



## TRIBUNALE ORDINARIO TORINO



### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 431/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO S.P.A. E PER ESSA LA MANDATARIA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.



DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOT.SSA ANNA CASTELLINO



### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 22.10.2024

ASTAlegale.net

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO ABBIO**

CF: BBAMRC64D20L219N  
con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85  
telefono: +39 347 6420222  
email: marco.abbio@tim.it + pec: marco.abbio@geopec.it



Tecnico incaricato: MARCO ABBIO  
Pagina 1 di 12



## LOTTO 1

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

- A** **Appartamento** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «S1-1».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 1186 particella 52 sub. 32 (catasto fabbricati), zona cens. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 209,17, indirizzo catastale CORSO NOVARA n. 35 piano «S1-1»

#### INTORNO

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è sito nella zona nord-est del centro urbano comunale di Torino (To) in Corso Novara con accesso pedonale dal civico 35. L'immobile è di passata costruzione di scadente aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica a «2 piani f.t.» quale parte di un maggior corpo centrale a «4 piani f.t.» oltre a «1 piano interrato», a destinazione residenziale. La manica del fabbricato è libera su due lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1920 in struttura in muratura portante, solai a vela ribassate e con facciate intonacate.

Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano mediocri.

Più precisamente sulla località: **Immobile N.C.E.U. Foglio 1186 p.Illa 52 sub. 32 in Torino Corso Novara. 35/A:**

- ⇒ **Ubicazione:** Torino (To) Corso Novara, 35/A;  
⇒ **Tipologia:** Abitazioni di tipo popolare e cantina;  
⇒ **Consistenza unità immobiliare:** Con accesso da vano scala condominiale al piano primo «2° f.t.» e da ballatoio laterale, alloggio composto da disimpegno, cucina, bagno e un balcone;  
⇒ **Consistenza cantina:** Con accesso da corridoio comune al piano primo interrato «S1» un locale ad uso cantina.  
⇒ **Coerenze unità Immobiliare:** Corso Novara, altre due unità immobiliari e cortile  
⇒ **Coerenze cantina:** Corridoio comune su tre lati e alta cantina.

**Dati catastali:** L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO(To) come segue:

- A** **Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **56,00 m<sup>2</sup>**.

- ⇒ Fg. 1186, p.Illa 52, sub. 32, zona cens. 2, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3, superficie catastale 56 m<sup>2</sup>, Rendita € 209,17, Corso Novara, 35, piano «S1-1». Totale escluse aree scoperte 56 m<sup>2</sup>. Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.  
Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (EE) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: proprietà per 1/1;

- ⇒ **L'unità in precedenza era identificata come segue:** Fg. 1186, p.Illa 52, sub. 32, zona cens. 2, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3,0, Rendita € 209,17. Variazione per



bonifica identificativo catastale del 26.05.2015 pratica n. TO0251779.  
Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 48 pla 43 sub 32 per allineamento mappe.

- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 48, p.lla 43, sub. 32, zona cens. 2, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3,0, Rendita € 209,17. Variazione nel classamento del 16.03.2010 pratica n. TO0169869 (n. 16995.1/2010).
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 48, p.lla 43, sub. 32, zona cens. 2, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3,0, Rendita € 209,17. Variazione del 16.03.2009 pratica n. TO0169212 per esatta identificazione cantina (n. 14074.1/2009).
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 48, p.lla 43, sub. 12, zona cens. 2, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3,0, Rendita € 209,17 L. 405.00. Variazione del 22.04.1992 in atti dal 12.12.1997 per vsi e accorporo not.10423/97 (n. 5280.5/1992).
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 48, p.lla 43, sub. 12, zona cens. 2, cat. A/5, Cl. 5, cons. vani 1,0, Rendita L.105.000. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva cantina:	5,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.077,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.077,00
Data della valutazione:	22.10.2024



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato in via saltuaria da una coppia di persone non identificata come dalla relazione di custodia del 31.07.2024

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

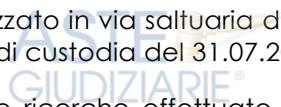
**TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1186 p.lla 52 sub. 32**

Data Sopralluogo: 31.07.2024

Soggetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo sono presenti il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, il quale permetteva accesso all'immobile ed il custode nominato.

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in via saltuaria da una coppia di persone non identificata come dalla relazione di custodia del 31.07.2024.

Titolo di occupazione: Non sono stati rintracciati contratti di locazione opponibili alla proprietà e per l'intero in capo alla procedura.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

**N.C.E.U. Foglio 1186 p.lla 52 sub. 32 p. 1° in Torino Corso Novara. 35**

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti





direttamente sulla unità immobiliare pignorata.

Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli.

Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. «5».

Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sull' u.i. in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi.

Servitù: Nessuna.

#### 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: Nessuna.



#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25.06.2009 a firma del Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , registrata il 25.06.2009 a TORINO (To) ai n. 72486/29286, iscritta il 23.07.2009 a Torino 1 ai n. 27942/5713, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di debitore ipotecario e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di debitore non datore, derivante da concessione di mutuo.

- Importo capitale: € 44.000,00
- Importo ipoteca: € 88.000,00

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 48 p.IIa 43 Sub. 32 ora Foglio 1186 p.IIa 52 sub. 32.

Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 03.06.2024 a TORINO al n. 12072, trascritto il 17.06.2024 a Torino 1 ai n. 24633/19341, a favore di ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1186 p.IIa 52 sub. 32

Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di compravendita, a firma di Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Torino in data 25.06.2009 rep. n. 72485/29285 trascritta a Torino1 in data 23.07.2009 ai n. 27941/18233 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1.

Il titolo è riferito all' ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 48 p.IIa 43 sub. 32 ora Foglio 1186 p.IIa 52 sub. 32 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Atto di compravendita, a firma di Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Torino in data 30.03.2009 rep. n. 61443/34457 trascritta a Torino1 in data 22.04.2009 ai n. 15094/9727 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni e



contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.

Il titolo è riferito all' ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 48 p.lla 43 sub. 32 ora Foglio 1186 p.lla 52 sub. 32 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Atto di compravendita, a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Torino (To) in data 10.03.1998 rep. n. 123955/13444 trascritta a Torino1 in data 18.03.1998 ai n. 6659/ 4447 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di bene personale e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.

Il titolo è riferito all' ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 48 p.lla 43 sub. 12 ora Foglio 1186 p.lla 52 sub. 32 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2024:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte saldo alla data della perizia:	€ 0,00

### NOTE AGGIUNTIVE:

A seguito del sopralluogo si prendeva contatto con l'Amministratore Dott. Iginio CAPALDI, il cui nominativo è presente nella bacheca condominiale, per richiedere copia del regolamento di condominio e delle spese di gestione. L'amm. pro tempore riferiva di essere tale solo di una porzione dello stabile, che non include l'unità immobiliare dell'esecutato. (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Dalla documentazione in atti non si trovano riferimenti al regolamento di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da:

⇒ Atto di compravendita, a firma del Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Torino in data 25.06.2009 rep. n. 72485/29285 trascritta a Torino1 in data 23.07.2009 ai n. 27941/18233 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava l'immobile identificato nel Comune di Torino (To) denunciati al Catasto Foglio 48 p.lla 43 sub. 32 ora Foglio 1186 p.lla 52 sub. 32 (CFR. ALLEGATO E ÷ F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da:

⇒ Atto di compravendita, a firma del Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Torino in data 30.03.2009 rep. n. 61443/34457 trascritta a Torino1 in data 22.04.2009 ai n. 15094/9727 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava l'immobile identificato nel Comune di Torino (To) denunciati al Catasto Foglio 48 p.lla 43 sub. 32 ora Foglio 1186 p.lla 52 sub. 32 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da:

⇒ Atto di compravendita, a firma del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Torino (To) in data 10.03.1998 rep. n. 123955/13444 trascritta a Torino1 in data 18.03.1998 ai n. 6659/





4447 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di  $\frac{1}{1}$  in regime di bene personale e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota  $\frac{1}{1}$ .  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava l'immobile identificato nel Comune di Torino (To) denunciati al Catasto **Foglio 48 p.lla 43 sub. 12 ora Foglio 1186 p.lla 52 sub. 32** (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

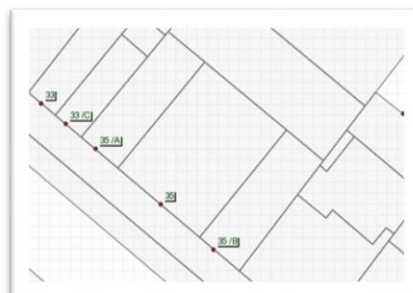
### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

⇒ Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 n. 92-09-01409 del 27.04.1992, intestata a 3 P DI POZZESSERE ELENA E C. per modifiche opere interne ed in particolare per la realizzazione di bagno interno con antibagno dotato di areazione meccanica (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



ESTRATTO CARTA TECNICA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato legittimo dell'immobile viene constatato dalla ultima pratica edilizia in atti quale Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/85 n. 92-09-01409 del 27.04.1992. Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non si è rivenuta la certificazione di abitabilità originaria.

#### CRITICITÀ MEDIA

Non conforme in quanto difforme rispetto alla comunicazione inizio lavori n. 92-09-01409 del 27.04.1992 per assenza dell'antibagno e modifica di accessi vani interni. (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio).  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interno e per mancata rappresentazione del balcone con affaccio su Corso Novara. (CFR. ALLEGATO C Consulenza Tecnica d'Ufficio).  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO CORSO NOVARA, 35

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

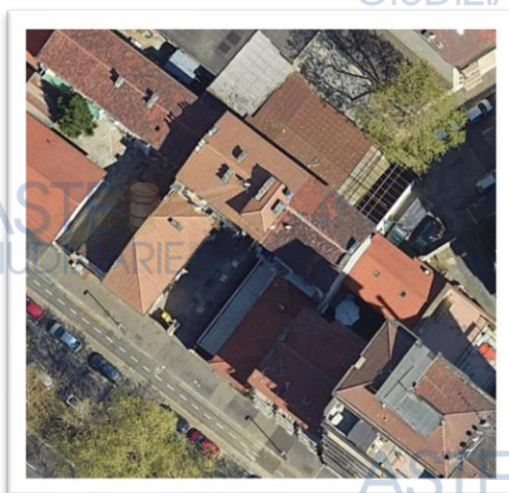
**A Appartamento** per la quota di:

### **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**INTORNO

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è sito nella zona nord-est del centro urbano comunale di Torino (To) in Corso Novara con accesso pedonale dal civico 35. L'immobile è di passata costruzione di scadente aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica a «2 piani f.t.» quale parte di un maggior corpo centrale a «4 piani f.t.» oltre a «1 piano interrato», a destinazione residenziale. La manica del fabbricato è libera su due lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1920 in struttura in muratura portante, solai a vela ribassate e con facciate intonacate.

Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano mediocri.



### **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**

**A Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **56,00 m2**.

⇒ Fg. 1186, p.lla 52, sub. 32, zona cens. 2, cat. A/4, Cl. 2, cons. vani 3,0, Rendita € 209,17. Variazione per bonifica identificativo catastale del 26.05.2015 pratica n. TO0251779.

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 48 pla 43 sub 32 per allineamento mappe.

⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 48, p.lla 43, sub. 12, zona cens. 2, cat. A/5, Cl. 5, cons. vani 1,0, Rendita L.105.000. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.





Ferrovia distante 3,00 km  
Metro distante 3,00 km  
Autobus distante 50 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano  
Esposizione  
Luminosità  
Panoramicità  
Impianti tecnici  
Stato di manutenzione generale  
Servizi



Nella media ★★★★★★  
Nella media ★★★★★★  
Nella media ★★★★★★

Nella media ★★★★★★  
Nella media ★★★★★★  
Nella media ★★★★★★  
Nella media ★★★★★★  
Sotto alla media ★★★★★★  
Sotto alla media ★★★★★★  
Sotto alla media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



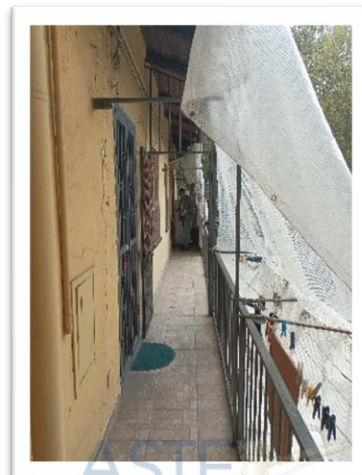
Alloggio di tipo popolare al piano primo: Con accesso da vano scala condominiale al piano primo «(2° f.t.)» e da ballatoio laterale, alloggio composto da disimpegno, cucina, bagno e un balcone;

All'interno dell'appartamento si sono evidenziati diversi ponti termici in prossimità dei serramenti esterni in alluminio e sugli intradossi si sono individuate molteplici efflorescenze derivanti da infiltrazioni.

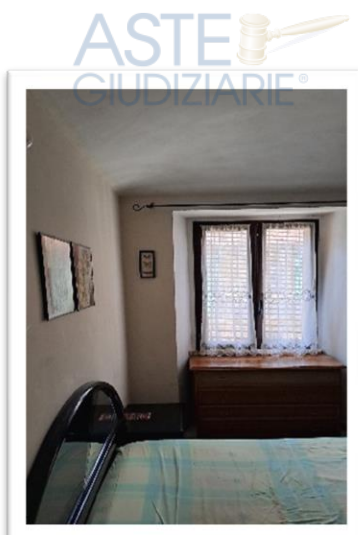
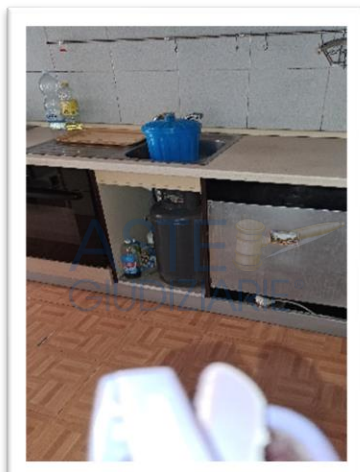
- ⇒ Pavimento in linoleum in cucina e soggiorno;
- ⇒ Pavimenti in gres ceramico in camera e bagno;
- ⇒ Pavimenti in gres ceramico sul balcone e ballatoio lato cortile;
- ⇒ Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite;
- ⇒ Serramenti esterni in alluminio e vetro;
- ⇒ Serramento interno del bagno in alluminio;
- ⇒ Serramento interno della camera in legno tamburato e vetro;
- ⇒ Tendaggi in nylon posti sul ballatoio lato cortile;

**NOTE AGGIUNTIVE:**

Si dà atto che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al locale cantina.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### IMPIANTI:

Impianto elettrico e gas sottotraccia con modeste parti a vista. Inoltre con impianto elettrico sprovvisto del magnetotermico differenziale salva vita. Bombola di Gas Propano Liquido posto nel sottolavello della cucina, in quanto la fornitura di gas metano ha il contatore piombato. Impianto di riscaldamento assente per rimozione caldaia e produzione di acqua calda sanitaria attuato con scaldabagno con parti di impianto a vista. All'interno della camera sono rilevati due allacci alle relative canne fumarie. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, doccia e bidet nel bagno e lavello in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche» vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### CLASSE ENERGETICA:



Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «non è stata rintracciata» la certificazione energetica in corso di validità di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO

Pagina 10 di 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
APPARTAMENTO	42,00	x	100 %	=	42,00
BALCONI	0,80	x	30 %	=	0,24
CANTINA	5,20	x	25 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>43,54</b>

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Superfici unità immobiliare: 42,00 m<sup>2</sup>  
Superfici accessorie: 0,80 m<sup>2</sup>  
Superfici cantina: 5,20 m<sup>2</sup>  
Prezzo: € 40.077,00 pari a medio 834,94 €/m<sup>2</sup>

SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO  
RIEPILOGO VALORE A CORPO

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) **€ 40 077,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40 077,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.

Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.

Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona C/10: Semicentrale/PALERMO reputata in stato NORMALE, vengono determinati da un minimo di €/m<sup>2</sup> 730,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.100,00.

### Adeguamenti e correzioni della stima

Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile del bene pignorato. In considerazione dello stato reversa l'immobile si è provveduto ad un deprezzamento del «20%» per l'unità immobiliare e del «70%» per il balcone, il ballatoio e la cantina.

Valore medio unitario unità immobiliare = (730,00 + 1.100,00) x 0,50 = €/m<sup>2</sup> 915,00

Valore unità immobiliare = 915,00 x 42 m<sup>2</sup> = € 38.430,00

Valore balcone e cantina = (915,00 x 30%) x 6,00 m<sup>2</sup> = € 1.647,00



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	42,00	0	38 430,00	38 430,00
B	Balconi e cantina	6,00	0	1 647,00	1 647,00
				<b>€ 40 077,00</b>	<b>€ 40 077,00</b>

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

C.I.L.L.A in sanatoria e pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni e al netto di opere per la ricostruzione tramezzo tra antibagno e cucina

**€ 2.500,00**

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

**€ 37.577,00**

**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 stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 37.577,00**

Data 22.10.2024

Il tecnico incaricato

MARCO ABBIO

(firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

