



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 353/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

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](mailto:ing.baratelli@gmail.com)

PEC: [riccardo.baratelli@pct.pecopen.it](mailto:riccardo.baratelli@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 353/2021

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a GIAVENO, frazione Monti della Maddalena regione Prese Loiri, della superficie commerciale di **740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

prato delle superficie di mq. 740

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 5, superficie 740, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a levante Roero Rul Costantino, a giorno Usseglio Min Rosa e Costantino, a sera Giaì Miniati eredi di Giacomo Antonio, Giaì Miniati f/llo e s/lle fu Prudente e altri, e lo stesso compratore; a notte Usseglio Min f/lli e s/lle.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>740,00 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>€. 954,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 660,60</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2024</b>

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2021 a firma di U.N.E.P. Corte d'Appello di Torino ai nn. 4800 di repertorio, trascritta il 31/05/2021 a SUSA ai nn. 4531/3545, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 25/10/2011), con atto stipulato il 26/10/2010 a firma di Ufficio del Registra Rivoli ai nn. 2147/9990/10 di repertorio, trascritto il 25/10/2011 a SUSA ai nn. 7776/5567

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/04/1971 fino al 25/10/2011), con atto stipulato il 18/03/1971 a firma di Notaio PAGLIERI, trascritto il 02/04/1971 a SUSA ai nn. 1706/1458

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

Relativamente al terreno oggetto di procedura non risultano pratiche edilizie

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GIAVENO, FRAZIONE MONTI DELLA MADDALENA REGIONE PRESE  
LOIRI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a GIAVENO, frazione Monti della Maddalena regione Prese Loiri, della superficie commerciale di **740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
prato delle superficie di mq. 740

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 5, superficie 740, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a levante Roero Rul Costantino, a giorno Usseglio Min Rosa e Costantino, a sera Giaì Miniati eredi di Giacomo Antonio, Giaì Miniati f/llo e s/lle fu Prudente e altri, e lo stesso compratore; a notte Usseglio Min f/lli e s/lle.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	740,00	x	100 %	=	740,00
<b>Totale:</b>	<b>740,00</b>				<b>740,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici principali e secondarie: 740

Superfici accessorie:

Prezzo: 954,60 pari a 1,29 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita sulla base del valore agricolo medio rilevato dal sito dell'agenzia delle entrate

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **954,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 954,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 954,60**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	740,00	0,00	954,60	954,60
				<b>954,60 €</b>	<b>954,60 €</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: **€. 954,60**

**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: **€. 294,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 660,60**

data 20/05/2024

il tecnico incaricato  
Riccardo Baratelli