



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

812/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

HOIST ITALIA SRL

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dr.ssa Nicoletta Aloj

CUSTODE:

Avv. Alessandra Vacca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Andrea Corio

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 812/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BIBIANA Via San Vincenzo 184, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di pignoramento è parte di uno stabile di inizio anni '70, sito in Bibiana, via San Vincenzo n.184 (accesso carraio), n.188 (accesso pedonale), costituito da 4 piani f.t., oltre locali cantinati, con struttura in c.a., tamponature in mattoni intonacati e solai in laterocemento. L'edificio denominato "Residence Il Castagneto", un tempo adibito ad albergo, versa in scarse condizioni manutentive con evidenti segni di ammaloramento degli intonaci e relativo arrugginimento dei ferri d'armatura.

L'accesso allo stabile avviene da sud, dalla strada pubblica SP246, a circa 5km dal centro abitato di Bibiana (TO). L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene o da cortile interno lato ovest o da ingresso lato est, un tempo ingresso principale della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 263 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 **cantina.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.844,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.500,00
Data della valutazione:	24/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, iscritta il 04/08/2007 a Conservatoria di Pinerolo ai nn. 8823/1784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/11/2023 a Conservatoria di Pinerolo ai nn. 9457/7668, 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:	€. 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.640,68
Millesimi condominiali:	12,9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione legale (dal 11/08/2023), trascritto il 11/08/2023 a Conservatoria di Pinerolo ai nn. 7071/5789



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/1976 fino al 26/07/2005), trascritto il 09/01/1976 a Conservatoria di Pinerolo ai nn. 146/130

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 26/07/2005 fino al 25/07/2007), trascritto il 06/10/2005 a Conservatoria di Pinerolo ai nn. 8687/5859

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007 fino al 11/08/2023), trascritto il 04/08/2007 a Conservatoria di Pinerolo ai nn. 8822/5935

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 9/68, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo albergo, rilasciata il 05/07/1968 con il n. 9/68 di protocollo, agibilità del 30/07/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 26, Zona B: "Recupero, ristrutturazione e completamento"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

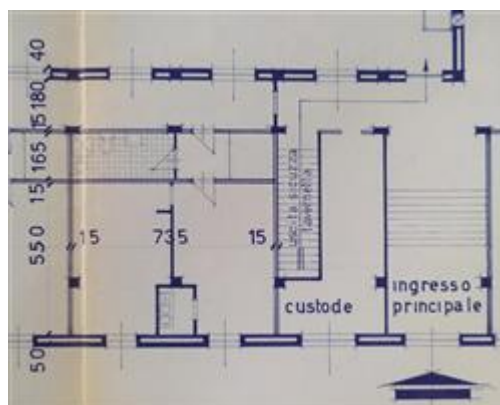
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna: il tramezzo di delimitazione del ripostiglio non risulta licenziato, il tramezzo del disimpegno d'ingresso è dichiarato ma non effettivamente realizzato. Il bagno quindi non è disimpegnato dalla zona giorno nello stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella professionista incaricato: €1.000,00
- Sanzione e diritti di segreteria: €1.050,00



estratto licenza edilizia 9/68

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare è "Albergo" quindi non residenziale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cambio di destinazione d'uso

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella del professionista incaricato: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

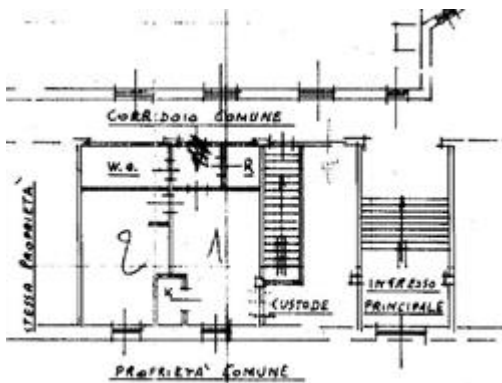
Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata distribuzione interna: assenza disimpegno d'ingresso nello stato di fatto. Mancanza del numero civico in visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

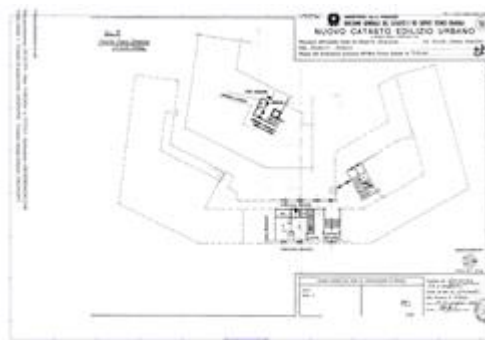
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Parcella professionista e oneri catastali: €600,00



Estratto planimetria catastale



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BIBIANA VIA SAN VINCENZO 184

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BIBIANA Via San Vincenzo 184, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità oggetto di pignoramento è parte di uno stabile di inizio anni '70, sito in Bibiana, via San Vincenzo n.184 (accesso carraio), n.188 (accesso pedonale), costituito da 4 piani f.t., oltre locali



cantinati, con struttura in c.a., tamponature in mattoni intonacati e solai in laterocemento. L'edificio denominato "Residence Il Castagneto", un tempo adibito ad albergo, versa in scarse condizioni manutentive con evidenti segni di ammaloramento degli intonaci e relativo arrugginimento dei ferri d'armatura.

L'accesso allo stabile avviene da sud, dalla strada pubblica SP246, a circa 5km dal centro abitato di Bibiana (TO). L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene o da cortile interno lato ovest o da ingresso lato est, un tempo ingresso principale della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 263 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T - S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



Ingresso carroia lato sud



Ingresso pedonale lato sud



Cortile interno



Ingresso pedonale lato est, con evidenza dell'unità oggetto di pignoramento



Area prospiciente lato est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Foto aerea della zona

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da: soggiorno, cucinino, camera, bagno, ripostiglio e cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino in legno non blindato (foto 10 della relazione fotografica) ubicato lungo il corridoio perimetrale lato ovest/interno cortile.

Per quanto attiene ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo (foto da 1 a 8 della relazione fotografica), si riferisce brevemente quanto segue:

- Pavimentazioni: in piastrelle ceramiche.
- Rivestimenti a parete: in intonaco a civile tinteggiato in tutti i locali ad eccezione di un rivestimento in piastrelle ceramiche nella parete attrezzata del cucinino e nel bagno. Gli intonaci del soffitto risultano danneggiati da perdite d'acqua dal piano sovrastante (foto 3 della relazione fotografica)
- Soffitto piano h. 325 cm
- Serramenti interni: porte a battente in legno tamburato.
- Serramenti esterni: in legno con vetri semplici protetti da persiane esterne in legno. Alcuni vetri risultano rotti e il legno delle persiane necessita di manutenzione.
- Impianto sanitario: il bagno è dotato di lavabo a colonna, wc con scarico a flusso rapido, bidet e doccia. Il bagno presenta segni di infiltrazioni d'acqua in alcuni punti del soffitto l'intocano risulta rigonfiato ed esfoliato. A servizio della produzione di acqua calda sanitaria sono installati 2 boiler elettrici, uno nel cucinino e uno in bagno (con accumulo).
- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso non a norma con le vigenti leggi in materia.
- Impianto di riscaldamento: centralizzato con generatore GPL, radiatori in ghisa sprovvisti di termovalvole e ripartitori di calore. Tuttavia, stando a quanto dichiarato dall'amministratore del condominio, il servizio di riscaldamento è sospeso a causa delle numerose morosità presenti all'interno del complesso.
- Condizioni manutentive interne: scarse.

Completa l'unità una cantina di pertinenza di circa 7mq, sita al piano interrato.

L'unità è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.





Soggiorno



Cucinino





Perdita da piano soprastante



Bagno



Camera



Ingresso all'appartamento da corridoio

CONSISTENZA:

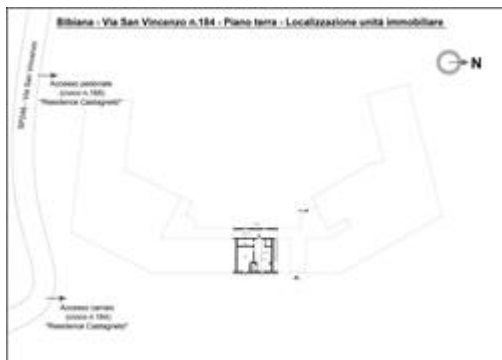
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locali principali	60,00	x	100 %	=	60,00



Totale:	60,00	60,00
----------------	--------------	--------------



Planimetria generale con localizzazione unità



Planimetria dell'unità



Planimetria con indicazione dei punti di presa fotografica

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	7,00				1,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Monolocale con ingresso su disimpegno, monocamera e bagno. L'immobile viene venduto completamente arredato. Completa la soluzione la cantina al piano interrato.



Indirizzo: Via San Vincenzo 177, Bibiana (TO)
 Superfici principali e secondarie: 30
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 400,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 3 %
 Prezzo: 11.640,00 pari a 388,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/07/2024
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Monolocale in ottime condizioni 35 mq, eseguiti lavori di ammodernamento e conservazione.
 Indirizzo: Via San Vincenzo 177, Bibiana (TO)
 Superfici principali e secondarie: 35
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 542,86 Euro/mq
 Sconto trattativa: 3 %
 Prezzo: 18.430,00 pari a 526,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (18/07/2024)
 Domanda: Quotazione immobiliare - Bibiana - Abitazioni di tipo economico
 Note: Dati non presenti
 Borsino immobiliare (18/07/2024)
 Domanda: Quotazione immobiliare - Bibiana - Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Valore minimo: 451,00
 Valore massimo: 671,00
 Requot.com (18/07/2024)
 Domanda: Quotazione immobiliare - Bibiana - Abitazioni di tipo economico
 Valore minimo: 460,00
 Valore massimo: 690,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame solamente 2 appartamenti comparabili, situati nelle immediate vicinanze dell'alloggio oggetto di pignoramento, essendo scarsa l'offerta disponibile sul mercato per la zona in oggetto. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ma non sono presenti dati. Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari aggiornate alla data della perizia di Borsinoimmobiliare.it e Requot.com per la medesima zona, riscontrando un prezzo minimo di 451€/mq ed un prezzo massimo di 690€/mq.

Si è reputato congruo attribuire al lotto una cifra unitaria di 451€/mq (al lordo degli adeguamenti per lo stato manutentivo) in linea con la quotazione minima degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	451,00	=	27.060,00
Valore superficie accessori:	1,75	x	451,00	=	789,25



27.849,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato manutentivo dell'unità immobiliare	-4.177,39
Immagine e manutenzione dell' intero stabile	-4.177,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 19.494,47**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 19.494,47**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio tecnico di Bibiana (TO), agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Requot, Borsino Immobiliare

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	60,00	1,75	19.494,47	19.494,47
				19.494,48 €	19.494,48 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.650,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 14.844,47**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:	€. 1.484,45
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 800,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 60,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.500,00

data 24/07/2024

il tecnico incaricato
Andrea Corio

