



# TRIBUNALE ORDINARIO

## TORINO

### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N° 454 / 2023 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Nicoletta Aloj

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA





---

questa pagina è stata volutamente lasciata bianca per stampa fronte / retro

---



## PREMESSA

In data 22 giugno 2023, con la trascrizione dell'atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Susa, ai numeri R.G. 5129 e R.P. 4223, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. R.G. 454 / 2023 dinanzi al Tribunale di Torino, sezione Esecuzioni immobiliari.

Il procedimento – a favore della \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* contro la  
 \*\*\*\*\* – colpisce due villini e due autorimesse ubicate a Valgioie (TO), in Borgata Molino n. 75.

In data 3 maggio 2024 l'Ill.ma Signora Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Nicoletta Aloj, disponeva la consulenza tecnica estimativa e incaricava – per la stesura della relazione – il sottoscritto ing. Umberto Schirosi, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Torino al n° 9281Z e parimenti iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino.

Allo scrivente Esperto venivano posti i seguenti quesiti: « [...]:

- 1) *identifichi i beni pignorati [...];*
- 2) *indichi la proprietaria dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;*
- 4) *indichi [...] lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis, comma 1 n. 3, disp.att. c.p.c. [...];*
- 5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn 4,5, e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. [...];*
- 6) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7) *indichi le pratiche edilizie relative agli immobili e quale sia la situazione urbanistica degli stessi;*
- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi [...]; dica se gli immobili pignorati siano dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato dei beni [...];*



10) *dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/20202 (legge di bilancio) [...]. »*



Completata l'analisi documentale del materiale acquisito in sede di conferimento incarico, il Consulente scrivente, con l'obiettivo di procurarsi gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, richiedeva:

- ✓ certificati catastali e di ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Susa, per accertare la conformità della documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale;
- ✓ copia della documentazione custodita presso l'archivio edilizio di Valgioie;
- ✓ copia di atti di compravendita conservati presso l'Archivio notarile di Torino.



I beni pignorati venivano ispezionati in data 10 giugno 2024: durante il sopralluogo si realizzavano alcune immagini fotografiche e si verificava la corrispondenza con quanto conservato negli archivi pubblici.

Si ritiene che, per motivi di efficacia della procedura esecutiva, la vendita all'asta degli immobili debba essere suddivisa in due distinti lotti, uno per ogni singolo villino con annessa autorimessa: le valutazioni economiche, insieme alle risultanze del lavoro di indagine documentale, vengono riassunte nell'ultimo capitolo "Conclusioni".



<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA</b> .....	7
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE</b> .....	7
2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	7
2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
2.2.1 <i>Lotto 1: abitazione in villino (sub 4) e autorimessa (sub 5)</i> .....	14
2.2.2 <i>Lotto 2: abitazione in villino (sub 6) e autorimessa (sub 7)</i> .....	18
<b>3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</b> .....	22
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	22
4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	22
4.1.1 <i>Altre trascrizioni pregiudizievoli</i> .....	22
4.1.2 <i>Convenzioni matrimoniali</i> .....	22
4.1.3 <i>Atti di asservimento urbanistico</i> .....	22
4.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....	22
4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	22
4.2.1 <i>Iscrizioni</i> .....	22
4.2.2 <i>Pignoramenti</i> .....	23
4.2.3 <i>Altre trascrizioni</i> .....	23
4.2.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....	23
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
5.1 SPESE DI GESTIONE.....	23
5.2 SERVITÙ .....	24
5.3 OBBLIGHI COMUNALI .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	24
6.1 ATTUALE PROPRIETARIA .....	24
6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
<b>7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</b> .....	26
7.1 PRATICHE EDILIZIE.....	26
7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	27
7.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	27
7.4 SITUAZIONE URBANISTICA .....	28
<b>8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ</b> .....	28
8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA / IMPIANTISTICA.....	28
8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....	29
8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	29
8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO .....	29

9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI	29
9.1	CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMV):	29
9.1.1	<i>Decurtazioni e adeguamenti del valore dei lotti:</i>	31
9.2	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	31
	CONCLUSIONI – scheda riassuntiva	32



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. RGE 454 / 2023**  
**LOTTO 1 e LOTTO 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Oggetto della procedura di espropriazione sono quattro unità immobiliari ubicate nel comune di **Valgioie** (TO), al **numero civico 75 della Borgata Molino**, così definite:

<b>LOTTO 1</b>	<u>abitazione in villino a tre piani, di cui uno seminterrato</u> , di superficie commerciale complessiva pari a circa 231 m <sup>2</sup> , identificato catastalmente al <b>Foglio 17, particella 373, subalterno 4, categoria A/7, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 7 vani, rendita € 1.012,26</b> [All. n. 1]
	<u>autorimessa al piano seminterrato</u> di superficie commerciale pari a circa 69 m <sup>2</sup> , identificata catastalmente al <b>Foglio 17, particella 373, subalterno 5, categoria C/6, classe 3<sup>a</sup>, rendita € 226,83</b> [All. n. 2]
<b>LOTTO 2</b>	<u>abitazione in villino a tre piani, di cui uno seminterrato</u> di superficie commerciale complessiva pari a circa 230 m <sup>2</sup> , identificato catastalmente al <b>Foglio 17, particella 373, subalterno 6, categoria A/7, classe 2<sup>a</sup>, consistenza 7 vani, rendita € 1.012,26</b> [All. n. 3]
	<u>autorimessa al piano seminterrato</u> di superficie commerciale pari a circa 74 m <sup>2</sup> , identificata catastalmente al <b>Foglio 17, particella 373, subalterno 7, categoria C/6, classe 3<sup>a</sup>, rendita € 241,70</b> [All. n. 4]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

In territorio montuoso, ad una quota che arriva fino a circa 1.300 metri s.l.m. della Val Sangone, sulla cresta che divide questa valle da quella di Susa, si trova il comune di Valgioie: esso si estende per circa 9 chilometri quadrati e dista circa 40 chilometri da Torino e 13 chilometri da Avigliana; confina con Avigliana, Chiusa di San Michele, Coazze, Giaveno, e Sant'Ambrogio di Torino.



Fig. 1 – Il comune di Valgioie sul crinale montuoso tra la Val Sangone e la Valle di Susa (Fonte Google Maps)

Riferimenti a Valgioie si ritrovano in documenti storici fin dal 1272; la storia del Comune segue quella del Regno dei Savoia di cui il territorio faceva parte<sup>1</sup>.

Gli abitanti<sup>2</sup> sono circa 1.000, ripartiti uniformemente tra donne e uomini: la fascia d'età più rappresentata è quella tra i 50 e 59 anni.

La stazione dei carabinieri più vicina è quella di Giaveno.

Valgioie è incluso nella Zona sismica n. 3S<sup>3</sup>, definita come *zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti* (accelerazioni inferiori a 0,15 g), e nella Zona climatica F<sup>4</sup> con 3.659 gradi-giorno.

Ora qualche informazione sui servizi a Valgioie:

Collegamenti: Valgioie è raggiungibile in automobile attraverso la SP 188 che davanti ai due villini pignorati prende il nome di Borgata Molino; l'autostrada A32 Torino Bardonecchia (con ingresso ad Avigliana) si trova a circa 18 km mentre il sistema tangenziale di Torino A55 (con ingresso a Volvera) si trova a circa 25 km; la stazione ferroviaria più vicina è quella ad Avigliana a circa 13 km e, attraverso la linea SMF3, si può raggiungere il capoluogo

<sup>1</sup> Accenni storici sono pubblicati sul sito del Comune <https://www.comune.valgioie.to.it/it-it/vivere-il-comune/storia>

<sup>2</sup> Fonte: dati ISTAT al 1° gennaio 2024

<sup>3</sup> Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011, aggiornata con D.G.R. n.6-887 del 30/12/2019

<sup>4</sup> Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993

oppure Bardonecchia; con l'autobus extraurbano n. 253 gestita dalla ditta Cavourese si può arrivare a Giaveno e poi Avigliana.

Traffico e parcheggi: il flusso veicolare sulla SP 188 è scarso; facile è la ricerca di stalli per la sosta delle vetture.

Servizi sanitari: il distretto sanitario Val di Susa - Val Sangone, a cui fa riferimento Valgioie, fa parte dell'ASL TO3 di Collegno - Pinerolo; l'ambulatorio medico è a Giaveno mentre il nosocomio più vicino si trova ad Avigliana.

Cultura: la formazione scolastica annovera in Valgioie una scuola primaria; per gli altri gradi scolastici è necessario iscriversi nelle scuole di Giaveno o Avigliana; la biblioteca comunale è sita all'interno della scuola per l'infanzia.

Per le attività culturali (spettacoli, concerti ecc.) è necessario spostarsi nei comuni limitrofi.

Commercio: a parte un negozio di alimentari ubicato davanti alla sede comunale, è necessario percorrere qualche chilometro fino a Giaveno per fare gli acquisti in negozi, supermercati o al mercato all'aperto; a Valgioie c'è un ristorante ed un bar.

Tempo libero: per l'attività all'aria aperta, nella parte montuosa si possono percorrere vari percorsi a piedi; per l'attività sportiva c'è una palestra e un campo di calcio.

Se *ampliamo* l'area del piccolo comune di Valgioie ai confinanti Giaveno e di Avigliana, i giudizi sopra riportati diventano *positivi* e possono essere così riassunti:

#### **collegamenti:**

autobus (fermata distante 100 m)	al di sotto della media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
autostrada A55 (distante 25 km)	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
autostrada A32 (distante 18 km)	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
ferrovia per Torino (distante 13 km)	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

#### **servizi:**

farmacie	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
ospedale	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
supermercati	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
negozi al dettaglio	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
carabinieri	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

biblioteca	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
scuola per l'infanzia	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
asilo nido	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
scuola elementare	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
scuola media inferiore	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
centri sportivi	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
piscina	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
cinema e teatri	al di sotto della media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
parchi giochi	al di sotto della media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
spazi verdi	ottimo	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩

## 2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono ubicati nella Borgata Molino, lungo la Strada Provinciale n. 188 del Colle di Braida, su un terreno in leggero declivio a circa 600 m.s.l.m., in un'area di recente edificazione completamente urbanizzata caratterizzata da edifici uni e bi-familiari, a schiera e condominiale, circondata da ampie zone boschive e in prossimità del Rio Orbanà.

Come verrà meglio spiegato nel § 7.1 le quattro unità immobiliari pignorate, due villini e due autorimesse, sono state erette tra il 2007 e 2009 e fanno parte di un complesso immobiliare formato da tre edifici unifamiliari, collegati funzionalmente da strutture lignee fisse, costruiti su un'area (oggi ente urbano) di 2.745 m<sup>2</sup> con accesso comune dalla SP 188.

Nelle figure seguenti si evidenziano le due unità immobiliari unifamiliari pignorate che sono ubicate – rispetto all'unico ingresso dalla SP 188, in seconda e terza posizione.



Fig. 2 – Planimetria castale del piano terra dei tre villini (anche All. n. 5) costruiti dalla \*\*\*\*\*: quelli pignorati sono indicati con i subalterni 4 (area verde in posizione centrale) e 6 (area gialla sulla destra)



Fig. 3 – I due villini pignorati visti dall'alto (fonte Google Maps)

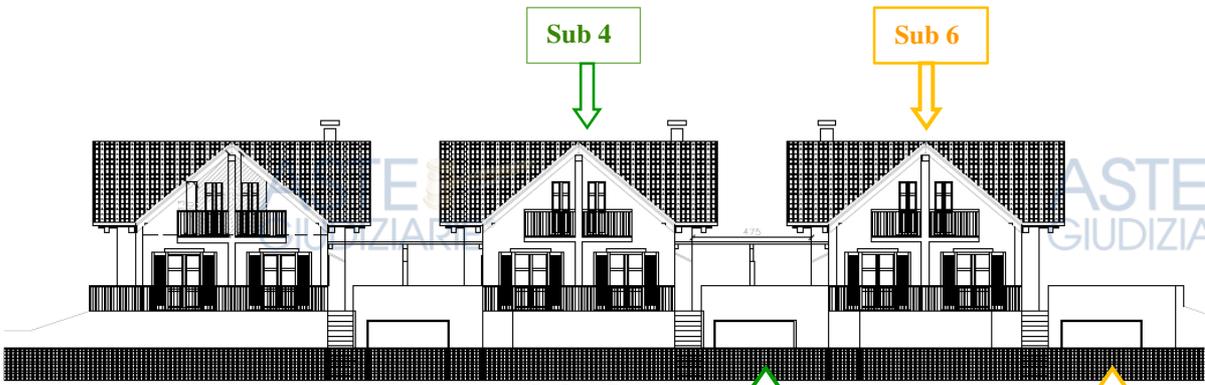


Fig. 4 – I due villini sub 4 e sub 6, con le relative autorimesse sub 5 e sub 7, visti da sud ovest (estratto dalle tavole progettuali dell'arch. \*\*\*\*\*)



Fig. 5 – Le facciate principali lato strada dei due villini pignorati, a sinistra il sub 4 e a destra il sub 6

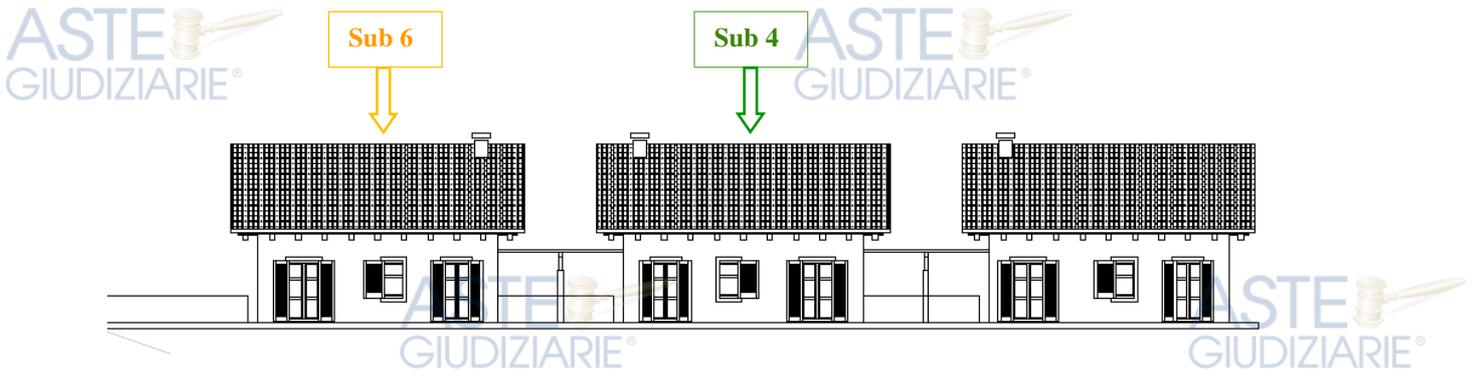


Fig. 6 – I due villini sub 4 e sub 6 visti da nord-est (estratto dalle tavole progettuali dell'arch. \*\*\*\*\*)



Fig. 7 – I due villini pignorati visti posteriormente: a sinistra il sub 6 e a destra il sub 4

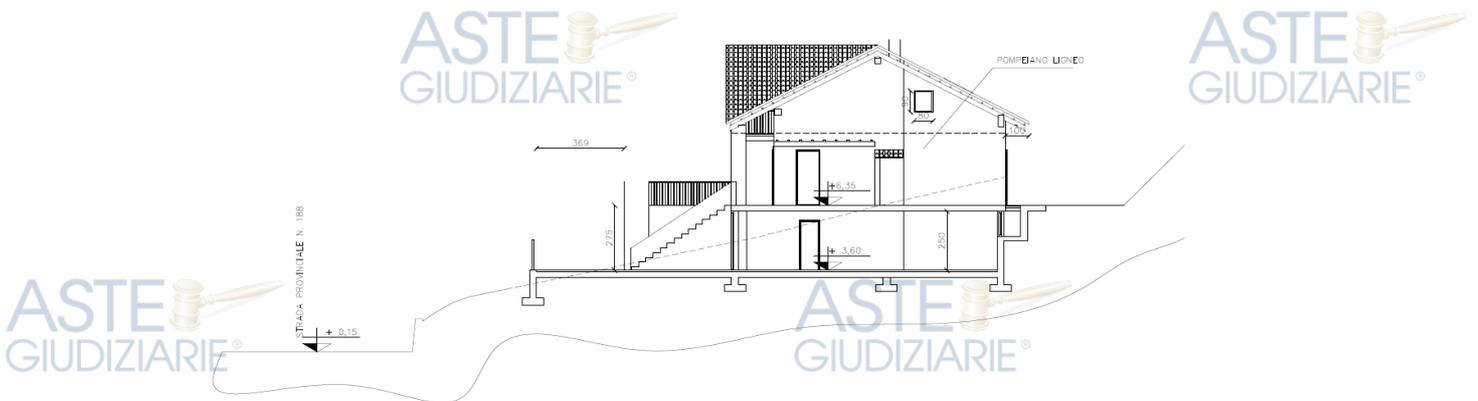


Fig. 8 – Sezione vista da sud-est dei due villini (estratto dalle tavole progettuali dell'arch. \*\*\*\*\*)

I due edifici unifamiliari pignorati, simili per forma e dimensione, sono stati realizzati in calcestruzzo armato con solai in laterocemento, muri di tamponamento esterni in mattoni intonacati<sup>5</sup>; il tetto è ricoperto con un manto di tegole curve su strutture in legno.

I tre piani sono costituiti da:

- un piano terreno sul quale si sviluppa tutta la superficie abitabile, formato da una camera, un soggiorno, una cucina ed un bagno, oltre alla terrazza fronte strada (lato sud-ovest) e ad un'area pertinenziale esclusiva (giardino) sul retro a nord-est;
- un piano mansarda abitabile con locali a destinazione accessoria dell'abitazione (lavanderia/bagno, guardaroba ecc.),
- un piano seminterrato ad uso cantina e tavernetta, oltre ad autorimessa.

I tre piani sono collegati da una scala interna.

I serramenti sulle facciate sono in legno con vetri camera 4+2+4 con persiane in legno a lamelle fisse.

Nella mansarda le travi di legno e i listelli sono a vista.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di grès porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche quelle dei bagni e della cucina dove, tuttavia, sono presenti piastrelle di ceramica non a tutta altezza.

Durante il sopralluogo è emerso che i lavori di costruzione di entrambi i villini non sono stati completati: mancano tutte le porte interne, tutti i sanitari, l'intero impianto elettrico (cavi e frutti) e, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, manca il generatore di calore con i terminali ed il relativo sistema di gestione; sarà necessario effettuare anche una pulizia delle terrazze e delle aree a giardino da tutta la vegetazione cresciuta spontaneamente negli ultimi anni e che impedisce l'apertura delle porte finestre dei locali del piano terreno, nonché il ripristino delle strutture in legno del tetto ammalorate.

Di séguito, nelle prossime pagine, le planimetrie dei quattro immobili pignorati identificati catastalmente al Foglio 17 particella 373, subb. 4, 5, 6 e 7, suddivisi in due distinti lotti, in pratica nelle due case unifamiliari.

<sup>5</sup> Nulla si può dire circa la stratigrafia dei muri perché lo scrivente non ha rinvenuto alcun elemento nella documentazione conservata presso l'archivio edilizio comunale

**2.2.1 Lotto 1: abitazione in villino (sub 4) e autorimessa (sub 5)**

L'edificio unifamiliare confina a nord con la SP 188, a nord-est con il mappale 312, a sud-est con l'altro villino pignorato, il sub 6, a sud-ovest con il passaggio comune, e a nord-ovest con il sub. 2



Fig. 9 – Planimetria non in scala del piano terreno del villino sub. 4 (anche All. n. 6)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

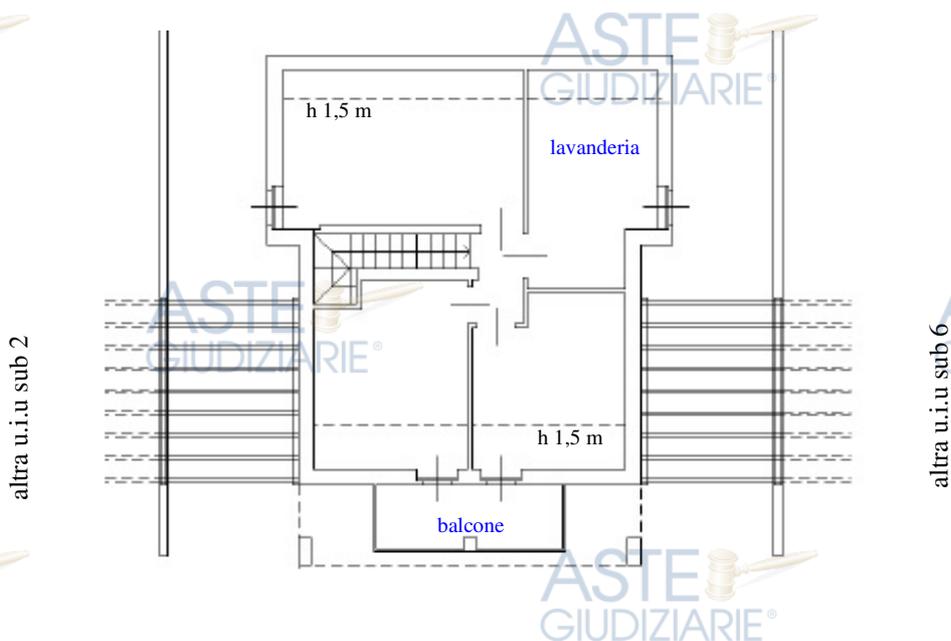


Fig. 10 – Planimetria non in scala del piano sottotetto del villino sub. 4 (anche All. n. 6)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

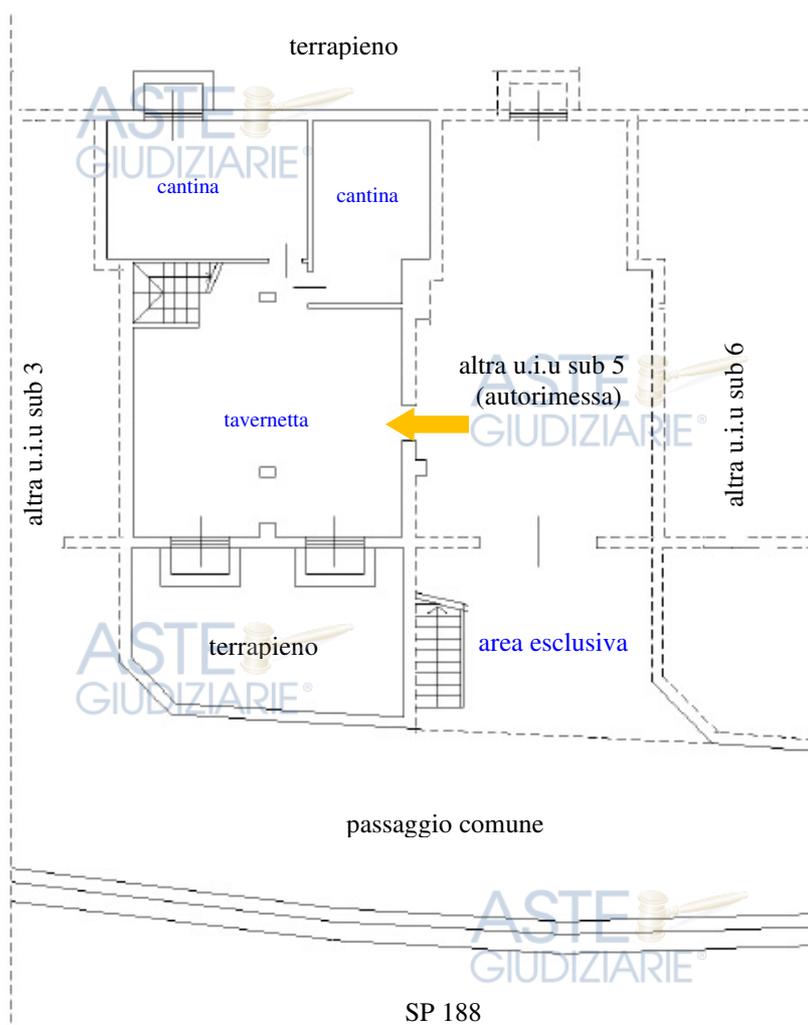


Fig. 11 – Planimetria non in scala del piano seminterrato del villino sub. 4 (anche All. n. 6)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

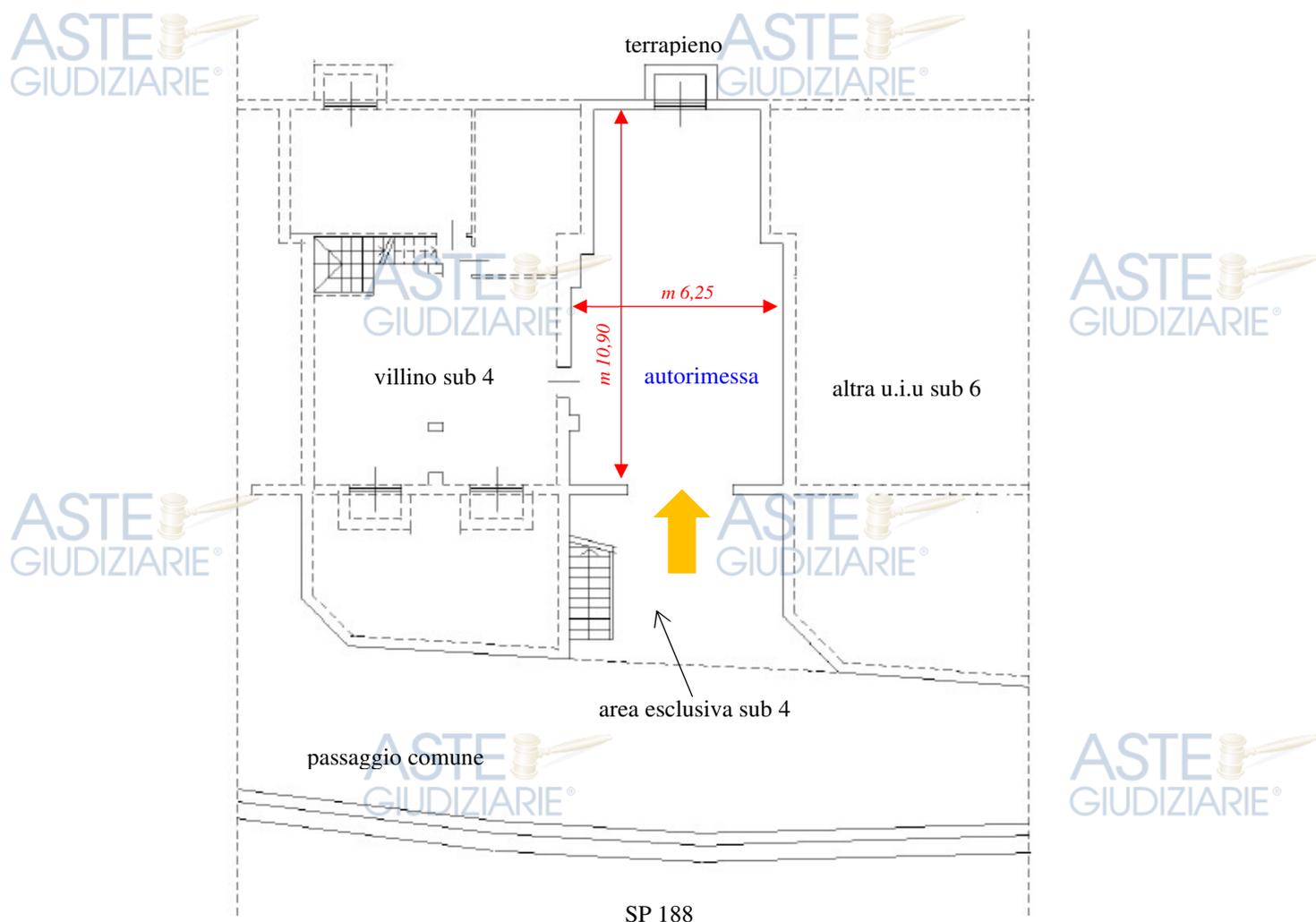


Fig. 12 – Planimetria non in scala dell'autorimessa sub. 5 (anche All. n. 7)

L'ispezione all'edificio ha mostrato, oltre alla già citata mancanza dell'impianto elettrico e dei terminali dell'impianto termico:

- ☞ al piano seminterrato la presenza di uno strato d'acqua sul pavimento, causato da infiltrazioni provenienti dalle bocche di lupo, e di macchie di umidità, probabilmente di risalita, su tutte le pareti, comprese quelle dell'autorimessa e quelle controterra;
- ☞ al piano mansarda, in alcune zone, infiltrazioni di acqua dal tetto che hanno provocato il deterioramento delle strutture di legno e ammaloramento delle murature esterne a causa dell'umidità.

Quindi le caratteristiche di manutenzione e conservazione dell'edificio sono mediocri ed è necessario effettuare urgenti lavori di ristrutturazione edilizia.

Quindi, riassumendo, il **giudizio sulla qualità e rating interno del villino** può essere così espresso:

livello di piano	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
esposizione	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
luminosità	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
panoramicità	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
stato di manutenzione generale	al di sotto della media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
impianti tecnici	non presenti	

Attraverso i rilievi effettuati all'interno dei locali, la superficie totale<sup>6</sup> dell'immobile è così quantificabile:

descrizione		consistenza	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale (D.P.R. 23/3/1998 n.138)
piano terreno	area abitabile	≈ 81,1 m <sup>2</sup>	1	≈ 81,1 m <sup>2</sup>
	portico	≈ 13,9 m <sup>2</sup>	0,35	≈ 4,9 m <sup>2</sup>
	terrazza	≈ 29,4 m <sup>2</sup>	0,30	≈ 8,8 m <sup>2</sup>
piano sottotetto	area con altezza media > 2,70 m	≈ 37,4 m <sup>2</sup>	0,75	≈ 28,1 m <sup>2</sup>
	area con altezza media < 2,70 m	≈ 26,6 m <sup>2</sup>	0,50	≈ 13,3 m <sup>2</sup>
	balcone	≈ 6,5 m <sup>2</sup>	0,30	≈ 2 m <sup>2</sup>
piano seminterrato	cantine	≈ 33,9 m <sup>2</sup>	0,50	≈ 17 m <sup>2</sup>
	tavernetta	≈ 43,1 m <sup>2</sup>	0,65	≈ 28 m <sup>2</sup>
	autorimessa	≈ 69 m <sup>2</sup>	0,50	≈ 34,5 m <sup>2</sup>
area esterna esclusiva di ≈ 323 m <sup>2</sup>		fino a 137 m <sup>2</sup>	0,10 <sup>7</sup>	≈ 13,7 m <sup>2</sup>
<b>totale</b>				<b>≈ 231 m<sup>2</sup></b>

<sup>6</sup> Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento alla pubblicazione "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dell'Agenzia del Territorio, a sua volta basata su quanto descritto nell'allegato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria", del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

<sup>7</sup> Si utilizza un moltiplicatore di 0,10 per una quota della superficie dell'area esterna pari a quella principale (nel caso in esame 137 m<sup>2</sup>, somma del piano terra, della mansarda abitabile e di parte del seminterrato), e di 0,02 per la quota eccedente il quintuplo della superficie principale

### 2.2.2 Lotto 2: abitazione in villino (sub 6) e autorimessa (sub 7)

L'edificio unifamiliare confina a nord-est con il mappale 312, a sud-est con i mappali 230 e 146, a sud-ovest con il passaggio privato e la SP 188, e a nord-ovest con l'altro villino pignorato, il sub 4.

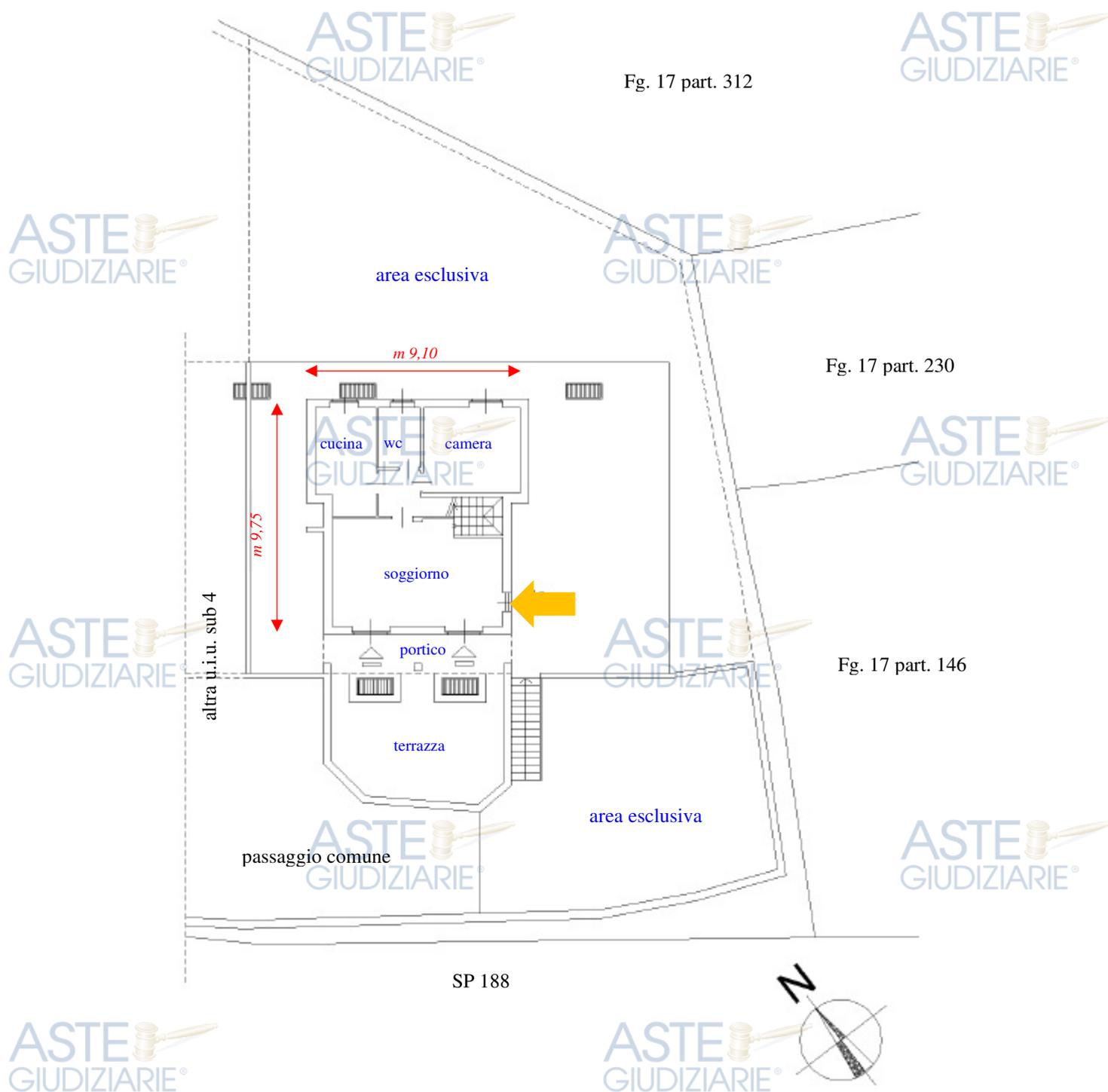


Fig. 13 – Planimetria non in scala del piano terreno del villino sub. 6 (anche All. n. 8)

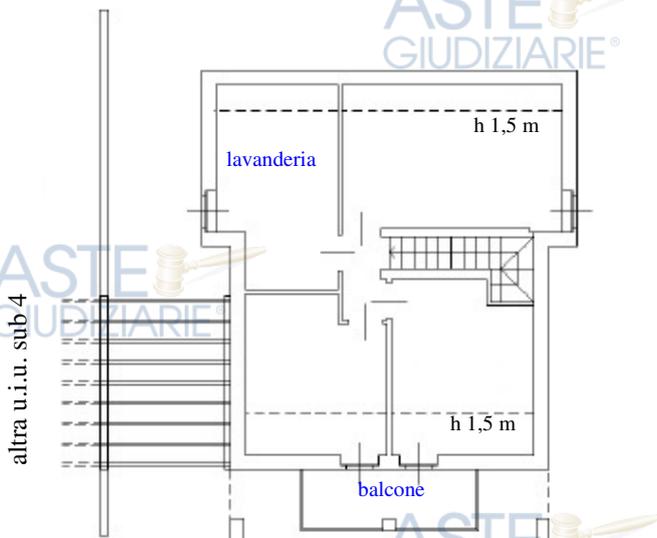


Fig. 14 – Planimetria non in scala del piano sottotetto del villino sub. 6 (anche All. 8)

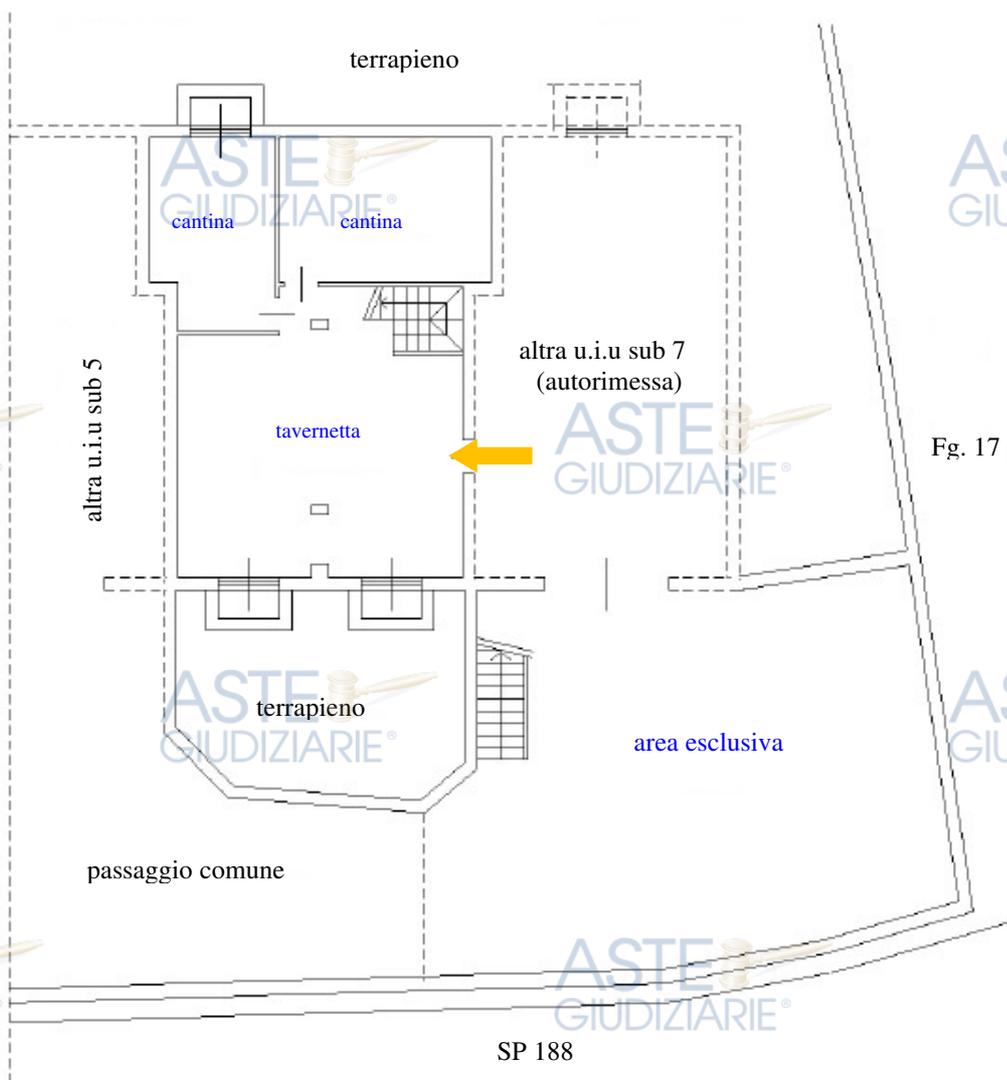


Fig. 17 part. 146



Fig. 15 – Planimetria non in scala del piano seminterrato del villino sub.6 (anche All. n. 8)



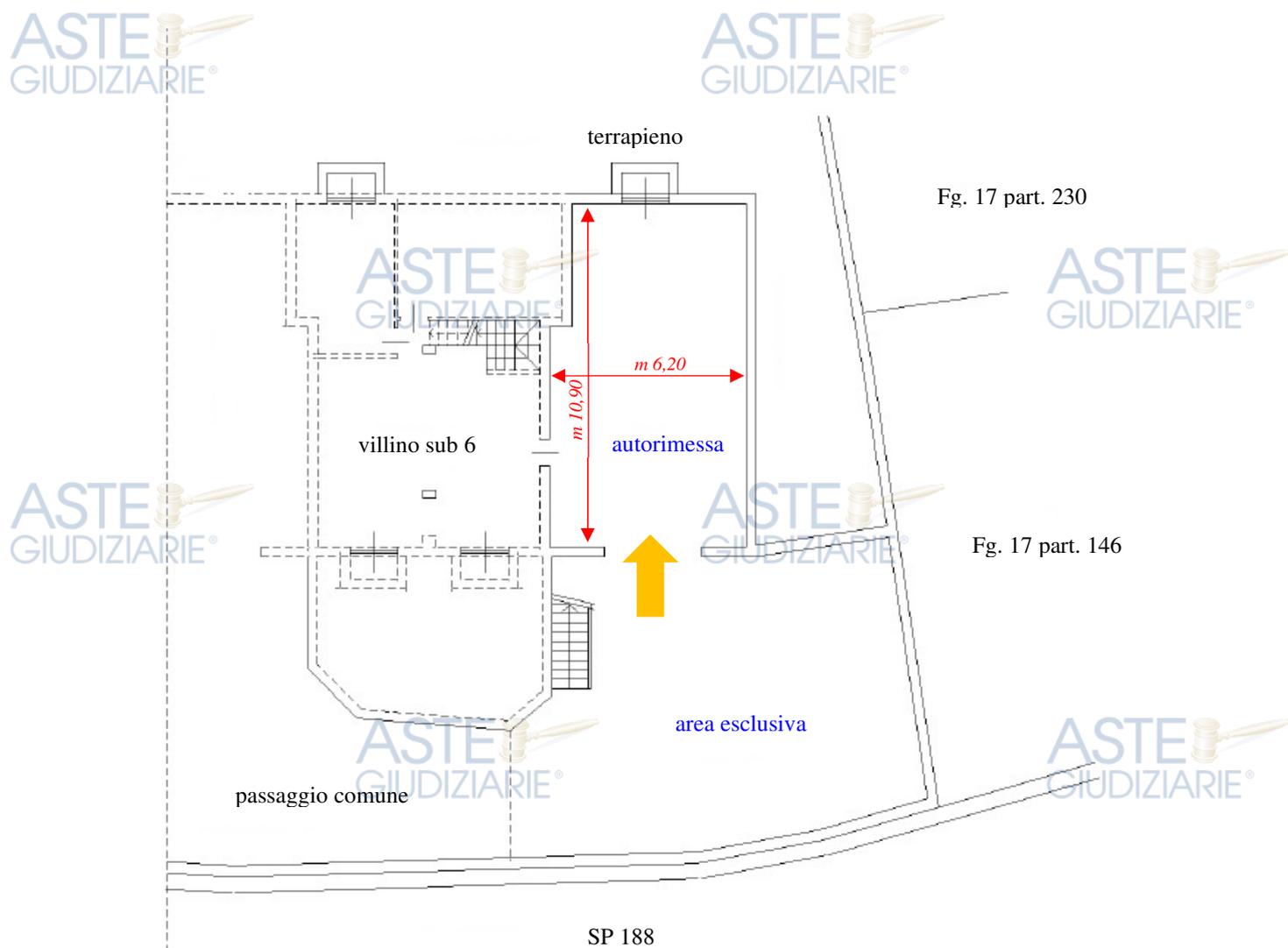


Fig. 16 – Planimetria non in scala dell'autorimessa sub. 7 (anche All. n. 9)

L'ispezione all'edificio ha mostrato, oltre alla già citata mancanza dell'impianto elettrico e dei terminali dell'impianto termico:

- ☞ al piano seminterrato macchie di umidità causato da infiltrazioni di acqua provenienti dalle bocche di lupo;
- ☞ al piano mansarda, in alcune zone, infiltrazioni di acqua dal tetto che hanno provocato il deterioramento delle strutture di legno e ammaloramento delle murature esterne a causa dell'umidità.

Quindi le caratteristiche di manutenzione e conservazione dell'edificio sono mediocri ed è necessario effettuare urgenti lavori di ristrutturazione edilizia.

Quindi, riassumendo, il **giudizio sulla qualità e rating interno del villino** può essere così espresso:

livello di piano	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
esposizione	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
luminosità	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
panoramicità	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
stato di manutenzione generale	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
impianti tecnici	non presenti	

Attraverso i rilievi effettuati all'interno dei locali, la superficie totale<sup>8</sup> dell'immobile è così quantificabile:

descrizione		consistenza	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale (D.P.R. 23/3/1998 n.138)
piano terreno	area abitabile	≈ 81,1 m <sup>2</sup>	1	≈ 81,1 m <sup>2</sup>
	portico	≈ 13,9 m <sup>2</sup>	0,35	≈ 4,9 m <sup>2</sup>
	terrazza	≈ 34,2 m <sup>2</sup>	0,30	≈ 10,3 m <sup>2</sup>
piano sottotetto	area con altezza media > 2,70 m	≈ 37,4 m <sup>2</sup>	0,75	≈ 28,1 m <sup>2</sup>
	area con altezza media < 2,70 m	≈ 26,6 m <sup>2</sup>	0,50	≈ 13,3 m <sup>2</sup>
	balcone	≈ 6,5 m <sup>2</sup>	0,30	≈ 2 m <sup>2</sup>
piano seminterrato	cantine	≈ 34,0 m <sup>2</sup>	0,50	≈ 17 m <sup>2</sup>
	tavernetta	≈ 43,1 m <sup>2</sup>	0,65	≈ 28 m <sup>2</sup>
	autorimessa	≈ 74,0 m <sup>2</sup>	0,50	≈ 37 m <sup>2</sup>
area esterna esclusiva di ≈ 416 m <sup>2</sup>		fino a 137 m <sup>2</sup>	0,10 <sup>9</sup>	≈ 13,7 m <sup>2</sup>
<b>totale</b>				<b>≈ 235 m<sup>2</sup></b>

<sup>8</sup> *Supra*, nota 5

<sup>9</sup> *Supra*, nota 6

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

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere libere ed è evidente che non sono mai state abitate.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **4.1.1 Altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna.

#### **4.1.2 Convenzioni matrimoniali**

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 E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dalle ricerche eseguite il giorno 8 agosto 2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Susa, si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che – con il decreto di trasferimento – dovranno essere totalmente oblitrate<sup>10</sup> [All. n. 10]:

#### **4.2.1 Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria del 9 agosto 2011 ai nn. R.G. 6522 e R.P. 1001**  
a favore della \*\*\*\*\*,

<sup>10</sup> L'obliterazione delle formalità avverrà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro la ① per complessivi € 1.100.000,00 a garanzia della restituzione dell'importo di € 550.000,00 ricevuto a titolo di mutuo fondiario con atto a rogito dottor Angelo Mascolo, notaio in Torino, del 5 agosto 2011, rep. n. 45727 / 6642.

☞ (N:B.: l'iscrizione si riferiva in origine anche ad altri due immobili che, tuttavia, sono stati oggetto di restrizione di beni con l'Annotazione n. 49/9 del 3 gennaio 2020)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4.2.2 Pignoramenti

##### Pignoramento del 22 giugno 2023 ai nn. R.G. 5129 e R.P. 4223

a favore della \*\*\*\*\*,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro la ①,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

in forza di atto giudiziario dell'Ufficio UNEP presso Corte d'Appello di Torino datato 7 giugno 2023, n. rep. 12156.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 5.1 SPESE DI GESTIONE

Oltre alle normali spese inerenti alla conduzione di una casa (energia elettrica, gas, acquedotto, rifiuti, ecc.), le spese di gestione degli immobili sono di basso importo, poiché è necessario soltanto ripartire i costi per la manutenzione di:

- ✓ cancello elettrico di accesso al vialetto comune (e relativa spesa di energia elettrica),
- ✓ manto bituminoso del vialetto e muri controterra della recinzione<sup>11</sup>,
- ✓ serbatoio comune del GPL.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<sup>11</sup> Al momento del sopralluogo il muro lungo la rampa di accesso al vialetto mostrava segni di infiltrazione d'acqua dal terreno retrostante e, quindi, per evitare futuri e più costosi interventi sarebbe necessario effettuare operazioni di ripristino del manufatto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5.2 SERVITÙ

Per quanto riportato sull'atto di compravendita a rogito notaio Luisa Rinaudo Quaglino del 2 agosto 2007 (infra, § 6 a pag. 25), gli immobili pignorati hanno diritto a due delle quattro prese acqua dell'acquedotto SMAT ubicate nel pozzetto esistente sul mappale 325 e alle conseguenti servitù perpetue e gratuite di passaggio in sotterraneo delle relative tubazioni, per l'adduzione dell'acqua, sui mappali 325 e 312 a confine con la strada provinciale, oltre alle necessarie servitù di passaggio per la lettura dei contatori e per le opere di manutenzione sia del pozzetto che delle tubazioni; le spese per la manutenzione del pozzetto sono ripartite fra le quattro prese d'acqua mentre le spese di manutenzione delle tubazioni a servizio dei mappali 331 e 153 rimangono a carico dei fondi serviti con obbligo di ripristino.

## 5.3 OBBLIGHI COMUNALI

Per quanto richiesto dal Comune, durante le fasi delle autorizzazioni edilizie, i proprietari degli edifici unifamiliari dovranno svolgere le seguenti attività inerenti alla recinzione lungo la S.P. 188:

- rimozione con la dovuta frequenza, ed almeno una volta all'anno, di erba, fogliame, sabbia ed altro che venga ad occupare il terreno antistante la recinzione;
- divieto di permettere la crescita di erba rampicante, arbusti, cespugli o altro a ridosso della recinzione,
- manutenzione delle opere realizzate e sostituzione di elementi singoli ogni qualvolta si renderà necessario a causa del loro uso e per danni accidentali,
- divieto di eseguire piantagioni di qualsiasi tipo che possano ridurre il campo visivo in corrispondenza di incroci e curve.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con riferimento all'ultimo ventennio, si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà degli immobili pignorati.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIA

Gli immobili sono intestati alla ① per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Essendo state costruite contemporaneamente sul medesimo appezzamento, le quattro unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno la medesima cronistoria.

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Gian Maria Piacentino, notaio in Giaveno (TO), datato **9 ottobre 1988**, repertorio numero 26406 raccolta numero 10477 [All. n. 11], il signor ② alienò gli appezzamenti identificati al Catasto terreni al Foglio 17 particelle 152 e 153 (poi soppressi e che hanno generato la particella 373 su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto della procedura esecutiva) ai ③ e ④ che acquistavano in parti uguali; il contratto fu registrato all'Ufficio degli Atti pubblici di Rivoli in data 19 ottobre 1988 al n. 2536 vol. 1V e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 21 novembre 1988 ai nn. 5747 del Registro Generale e 4195 del Registro Particolare.

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Riccardo De Magistris, notaio in Torino (TO), datato **21 luglio 1995**, rep. n. 34700 racc. n. 9089 [All. n. 12], la sopra menzionata ④ alienò la propria quota di comproprietà pari a  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) dell'intero degli appezzamenti identificati al Catasto terreni al Foglio 17 particelle 152 e 153 (poi soppressi e che hanno generato la particella 373 su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto della procedura esecutiva) al signor ⑤; il contratto fu registrato all'Ufficio degli Atti pubblici di Torino in data 3 agosto 1995 al n. 22422 vol. 1V e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 4 agosto 1995 ai nn. R.G. 4699 e R.P. 3530.

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottoressa Luisa Quaglino Rinaudo, notaio in Torino (TO), datato **2 agosto 2007**, rep. n. 138121 racc. n. 56963 [All. n. 13], i sovra generalizzati ③ e ⑤ hanno trasferito i diritti di proprietà degli appezzamenti identificati al Catasto terreni al Foglio 17 particelle 331 e 153 (poi soppressi e che hanno generato l'ente urbano alla particella 373 su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto della procedura esecutiva) alla ①; il contratto fu registrato al 1° Ufficio dell'Agenzia delle entrate il 9 agosto 2007 al n. 22104 vol. 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Susa in data 11 agosto 2007 ai nn. R.G. 9133 e R.P. 6146.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nell'aprile 2007 i ③ e ⑤ presentarono istanza per costruire tre unità abitative unifamiliari sulla base del progetto architettonico dell'arch. \*\*\*\*\*; l'istanza fu poi volturata alla ①.

Il Comune rilasciò il Permesso edilizio n. 15 in data 6 agosto 2007 [All. n. 14].

Le opere, realizzate dalla ditta \*\*\*\*\* , iniziarono nell'agosto 2007 sotto la direzione del geom. \*\*\*\*\* , per i lavori architettonici, e dell'ing. \*\*\*\*\* , per i lavori strutturali.

Le opere strutturali / architettoniche, terminarono nel novembre 2009.

Per quanto riportato sulla relazione di collaudo dell'arch. \*\*\*\*\* del 21 dicembre 2009 [All. n. 15]: *«Le opere consistono nella costruzione di un fabbricato civile trifamiliare di circa 650 m<sup>2</sup> e relativi muri di recinzione e controterra. Le opere di fondazione sono del tipo a platea in c.a. con spessore di 35 cm di magrone avente spessore 15 cm.*

*Le strutture verticali sono costituite da muri in c.a. aventi spessore 30 cm e pilastri in c.a. dimensione 25x40, 25x95, 25x60, 30x60 3 30x30 cm.*

*I solai di piano, laterocementizi, sono stati realizzati utilizzando pignatte con dimensioni 25x50x18 cm e getto superiore di completamento di 3 cm, ottenendo uno spessore totale della sezione di 22 cm.*

*Le travi portanti hanno dimensioni di 40/50/60 x 22 cm e 30 x 35 cm.*

*Le rampe delle scale sono in getto pieno con spessore 12 cm [...].»*

Nel luglio 2009, fu rilasciato alla ① il Permesso di costruire n. 39 / 2009 per la realizzazione dell'accesso carraio dalla strada provinciale e della recinzione lungo il perimetro del terreno [All. n. 16].

Successivamente, nel giugno 2010, la ① presento D.I.A. per variante in sanatoria rubricata al n. 13 / 2010, prot. n. 1439, [All. n. 17] per la conservazione delle seguenti opere realizzate in difformità del permesso licenziato nel 2007:

- diverso posizionamento delle tre scale esterne di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terreno,

- eliminazione di alcune bocche di lupo per l'aerazione del piano seminterrato,
- non realizzazione dei lucernari nelle falde dei tetti, lieve modifica della muratura di contenimento del giardino,
- lieve spostamento di alcune tramezzature interne.

Come già illustrato nel § 2.2 le unità abitative unifamiliari (villino con annessa autorimessa) costruite dalla ① lungo la SP 188 sono edifici ad un piano fuori terra, oltre ad un piano sottotetto destinato a locali accessori, e ad uno seminterrato, raggiungibili tramite un accesso carraio e una stradina comune; nella parte retrostante agli edifici, al piano terra, c'è una area a giardino esclusiva.

Gli edifici sono allacciati all'acquedotto comunale, alla fognatura pubblica, ed alla rete di distribuzione dell'energia elettrica; per quanto riguarda la rete di distribuzione del gas, ognuno degli edifici è collegato con una linea dedicata al serbatoio di gas GPL da 3 m<sup>3</sup> posizionato vicino all'accesso carraio.

\*\*\*\*\*

Quindi, riassumendo, nell'archivio edilizio comunale è conservata la seguente documentazione:

Permesso edilizio n. 15 del 6/8/2007	Erezione di tre edifici di civile abitazione a due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre a tre autorimesse
Permesso di costruire n. 39 / 2009	Costruzione di recinzione
DIA n. 13 / 2010, prot. n. 1439	Conservazione di opere costruite in difformità al permesso n. 15/2007

## 7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Considerato che i lavori all'interno delle unità immobiliari non sono ancora stati conclusi, non è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità.

## 7.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nessuna Attestazione di Prestazione Energetica (APE) risulta essere stata rilasciata da tecnici qualificati per le due unità immobiliari residenziali.

## 7.4 SITUAZIONE URBANISTICA

L'area dove sono ubicati gli immobili pignorati è classificata secondo il Piano Regolatore del Comune di Valgioie<sup>12</sup> come “Zona urbanistica ACR 6 – Area residenziale di completamento” e rientra inoltre nelle “Aree tutelate per legge” descritte dall'art. 142 del Decreto legislativo 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”<sup>13</sup> a causa della presenza, entro una fascia di 150 m, del Rio Orbana.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA / IMPIANTISTICA

Gli immobili non risultano conformi poiché i lavori non sono stati completati e quindi non è stata presentata la Denuncia di fine lavori.

Si nota in particolare:

- ✓ mancanza dei collegamenti lignei tra i fabbricati in quanto edificati a distanza inferiore a 10 metri,
- ✓ mancanza della pitturazione esterna secondo il progetto depositato,
- ✓ mancanza di generatore termico e di tutti i terminali dell'impianto termico,
- ✓ mancanza dell'impianto elettrico e dell'impianto radiotelevisivo.

Anche per quanto riguarda la recinzione non è stata rinvenuta nell'archivio edilizio la Denuncia di Fine Lavori e risulta a tutt'oggi, effettivamente, incompleta.

Per comunicare la fine dei lavori per i fabbricati e la recinzione sarà necessario predisporre la Segnalazione di inizio attività (S.C.I.A.) – con relativa autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune – nella quale devono essere indicate tutte le opere necessarie al completamento dei fabbricati.

A completamento dei lavori eseguiti, con la denuncia della fine dei lavori, si presenterà la richiesta del Certificato di Agibilità allegando, tra gli altri:

<sup>12</sup> Il PRGC, approvato con D.G.R. n° 52/19220 del 19 ottobre 1992 e le successive modifiche con la Variante Generale approvata con D.G.R. n° 48/21266 del 29 luglio 1997, è interamente pubblicato sul sito internet del Comune di Valgioie all'indirizzo: <http://www.comune.valgioie.to.it>, nella sezione “edilizia privata/urbanistica”

<sup>13</sup> Al comma 1, lettera c, si legge: «Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo [...] i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna»

- ✓ accatastamento del fabbricato,
- ✓ dichiarazione di conformità al progetto e prosciugatura dei muri,
- ✓ collaudo statico,
- ✓ documentazione riguardante il serbatoio di GPL,
- ✓ dichiarazione di conformità degli impianti, idrico termico sanitario, gas, elettrico, citofonico, tv,
- ✓ dichiarazioni sul superamento delle barriere architettoniche,
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

I quattro immobili risultano conformi.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

I quattro immobili risultano conformi.

## 8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO

I quattro immobili risultano conformi.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Come già detto nelle Premessa a pag. 4, sebbene gli immobili rappresentino entità ipoteticamente alienabili separatamente, ogni villino ed ogni autorimessa, per motivi di razionalità — ai fini della valutazione economica per la vendita all'asta — è preferibile raggrupparli in due lotti, di seguito elencati:

**LOTTO 1 – villino (sub 4) con autorimessa (sub 5)**

**LOTTO 2 – villino (sub 6) con autorimessa (sub 7)**

### 9.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMV):

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale<sup>14</sup>;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie<sup>15</sup>.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della comparazione diretta, il cosiddetto *metodo sintetico - comparativo*, con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

➤ agenzie immobiliari	510,00 – 820,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Agenzia delle Entrate <sup>16</sup> :	610,00 – 920,00 €/m <sup>2</sup>

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica dell'immobile da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nei §§ 2, 5, e 7 lo scrivente Esperto stima per questa tipologia di immobili i seguenti valori:

<b>LOTTO 1 – villino (sub 4) con autorimessa (sub 5)</b>	<b>900,00,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>LOTTO 2 – villino (sub 6) con autorimessa (sub 7)</b>	
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;</li> <li>✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;</li> <li>✓ il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;</li> <li>✓ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;</li> <li>✓ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;</li> <li>✓ 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.</li> </ul>	

<sup>14</sup> Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

<sup>15</sup> Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box), destinazione d'uso e capacità di reddito, ecc.

<sup>16</sup> I dati sono riferiti al secondo semestre del 2023 per tutte le abitazioni di tipologia civile sul territorio di Valgioie escluse le parti extraurbane: lo scrivente evidenzia che questo intervallo è praticamente identico a quello ricavabile dalla consultazione dei valori dichiarati negli atti di compravendita dall'aprile 2019 al maggio 2024 in un raggio di 500 m dalla Borgata Molino n. 75 per immobili di categoria catastale A7 (abitazioni in villini) che risulta pari a 620,00 – 1.000,00 €

**9.1.1 Decurtazioni e adeguamenti del valore dei lotti:**

Considerando che gli immobili devono ancora essere completati, nonché il loro stato interno, il valore dei lotti deve essere adeguato e corretto attraverso i seguenti coefficienti di differenziazione:

<b>Lotto 1 – villino (sub 4) e autorimessa (sub 5)</b>	<b>deprezzamento %</b>
completamento dei lavori	25 %
stato interno	25 %

<b>Lotto 2 – villino (sub 6) e autorimessa (sub 7)</b>	<b>deprezzamento %</b>
completamento dei lavori	25 %
stato interno	15 %

Applicando i fattori sopra elencati si ottiene che il valore di mercato dei due immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano è:

<b>LOTTO 1</b>	$231 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \times 0,75 = \mathbf{116.943,75 \text{ €}}$
<b>LOTTO 2</b>	$235 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \times 0,85 = \mathbf{134.831,25 \text{ €}}$

**9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Il valore sopra ricavato viene ulteriormente ridotto per:

	<b>LOTTO 1</b>	<b>LOTTO 2</b>
differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (comprende, tra l'altro, anche i costi per la richiesta del Certificato di agibilità, per la redazione dell'APE)	10 %	10 %
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 800,00	€ 800,00

Quindi in definitiva si ha che il **valore di vendita giudiziaria** dei due lotti al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano è pari a:

<b>LOTTO 1</b> villino (sub 4) + autorimessa (sub 5)	$116.943,75 \text{ €} \times 0,9 - 800,00 \text{ €} = 104.449,38$ che arrotondato per difetto diventa <b><u>104.000,00 euro</u></b>
<b>LOTTO 2</b> villino (sub 6) + autorimessa (sub 7)	$134.831,25 \text{ €} \times 0,9 - 800,00 \text{ €} = 120.548,13$ che arrotondato per eccesso diventa <b><u>121.000,00 euro</u></b>



**CONCLUSIONI – scheda riassuntiva**

Nel presente capitolo si riassumono schematicamente le risultanze della relazione tecnica.

<b>Esecuzione immobiliare n. 454 / 2023</b>		
Immobili in Valgioie (To), Borgata Molino n. 75	<b>Lotto 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>abitazione in villino</b>, a tre piani di cui uno seminterrato</li> <li>• <b>autorimessa al piano seminterrato</b></li> </ul>
	<b>Lotto 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>abitazione in villino</b>, a tre piani di cui uno seminterrato</li> <li>• <b>autorimessa al piano seminterrato</b></li> </ul>
dati catastali	<b>Lotto 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>abitazione in villino: Fg. 17, part. 373, sub. 4, cat. A/7, sup. catast. 231 m<sup>2</sup>, consistenza 7 vani, rendita € 1.012,26</b></li> <li>• <b>autorimessa: Fg. 17, part. 373, sub. 5, cat. C/6, sup. catast. 69 m<sup>2</sup>, rendita € 226,83</b></li> </ul>
	<b>Lotto 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>abitazione in villino: Fg. 17, part. 373, sub. 6, cat. A/7, sup. catast. 230 m<sup>2</sup>, consistenza 7 vani, rendita € 1.012,26</b></li> <li>• <b>autorimessa: Fg. 17, part. 373, sub. 7, cat. C/6, sup. catast. 74 m<sup>2</sup>, rendita € 241,70</b></li> </ul>
proprietaria	*****	
occupazione	Lotto 1: libero Lotto 2: libero	
anni di costruzione	2007 - 2009	
agibilità	non rilasciata per entrambi i villini poiché sono ancora da completare (impianto elettrico, impianto riscaldamento, porte interne, sanitari)	
certificazione energetica	nessuna	
Formalità (presso AdE di Susa)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ipoteca volontaria del 9/8/2011 ai nn. R.G. 6522 e R.P. 1001</li> <li>• pignoramento del 22/6/2023 ai nn. R.G. 5129 e R.P. 4223</li> </ul>	
<b>valore di vendita giudiziaria</b>	<b>Lotto 1 - € 104.000,00</b> <b>Lotto 2 - € 121.000,00</b>	

Estinto il mandato ricevuto e terminate le operazioni di indagine tecnica, il Consulente scrivente rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni chiarimento e quant'altro utile a giustizia.

Con osservanza.

Torino, 9 settembre 2024

L'esperto

*ing. Umberto Schirosi*



**ALLEGATI**

- Allegato n° 0* Allegato fotografico
- Allegato n° 1* Documentazione catastale villino Fg. 17, part. 373, sub. 4 (Lotto 1)
- Allegato n° 2* Documentazione catastale autorimessa Fg. 17, part. 373, sub. 5 (Lotto 1)
- Allegato n° 3* Documentazione catastale villino Fg. 17, part. 373, sub. 6 (Lotto 2)
- Allegato n° 4* Documentazione catastale autorimessa Fg. 17, part. 373, sub. 7 (Lotto 2)
- Allegato n° 5* Documentazione catastale ente urbano
- Allegato n° 6* Planimetria villino sub. 4, stato di fatto
- Allegato n° 7* Planimetria autorimessa sub. 5, stato di fatto
- Allegato n° 8* Planimetria villino sub. 6, stato di fatto
- Allegato n° 9* Planimetria autorimessa sub. 7, stato di fatto
- Allegato n° 10* Formalità
- Allegato n° 11* Atto di compravendita
- Allegato n° 12* Atto di compravendita
- Allegato n° 13* Atto di compravendita
- Allegato n° 14* Permesso edilizio n. 15 / 2007
- Allegato n° 15* Certificato di collaudo
- Allegato n° 16* Permesso edilizio n. 39 / 2009
- Allegato n° 17* Permesso edilizio per variante n. 13 / 2010

