo, esso avviene tramite due stufe presenti una in cucina (adibita anche per la cottura) ed una stufa in salotto. Al piano superiore è presente l'impianto per il riscaldamento autonomo ma non è mai stato allacciato/terminato. Gli infissi delle finestre e delle porte risultano essere in legno e datate. Le cantine e il pastino vengono utilizzate come stalle per gli animali.

Oltre ai manufatti visibili sulle planimetrie catastali è stata inserita per esigenze di copertura dalla



pioggia una manica costruita a ridosso del fienile. Essa risulta costituita da una struttura in legno fatta di pilastri e travi portanti che sono necessari a sostenere il tetto.

Delle Strutture:

copertura: tettoia costruita in legno

scarso



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
Cascina	197,44	x	100 %	=	197,44
Totale:	197,44				197,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,44 x 250,00 = **49.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.360,00**

BENI IN PERRERO LOCALITÀ SAGNE SNC, FRAZIONE FAETTO

LOCALE DI SGOMBERO, RIPOSTIGLIO.

DI CUI AL PUNTO B

Locale di sgombero, ripostiglio. a PERRERO Località Sagne snc, frazione Faetto, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

L'immobile ha un ingresso sul lato Nord-Ovest che, nel giorno del sopralluogo, risulta bloccato da diversa mobilia. È stato creato un nuovo ingresso direttamente dall'appartamento, più precisamente dal salotto del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 68 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 25 mq, piano: T



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Perrero). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Questa stanza, al giorno del sopralluogo, viene utilizzata come ripostiglio dal debitore. Sono presenti, oltre all'entrata dal salotto (unica agibile facilmente) una porta e due finestre rispettivamente sul lato della strada.

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
Magazzino	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene effettuata una stima media in base al prezzo medio degli immobili presenti in zona facendo riferimento anche a siti come Immobiliare.it e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 200,00 = **4.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.800,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene effettuata un'analisi prendendo in considerazione lo stato di fatto degli immobili e viene effettuata una stima in base ai prezzi nelle zone limitrofe anche utilizzando siti come Immobiliare.it e Borsino Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it

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	197,44	0,00	49.360,00	49.360,00
B	Locale di sgombero, ripostiglio.	24,00	0,00	4.800,00	4.800,00
				54.160,00 €	54.160,00 €

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: **€. 54.160,00**

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: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.744,00**



data 31/03/2025

il tecnico incaricato
Andrea Ribero

Allegati:

- Allegato 1: Planimetrie catastali
- Allegato 2: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3: Certificazione notarile
- Allegato 4: Certificato di residenza
- Allegato 5: UTC
- Allegato 6: Fotografie lotto

