



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

895/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

D.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

Dott. Francesco CIVRAN



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024



TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF: MRTFNN78H21L219N

con studio in TORINO (TO) via beaumont 19

telefono: 0114337330

email: geom.martino@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 895/2023

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

A **appartamento** a PIANEZZA Via NORBERTO BOBBIO 8, quartiere SEMICENTRALE STRADA PIANEZZA DRUENTO, della superficie commerciale di **113,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel comune di Pianezza l'alloggio di Via Bobbio n. 8 la piena proprietà avente accesso dal vano scala condominiale al piano primo, così composto, con riferimento anche alle planimetrie catastali reperite presso la banca dati dell'archivio dell'Agenzia delle entrate ufficio Catasto edilizio Urbano:

- **Al Piano Primo (2° p.f.t.) alloggio** composto di due camere, soggiorno, cucina, disimpegno e due servizi; vi sono due balconi con affaccio su camminamento condominiale ed altre proprietà. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale è posto alle coerenze di area condominiale su tre lati, vano scala condominiale, pianerottolo e altro alloggio (*vedasi allegato 03*);

- **Al Piano Interrato (1° p.e.t.):** locale ad uso cantina, che dall'esame della planimetria catastale è posta alle coerenze di: corridoio comune su due lati, altra cantina e terrapieno (*vedasi allegato 03*).

L'alloggio con la sua pertinenza oggetto della presente relazione di stima risulta individuato al catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino nel Comune Censuario di Pianezza con i seguenti dati censuari:

- Foglio 13 particella 1019 subalterno 22 - categoria A/2 - classe 2 - vani 5,5 - sup. catastale Totale mq 116 - totale escluse aree scoperte mq 108 - rendita € 653,32 Via Norberto Bobbio n. 8 - Piano S1 - 1 (*vedasi allegato 02*).

In sede di sopralluogo avvenuto in data 26/07/2024, si è rilevato che l'alloggio è conforme alla planimetria catastale depositata in banca dati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1019 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA NORBERTO BOBBIO N. 8, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area condominiale su tre lati, vano scala, pianerottolo e altro alloggio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2012.

B **box doppio** a PIANEZZA Via NORBERTO BOBBIO 8, quartiere SEMICENTRALE STRADA PIANEZZA DRUENTO, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è ubicato al primo piano interrato del complesso condominiale, trattasi di un box doppio avente due aperture mediante la porta basculante in alluminio.

Internamente i box sono comunicanti in quanto in data 04/06/2012 è stata depositata una pratica CILA per la demolizione della tramezza divisoria. Pertanto volendo il box potrebbe anche essere frazionato a seguito del deposito di una pratica edilizia CILA.

L'accesso alla zona box avviene dal vano scala del piano interrato; al piano si può accedere tramite



l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1019 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 170,22 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO GALANTE GARRONE n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: area di manovra, altro box, terrapieno ed altro box.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

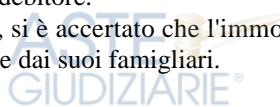
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.050,00
Data della valutazione:	11/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo eseguito, si è accertato che l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta occupato dal Debitore e dai suoi famigliari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato Notarile Dott.ssa Maria LANDOLFO) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti e convenzioni edilizie pec:

- Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio





Alfredo RESTIVO di Torino in data 20/04/1994 rep. 206044/19748 e registrato a Torino in data 27/04/1994 al n. 10958 **(vedasi allegato n° 07)**;

- Convenzione Edilizia con atto stipulato dal Notaio Renata PINI di Carmagnola (TO) in data 07/12/2004 rep. 96769/17321e registrato a Moncalieri in data 17/12/2004 al n. 4267 (trascrizione ai n.ri 60612/39616 - 60643/39617 - 60644/39618 - 60645/39619 - 60646/39620 - 60647/39621 in data 18/12/2004) **(vedasi allegato n° 09)**

- CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Tramite gli accertamenti svolti si attesta che NON sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico.

– dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal senso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.),

Dall'analisi della documentazione e in seguito alle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Pianezza, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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** cancellata, stipulata il 10/10/2013 a firma di MARCO VALENTE ai nn. 70731/20518 di repertorio, iscritta il 14/10/2013 a TORINO 02 ai nn. 5050/36343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 166.940,00.

Importo capitale: 83.469,14.

Durata ipoteca: 10.

CANCELLATA IN DATA 11/05/2015 (art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.lgs 385/1993) (vedasi allegato 04)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/03/2015 a firma di POSTIGLIONE SIMONA BEATRICE ai nn. 779/632 di repertorio, iscritta il 13/03/2015 a TORINO 02 ai nn. 1149/8158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 320.000,00.

Durata ipoteca: 15.

(vedasi allegato 05)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2023 a firma di TRIBUNALE DI TORINO UNEP ai nn. 25471 di repertorio, trascritta il 08/01/2024 a TORINO 02 ai nn. 730/852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(vedasi allegato 06)

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:	

- verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidato, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti al DEBITORE.

In forza della comunicazione pervenuta e per quanto è stato possibile dedurre,

relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ad oggi non risultano esserci spese insolute da parte del Debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto di perizia di valutazione è un alloggio facente parte di un complesso condominiale edificato nel 2006 come da PEC.

A tal proposito, come si evince dalle trascrizioni della Convenzione edilizia la società Costruttrice era proprietaria dei terreni su cui si è poi provveduto ad edificare il condominio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/07/2012), con atto stipulato il 31/07/2012 a firma di Paolo REVIGLIONE ai nn. 23439/17198 di repertorio, trascritto il 03/08/2012 a TORINO 2 ai nn. 21899/29844.
(vedasi allegato08)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO ACQUISTO TERRENI (dal 24/02/2000 fino al 31/07/2012), con atto stipulato il 24/02/2000 a firma di MORANO ALBERTO ai nn. 23040 di repertorio, trascritto il 20/03/2000 a TORINO 02 ai nn. 10997/6945

(società proprietaria del terreno su cui è stato edificato il complesso condominiale)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 07/12/2004 fino al 31/07/2012), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di PINI RENATA ai nn. 96770/17322 di repertorio, trascritto il 27/12/2004 a TORINO 2 ai nn. 62158/40646

(società proprietaria del terreno su cui è stato edificato il complesso condominiale)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 07/12/2004 fino al 31/07/2012), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di PINI RENATA ai nn. 96770/17322 di repertorio, trascritto il 27/12/2004 a TORINO 2 ai nn. 62151/40639

(società proprietaria del terreno su cui è stato edificato il complesso condominiale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Pianezza, si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti in cui è ubicato l'alloggio con la cantina pertinenziale ed il dox, il tutto oggetto di stima.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **51-5893**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDILIZIA LIBERA PEC C7, presentata il 11/08/2006 con il n. 5893 di protocollo. (Vedasi allegato 10)

DIA in variante N. **1351**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, presentata il 20/11/2008 con il n. 19503/2008 di protocollo. (VEDASI ALLEGATO 11)

AGIBILITA' N. **35**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/02/2009 con il n. 2707 di protocollo, agibilità del 03/06/2009 con il n. 9148 di protocollo. (VEDASI ALLEGATO 12)

CILA N. **174**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE NINTERNE, presentata il 04/06/2012 con il n. 174 di protocollo. (VEDASI ALLEGATO 13)



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati ha potuto accertare che l'appartamento nel suo complesso è conforme.

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN PIANEZZA VIA NORBERTO BOBBIO 8, QUARTIERE SEMICENTRALE
STRADA PIANEZZA DRUENTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A





appartamento a PIANEZZA Via NORBERTO BOBBIO 8, quartiere SEMICENTRALE STRADA PIANEZZA DRUENTO, della superficie commerciale di **113,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel comune di Pianezza l'alloggio di Via Bobbio n. 8 la piena proprietà avente accesso dal vano scala condominiale al piano primo, così composto, con riferimento anche alle planimetrie catastali reperite presso la banca dati dell'archivio dell'Agenzia delle entrate ufficio Catasto edilizio Urbano:

- **Al Piano Primo (2° p.f.t.) alloggio** composto di due camere, soggiorno, cucina, disimpegno e due servizi; vi sono due balconi con affaccio su camminamento condominiale ed altre proprietà. L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale è posto alle coerenze di area condominiale su tre lati, vano scala condominiale, pianerottolo e altro alloggio (*vedasi allegato 03*);

- **Al Piano Interrato (1° p.e.t.):** locale ad uso cantina, che dall'esame della planimetria catastale è posta alle coerenze di: corridoio comune su due lati, altra cantina e terrapieno (*vedasi allegato 03*).

L'alloggio con la sua pertinenza oggetto della presente relazione di stima risulta individuato al catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino nel Comune Censuario di Pianezza con i seguenti dati censuari:

- Foglio 13 particella 1019 subalterno 22 - categoria A/2 - classe 2 - vani 5,5 - sup. catastale Totale mq 116 - totale escluse aree scoperte mq 108 - rendita € 653,32 Via Norberto Bobbio n. 8 - Piano S1 - 1 (*vedasi allegato 02*).

In sede di sopralluogo avvenuto in data 26/07/2024, si è rilevato che l'alloggio è conforme alla planimetria catastale depositata in banca dati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1019 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA NORBERTO BOBBIO N. 8, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area condominiale su tre lati, vano scala, pianerottolo e altro alloggio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso l'alloggio oggetto di pignoramento in data 26/07/2026, alla presenza del CUSTODE nominato.

Durante il sopralluogo lo scrivente perito ha provveduto ad eseguire alcune riprese fotografiche e brevi misurazioni di verifica.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un alloggio sito al piano primo (2° p.f.t.) con annessa cantina pertinenziale al piano interrato, facente parte di un complesso condominiale che si eleva su 4 piani fuori terra ed uno entro terra.

Il fabbricato è stato realizzato nel 2006, con struttura in cemento armato, tamponature in muratura di paramano a vista.

Il fabbricato è dotato di ascensore e di impianto di riscaldamento autonomo oltre che dell'impianto di climatizzazione.

All'interno l'alloggio si presenta con pavimentazione in palchetto di legno in tutte le stanze ad



eccezione dei due bagni e della cucina dove la pavimentazione è in piastrelle; le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in idropittura, le pareti dei bagni come quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con taglio termico e vetri doppi a gas Argon, le tapparelle in plastica.

L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala con portoncino blindato.

L'alloggio con il balcone e la cantina hanno una superficie commerciale pari a mq. 113,93.

Internamente l'alloggio risulta in buone condizioni di manutenzione (*vedasi riprese fotografiche*).

La dotazione d'impianti è la seguente:

- **Impianto elettrico:** realizzato integralmente sotto traccia alla vista apparentemente funzionale e funzionante;

- **Impianto idro sanitario:** alla vista apparentemente funzionale e funzionante; i due bagni sono completi di un lavabo, un bidet, un water, una doccia in un bagno e la vasca nell'altro;

- **Impianto di riscaldamento:** di tipo autonomo con serpentine a pavimento;

- **Impianto di Climatizzazione estiva:** vi è un motore esterno che alimenta due split ubicati nelle due camere da letto.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo Stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione (*vedasi riprese fotografiche*).

L'APE indicato ad oggi risulta scaduto in data 08/10/2020 e mai rinnovato, pertanto lo stesso dovrà essere rinnovato in fase di aggiudicazione.



CLASSE ENERGETICA:



[38,21 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20102017820133 registrata in data 11/10/2010



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	103,97	x	100 %	=	103,97
balcone nord/est	6,10	x	30 %	=	1,83
balcone sud/ovest	20,30	x	30 %	=	6,09
cantina	8,16	x	25 %	=	2,04
Totale:	138,53				113,93

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Fernando MARTINO

Pagina 9 di 13





DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'alloggio della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), sulla base della superficie commerciale lorda ed arrotondata (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della città di Pianezza); si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- Alloggio al Piano primo	114 mq circa	x € 1.8000,00	€ 205.200,00

Totale valore stimato € 205.200,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **205.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di garanzie per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria	-20.520,00
stato d'uso e di manutenzione riscontrato in sopralluogo (vetustà e/o degrado d'uso)	-20.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 164.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 164.160,00

BENI IN PIANEZZA VIA NORBERTO BOBBIO 8, QUARTIERE SEMICENTRALE
STRADA PIANEZZA DRUENTO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a PIANEZZA Via NORBERTO BOBBIO 8, quartiere SEMICENTRALE STRADA PIANEZZA DRUENTO, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è ubicato al primo piano interrato del complesso condominiale, trattasi di un box doppio avente due aperture mediante la porta basculante in alluminio.

Internamente i box sono comunicanti in quanto in data 04/06/2012 è stata depositata una pratica CILA per la demolizione della tramezza divisoria. Pertanto volendo il box potrebbe anche essere frazionato a seguito del deposito di una pratica edilizia CILA.



L'accesso alla zona box avviene dal vano scala del piano interrato; al piano si può accedere tramite l'ascensore.

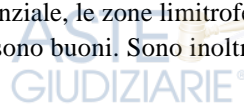
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1019 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 170,22 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO GALANTE GARRONE n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: area di manovra, altro box, terrapieno ed altro box.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box Auto presenta una pavimentazione in calcestruzzo con lavorazione ad elicotteratura; le murature dei tramezzi sono realizzate in blocchetti REI; il solaio in C.A.

Vi è l'impianto di illuminazione esterno a canalina, apparentemente funzionante e funzionale.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO DOPPIO	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il box auto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), sulla base della superficie commerciale lorda ed arrotondata (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della città di Pianezza); si attribuisce il seguente valore:



Descrizione

Superficie



€/mq.

Valore stimato
(€)



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Box auto doppio

34 mq circa

ASTE
GIUDIZIARIE®

x € 650,00

€ 22.100,00

Totale valore stimato € 22.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

22.100,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di garanzie per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria	-1.105,00
stato d'uso e manutenzione riscontrato in sopralluogo	-1.105,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 19.890,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 19.890,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,93	0,00	164.160,00	164.160,00
B	box doppio	34,00	0,00	19.890,00	19.890,00
				184.050,00 €	184.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

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

€. 184.050,00

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:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€. 184.050,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 11/10/2024



il tecnico incaricato
Fernando MARTINO

