



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

456/2021

DEBITORE

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE

Dott. Elisabetta Duretto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO

ALESSANDRA COMOGLIO

CF. CMGLSN61E57L219X

con studio in TORINO (TO) VIA VEZZOLANO, 21

telefono: 00390118998074

email: alessandracomoglio@gmail.com

PEC: alessandracomoglio@pec.it

Lotto 4 Immobili in Marentino (To)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 456/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A casa signorile a MARENTINO Cascina Priorà 12, frazione Avuglione Vernone, della superficie commerciale di 426,64 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una villa unifamiliare, con ampio giardino privato recintato. L'edificio ha un piano seminterrato ed uno fuori terra con sottotetto non abitabile. L'appartamento al piano terreno è costituito da un ampio soggiorno confinante con una cucina abitabile, tre camere e tre servizi. I lati Nord Est e parzialmente Ovest della costruzione sono circondati da un porticato coperto. Nel piano seminterrato è inserita un'ampia autorimessa, una cantina, la centrale termica, la lavanderia, un wc, un ampio locale di sgombero. Nel sottotetto è presente un unico locale deposito privo di pavimentazione. Tutti i piani sono collegati da una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 337 sub. 1 (catasto fabbricati), classe c/6, consistenza 79 mq, indirizzo catastale: Marentino Cascina Priorà, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 337 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urb, classe a/7, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Marentino Cascina Priorà, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 337 sub. 3 (catasto fabbricati), classe a/7, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Marentino Cascina Priorà, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 337 (catasto terreni), superficie 4310, indirizzo catastale: via cascina priorà 12
Coerenze: a Sud con strada privata ad Est con Via Cascina Priorà a Nord con la particella 329, ad Ovest con la particella 349
La particella regolarmente descritta sul certificato notarile in realtà non è citata sull'atto di provenienza che descrive esclusivamente i fabbricati. Si veda la mappa catastale negli allegati (non prodotta dall'esecutante nella documentazione ipocatastale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	426,64 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 529.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 529.500,00
Data della valutazione:	09/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità si riferiscono alla relazione notarile presente agli atti senza che si siano eseguite ulteriori verifiche o aggiornamenti

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, stipulata il 11/06/2004 a firma di notaio Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 124703/5395 di repertorio, registrata il 11/06/2004 a Torino 2 ai nn. 28073/5218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450000.

Importo capitale: 225000.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione in Marentino

ipoteca giudiziale, stipulata il 02/05/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4441/2019 di repertorio, registrata il 16/12/2019 a Torino 2 ai nn. 51068/9256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 72727,15.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione in Marentino ed in Chieri

ipoteca giudiziale, stipulata il 02/05/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4431/2019 di repertorio, registrata il 16/12/2019 a Torino 2 ai nn. 51069/9257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 270014,70.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione siti in Chieri e Marentino

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, trascritta il 14/06/2021 a Torino 2 ai nn. 26548/19450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione in Chieri ed in Marentino

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

Ulteriori avvertenze:

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tasa ipotecaria di € 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tasa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al signor [REDACTED] i 9/27 erano pervenuti per la quota di cinque diciottesimi in forza di successione testamentaria in morte del signor [REDACTED], deceduto il 2 maggio 1999, (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieri ed ivi registrata in data 28 ottobre 1999 al n. 67 vol. 507), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 8 aprile 2003 ai numeri 15643/11482, previo testamento olografo pubblicato con atto a rogito notaio Anna Turbil Parato di Chivasso in data 28 maggio 1999, Repertorio n. 29204/4186, registrato a Chivasso l'11 giugno 1999 al n. 557;

- per la restante quota di dodici diciottesimi in forza di atto a rogito notaio Pier Carlo Caligaris di Torino in data 3 ottobre 2003, repertorio n. 285312/30655, registrato a Torino il 28 ottobre 2003 al n. 5285, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 29 ottobre 2003 ai numeri 48744/32834.

Nell'atto di provenienza non è citata l'area sulla quale sorge l'edificio e che costituisce il giardino Area che al catasto è definita di 4310m2

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2004), con atto stipulato il 21/05/2004 a firma di notaio Marco Cordero di Montezemolo di Rivarolo, registrato il 11/06/2004 a Torino 2 ai nn. 28072/18512

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia causa di morte (dal 01/12/2000 fino al 03/10/2003), con atto stipulato il 01/12/2000 a firma di succ n 334804.1/2001 ai nn. 465866 di repertorio, registrato il 31/07/2001 a Torino ai nn. vol 54 n 7 del 30/05/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2003 fino al 21/05/2004), con atto stipulato il 03/10/2003 a firma di notaio Pier Carlo Calligaris in Torino ai nn. 285312/30655 di repertorio, registrato il 29/10/2003 a Torino 2 ai nn. 48744/32834

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 25, rilasciata il 07/06/1975 con il n. 25 di protocollo

Licenza edilizia N. 56, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/06/1976 con il n. 56 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 14/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione recinzione, presentata il 18/11/2021 con il n. 809 di protocollo, rilasciata il 14/06/1989 con il n. 14/89 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 35/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato esistente, presentata il 31/12/1986 con il n. 2850 148 RG Sanatorie di protocollo, rilasciata il 24/09/2003, agibilità del 10/03/2004

Concessione edilizia N. 6/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione porticato esterno, presentata il 02/03/1990 con il n. 431 di protocollo, rilasciata il 19/09/1990 con il n. 6/90 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi variazioni della disposizione di muri interni sia al PT che nell'interrato facilmente regolarizzabili. E' presente un piccolo disimpegno esterno sul lato posteriore a livello del seminterrato non autorizzato ne condonato che deve essere demolito oppure condonato. Il porticato ha una parte sul lato Sud eccedente quanto rappresentato sulle concessioni relative alla realizzazione dello stesso. La recinzione sulle relative pratiche edilizie aveva due lati realizzati in semplice griglia metallica plastificata che in realtà sono ora cancellate metalliche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di presentazione ed oneri professionali: €2.500,00
-

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi differenze nel posizionamento dei muri interni ed accorpamento di fatto delle due unità immobiliari mediante rimozione dei muri divisorii. Porticato esterno non descritto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione planimetrica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali ed oneri catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**BENI IN MARENTINO CASCINA PRIORÀ 12, FRAZIONE AVUGLIONE VERNONE****CASA SIGNORILE****DI CUI AL PUNTO A**

casa signorile a MARENTINO Cascina Priorà 12, frazione Avuglione Vernone, della superficie commerciale di 426,64 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una villa unifamiliare, con ampio giardino privato recintato. L'edificio ha un piano seminterrato ed uno fuori terra con sottotetto non abitabile. L'appartamento al piano terreno è costituito da un ampio soggiorno confinante con una cucina abitabile, tre camere e tre servizi. I lati Nord Est e parzialmente Ovest della costruzione sono circondati da un porticato coperto. Nel piano seminterrato è inserita un'ampia autorimessa, una cantina, la centrale termica, la lavanderia, un wc, un ampio locale di sgombero. Nel sottotetto è presente un unico locale deposito privo di pavimentazione. Tutti i piani sono collegati da una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 337 sub. 1 (catasto fabbricati), classe c/6, consistenza 79 mq, indirizzo catastale: Marentino Cascina Priorà, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 337 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urb, classe a/7, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Marentino Cascina Priorà, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 337 sub. 3 (catasto fabbricati), classe a/7, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Marentino Cascina Priorà, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 337 (catasto terreni), superficie 4310, indirizzo catastale: via cascina priorà 12

Coerenze: a Sud con strada privata ad Est con Via Cascina Priorà a Nord con la particella 329, ad Ovest con la particella 349

La particella regolarmente descritta sul certificato notarile in realtà non è citata sull'atto di provenienza che descrive esclusivamente i fabbricati. Si veda la mappa catastale negli allegati (non prodotta dall'esecutante nella documentazione ipocatastale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Notevole paesaggio agreste con visione sulle alpi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

☆☆☆☆

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆ - ☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio ha struttura in cemento armato e finitura esterna intonacata. La recinzione ha basamento in C.a. e chiusure con elementi prefabbricati grigliati in cemento. Tetto in tegole curve. Serramenti esterni di legno. Il pavimento del soggiorno è di legno ad intarsi, quello della cucina in monocottura, corridoio in legno, bagni in ceramica, pavimenti delle camere e della scala di legno. Il porticato è pavimentato in monocottura color cotto. Nel seminterrato i pavimenti sono in monocottura nel locale di sgombero e nei disimpegni. Il bagno è rivestito in ceramica, idem la lavanderia, mentre centrale termica, cantina ed autorimessa sono in monocottura. Tutti i serramenti interni sono di legno al Pt ed in parte in metallo nel seminterrato. Impianto di riscaldamento a metano. Fognature con fossa settica.

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	
appartamento e pertinenze	400,00	x	100 %	=	400,00
esclusa autorimessa					
autorimessa nel seminterrato	72,00	x	37 %	=	26,64
Totale:	472,00				426,64

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998. L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	533.000,00
RIPULOG VALORI CORPO	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 533.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 533.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998. L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti. Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto anche di una percentuale della superficie del giardino.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Marentino (TO), agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONI

- 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):

RILPILOGO VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	426,64	0,00	533.000,00	533.000,00
				533.000,00 €	533.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viste le finiture interne ed il tipo di immobile non si ritiene economicamente conveniente ipotizzare una sua suddivisione in due unità. Si ritiene inoltre (vista la tipologia) più facile vendere il lotto come lotto unico

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 529.500,00

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:	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 529.500,00

data 09/12/2021

il tecnico incaricato
ALESSANDRA COMOGLIO