

Tribunale Ordinario di Torino
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n° 165/2025

G.E.: Dott.ssa GOP ELISABETTA DURETTO

CREDITORE PROCEDENTE: XXX

DEBITORI ESECUTATI: XXX



1. RISPOSTE AL QUESITO

L'ESPERTO, IN APPLICAZIONE DELL'ART.173 BIS DISP.ATT. C.P.C., ACQUISITO IL TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE, TENUTO CONTO DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C., SVOLTE ULTERIORI RICERCHE NEL CASO IN CUI GLI ELEMENTI DA ESSI FORNITI APPAIANO INCOMPLETI, CON ESPRESSA AUTORIZZAZIONE AD ACQUISIRE, ANCHE PRESSO PUBBLICI UFFICI, TUTTI I DOCUMENTI NECESSARI AL RIGUARDO:

A) IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI, PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI;

LOTTO 1

IMMOBILE : FG. 1144 Mappale 55 Sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 70 mq, escluse aree scoperte 69 mq, rendita catastale € 551,32, Via Gottardo n°265, Piani S1-T.

Dati catastali precedenti: Foglio 41 mappale 483 sub.2.

Al Catasto Terreni al Foglio 1144 Mappale 55 si trova l'intera sagoma dell'edificio in cui è ubicata l'U.I. pignorata.

Appartamento al piano rialzato (1 p.f.t.) con accesso da Via Gottardo n°265, composto da ingresso, tinello con cucinino, camera e bagno. Al piano interrato si trova la cantina. Coerenze alloggio: Via Gottardo, vano scala e androne comune, cortile comune, altra proprietà.

Coerenze cantina: corridoio comune, altra proprietà, cortile comune, vano scala e vano ascensore comune.

(Allegato n°1)

B) FORNISCA UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI;

B.1 Descrizione stabile condominiale

Il fabbricato è costituito da due corpi contigui di cui uno a sei piani fuori terra ed uno a cinque piani fuori terra, oltre al piano cantine, con ingressi singoli da Via Gottardo n°265, 267, 269, 271 e 271 bis, il tutto alle coerenze: Via Gottardo, interno di Via Gottardo 263,

cortile comune, distacco su edificio residenziale.

La destinazione prevalente è residenziale, ad eccezione del piano interrato dove si trovano le cantine. L'unità immobiliare si trova nell'edificio che si eleva a cinque piani fuori terra, con accesso unico da Via Gottardo n°265.

L'edificio è stato edificato intorno all'anno 1967 con la presentazione di una licenza edilizia per la costruzione dell'intero complesso residenziale.

Il prospetto principale al piano terra ha un rivestimento in lastre di pietra naturale in travertino chiaro, mentre i piani superiori hanno un paramento in laterizio faccia a vista.

Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole.

I serramenti esterni sono prevalentemente con telaio in alluminio, con vetri doppi, ed i balconi hanno una soletta in laterizio armato, con parapetto in parte in muratura ed in parte in ringhiera in ferro, solo sul prospetto principale con affaccio in Via Gottardo. I balconi aggettanti su cortile comune hanno soletta in laterizio armato, con ringhiera in ferro.

L'edificio è dotato di impianto ascensore.

L'accesso al piano interrato avviene percorrendo una scala all'interno del vano condominiale al piano terra.

L'edificio ha un cortile, con accesso carraio da Via Gottardo e accesso pedonale dalla scala condominiale.

L'edificio si presenta in buono stato manutentivo.

Il fabbricato si trova nel quartiere Rebaudengo è un quartiere della zona nord di Torino, appartenente alla Circoscrizione 6. Si trova tra Borgo Vittoria, Barriera di Milano, Regio Parco e l'area della Stura, in una posizione storicamente legata allo sviluppo industriale e operaio della città. Presenta un tessuto urbano misto: edifici popolari degli anni '50, condomini più recenti, aree verdi come il Parco Sempione e infrastrutture ferroviarie che ne hanno influenzato la crescita. Rebaudengo è un quartiere popolare, autentico e ben radicato nella storia industriale torinese.

B.3 IMMOBILE FG. 1144 mappale 55 sub.2

L'U.I. in esame è un appartamento sito nel Comune di Torino, in Via Gottardo n°265, al piano rialzato (1 p.f.t.) con relativa cantina al piano interrato.

L'accesso avviene attraverso l'androne condominiale, percorrendo la piccola scala d'accesso.

L'immobile è costituito da: un ingresso, un tinello con cucinino, una camera ed un bagno.

L'appartamento presenta una doppia esposizione: un balcone con accesso dal tinello che si affaccia su cortile comune, e finestra con veduta diretta su Via Gottardo.

Il balcone ha un pavimento di piastrelle in ceramica, è risulta chiuso da una veranda con telaio in alluminio coloro oro dotata di vetri doppi. In una nicchia del balcone si trova la caldaia alimentata a metano, per la produzione di acqua calda sanitaria, con la predisposizione dell'evacuazione dei fumi direttamente in facciata.

I locali hanno tutti un pavimento con piastrelle di ceramica, ad eccezione della camera che ha pavimento in parquet.

Il locale bagno ha le pareti rivestite da piastrelle di ceramica, ed è costituito da una doccia, un lavandino, un vaso igienico ed un bidet.

La parete dove si trova installata la cucina è rivestita da piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono con telaio in pvc, dotati di doppio vetro, il portone d'ingresso all'abitazione è blindato, mentre le porte interne sono in legno, con inserto vetrato centrale.

I soffitti delle stanze sono intonacati e tinteggiati a civile.

L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 mt.

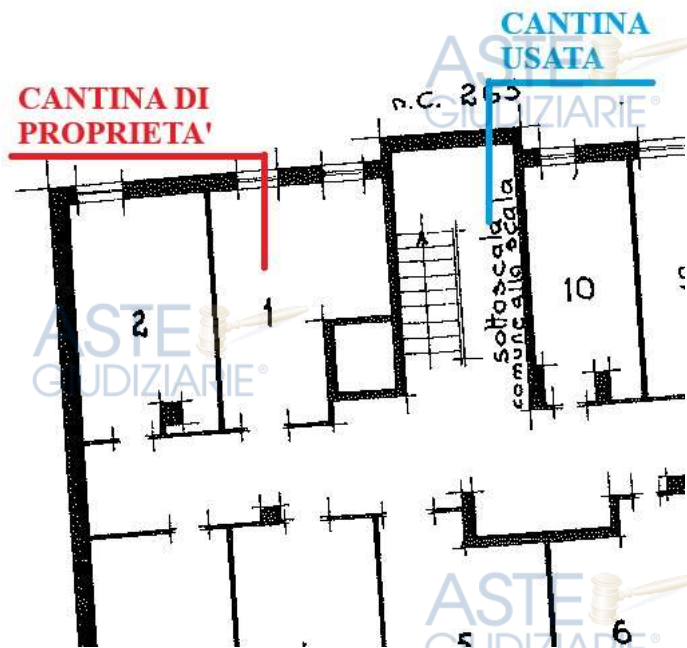
Il riscaldamento è centralizzato, con termosifoni dotati di termo-valvole, in ghisa.

L'immobile è dotato d'impianto a gas.

La scrivente non accerta la conformità degli impianti ad oggi esistenti all'interno dell'abitazione, anche se attualmente l'appartamento è abitato dal conduttore.

Al piano interrato si trova il locale cantina, raggiungibile percorrendo la scala di collegamento tra piano terra e piano interrato. La cantina che attualmente viene usata dal locatore non è quella che è stata assegnata con atto di compravendita rogito Bottino Federico del 03/05/1983 e che risulta raffigurata nella planimetria catastale in atti.

La CTU ha visionato la cantina adiacente alla scala comune, che sarebbe il sottoscala, mentre da atto notarile la cantina oggetto di compravendita viene indicata con il numero 1, a lato sinistro della scala comune.



Pertanto, avendo appurato da atto notarile una cantina di proprietà diversa da quella che attualmente viene usata dal locatore/proprietà, sarà necessario ripristinare l'uso effettivo della cantina come riportato da titolo d'acquisto di provenienza.

La cantina presenta un pavimento in battuto di cls, con pareti in muratura e soffitto in laterocemento a vista. Il locale è dotato d'impianto d'illuminazione, e presenta un'altezza massima di 2,90 mt circa e altezza minima di circa 1,70 mt. La cantina descritta è quella che è stata visionata al momento del sopralluogo, mostrata dal conduttore.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni della u.i. *(Rilievo fotografico Allegato n°2).*

C) ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATO DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO ED IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori: XXX, nato XXX (XX) il XXX, C.F.: XXX, e XXX, nata XXX (XX) il XXX, C.F.: XXX.



L'immobile è affittato con regolare contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 06/04/2019, ai signori: XXX, nato a XXX il XXX, C.F.: XXX e XXX, nata a XXX XXX, C.F.: XXX. Il contratto di locazione risulta essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2, in data 16/04/2019 al numero 002901-1 serie 3T e codice identificativo: TTL19T002901000TK, con durata dal 01/05/2019 al 30/04/2023, rinnovabile per altri quattro anni alle medesime condizioni, attualmente nel secondo periodo di rinnovo, con prima scadenza utile al 30/04/2027. Il canone di locazione annuo è di € 4.200,00 (quattromiladuecentoeuro/00) da pagarsi in dodici rate mensili ciascuno dell'importo di € 350,00 (trecentocinquantaeuro/00), oltre acconto mensile di € 50,00 (cinquantaeuro/00) per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il giorno del sopralluogo in data 06/05/2026, all'interno dell'immobile c'era il conduttore XXX.

Il contratto di locazione ha come soggetti locatari:

XXX, XXX e XXX. Si dichiara che il signor XXX è deceduto in data 05/05/2019.

(Allegato n°3)

D) INDICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE;

Dal Certificato Notarile ai sensi dell'art.576 comma 2 c.p.c. rogito Caterina Bima del 10/04/2025, depositato agli atti, si evince che sull'u.i. pignorata sussistono le seguenti formalità:

D.1 ISCRIZIONI

Nessuna.

D.2 TRASCRIZIONI

D.2.1. Trascrizione del 26/03/2025 R.G. 12337 R.P. 9296 di atto esecutivo per verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 13/03/2025 Rep. 5791, a favore XXX (C.F.: XXX) contro XXX (C.F.: XXX) e XXX (C.F.: XXX) per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Il costo per la sua cancellazione è di € 298,00.

D.2.2. Trascrizione del 29/04/2026 R.G. 14220 R.P. 19122 atto per causa di morte, sentenza di accertamento della qualità di erede, emesso dal Tribunale di Torino in data 03/03/2026 Rep. 1295/2026, a favore XXX (C.F.: XXX), XXX (C.F.: XXX) e XXX (C.F.: XXX) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà contro XXX (C.F.: XXX).

D.2.3. Trascrizione del 29/04/2026 R.G. 14221 R.P. 19123 atto per causa di morte, sentenza di accertamento della qualità di erede, emesso dal Tribunale di Torino in data 03/03/2026 Rep. 1295/2026, a favore XXX (C.F.: XXX) e XXX (C.F.: XXX) per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno contro XXX (C.F.: XXX).

Totale cancellazione formalità € 298,00.

La precedente interruzione della continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione dell'accettazione di eredità deve ritenersi superata in conseguenza della trascrizione della sentenza del Tribunale di Torino n. 1295/2026, che ha accertato l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità e la qualità di eredi degli esecutari.

D.3) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ E VINCOLI

D.3.1 Nel regolamento del condominio di Via Gottardo n°265, depositato da Notaio Bottino Federico del 09/03/1983, fornito dall'Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi, nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private di cui agli artt. 1,4,5,8.
(Allegato n°4)

D.4) CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

D.4.1 A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici

incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento agli immobili oggetti dell'odierna procedura.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall' ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 10/06/2026 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all'immobile.

(Allegato n°5)

E) VERIFICHI LE SPESE ED I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173

BIS DISP. ATT. C.P.C.;

E.1) dai documenti forniti dell'Amministratore p.t. si riportano il consuntivo spese ordinario oltre a quelle del riscaldamento:

- preventivo esercizio ordinario dal 01/01/2026 al 31/12/2026: € 709,60 circa s.e.o., saldo esercizio anno precedente € 9.093,14.
- consuntivo riscaldamento dal 15/10/2025 al 15/04/2026: € 204,39 circa, s.e.o., saldo esercizio anno precedente € 621,76.
- consuntivo esercizio spese ordinarie dal 01/01/2025 al 31/12/2025: € 2.144,80 circa s.e.o., di cui spese individuali € 1.371,96.
- consuntivo riscaldamento dal 15/10/2024 al 15/04/2025: € 307,93 circa, s.e.o.
- consuntivo esercizio spese ordinarie dal 01/01/2024 al 31/12/2024: € 3.047,91 circa s.e.o.
- consuntivo riscaldamento dal 15/10/2023 al 15/04/2024: € 319,83 circa, s.e.o.

Le spese che alla data del 26/05/2026 non risultano pagate per la gestione del riscaldamento e dell'esercizio ordinario ammontano ad € 12.129,14, salvo diverso congruaggio da comunicarsi da parte dell'Amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione. Inoltre, il preventivo per la gestione del riscaldamento anno 2026/2027 ammonta di circa € 400,00, oltre il preventivo per la sistemazione frontespizi di € 77,19.

La quota di proprietà millesimale è pari a 33,4.

Al momento, oltre la seguente procedura, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari

nei confronti del condominio. (Allegato n°9)

F) INDICHI I PROPRIETARI 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 SUDETTO VENTENNIO;

F.1 Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata

Dal Certificato Notarile ai sensi dell'art.576 comma 2 c.p.c. rogito Bima Caterina del 10/04/2025 depositato agli atti, si evince che al 26/03/2026, data di trascrizione del pignoramento, l'u.i. pignorata è di proprietà dei signori: XXX nato a XXX (XX) il XXX (C.F.: XXX) per la quota di proprietà 1/2 e XXX, nata a XXX (XX) il XXX (C.F.: XXX) per la quota di 1/2 di proprietà.

F.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla certificazione suddetta, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

F.2.1) Primo Titolo d'acquisto anteriore al ventennio

Dal 03/05/1983 con atto a rogito Notaio Bottino Federico Rep.50976 atto di compravendita a favore XXX vedova XXX che acquista in piena proprietà XXX.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 23/05/1983 R.G. 11452 R.P. 8966.

(Allegato n°7)

F.2.2) Primo Titolo d'acquisto

Dal 04/04/2007 dichiarazione di successione per testamento olografo pubblicato con verbale redatto da rogito Maria Giulia Tranfaglia di Avellino, rep.10350/7296, presentata in data 25/06/2007 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Torino 4 con Numero 42 Volume 236, de cuius XXX, deceduta il 04/04/2007, a favore i figli XXX, XXX e XXX.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12/10/2007 R.G. 58564 R.P. 36208.

(Allegato n°8)

F.2.3) Dal 05/05/2019 dichiarazione di successione per legge de cuius XXX, deceduto il 05/05/2019, presentata in data 27/12/2019 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di

Avellino con Numero 393975 Volume 88888 a favore il fratello XXX, la sorella XXX ed il genitore XXX (rinunciatario).

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 30/12/2019 R.G. 54559 R.P. 39603.

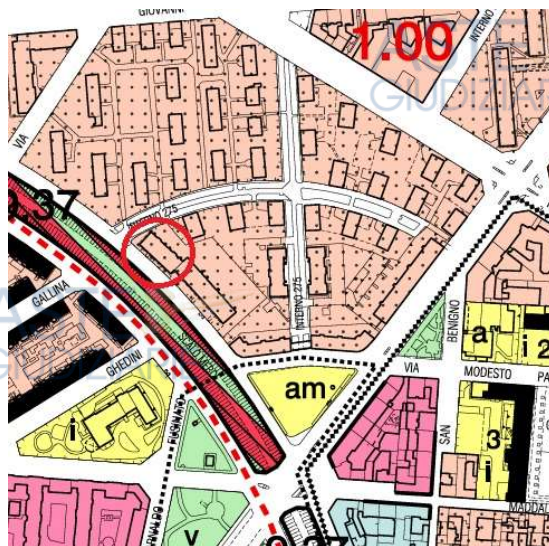
(Allegato n°9)

G) INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO;

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Torino, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Prot. 1967/01/5007 del 10/01/1967 Licenza edilizia per realizzazione edificio a 6 p.f.t. ed edificio a 5 p.f.t. (Allegato n°10);
- Prot. 1972/02/160003 del 15/01/1971 Licenza di abitazione (Allegato n°10);
- Prot. 1986/11/29875 del 07/07/1986 condono edilizio per veranda proprietà XXX (Allegato n°10);

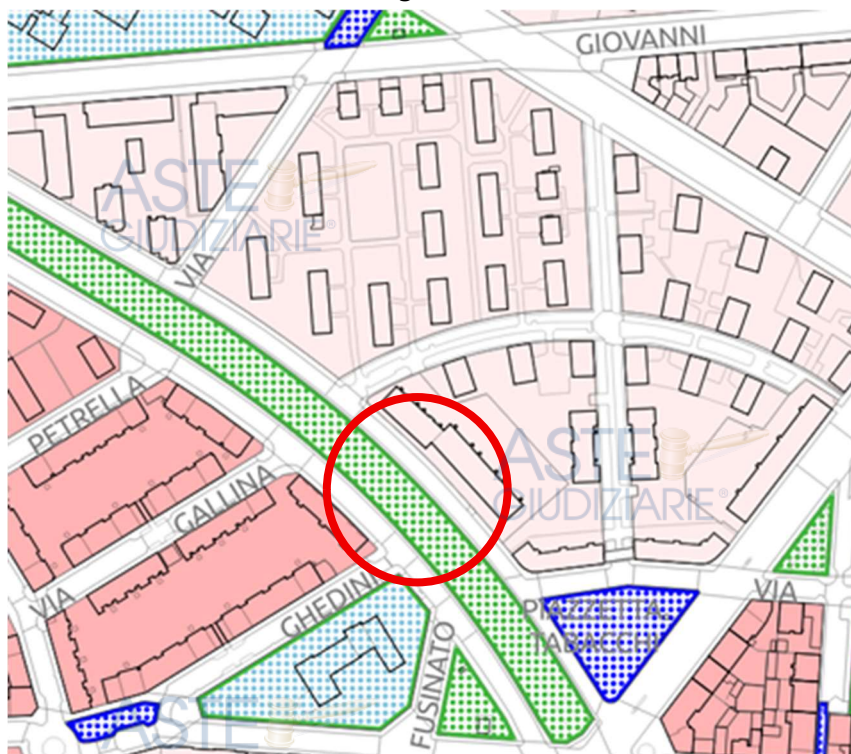
P.R.G. vigente ricade in area R1, residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari. (Art.8 delle N.T.A.)



Estratto di P.R.G. Comune di Torino

- Progetto Preliminare della revisione del P.R.G. (DCC 123 del 16/03/2026) vige il regime

di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 commi 2 e 8 della L.R. 56/77. L'immobile ricade in area a edilizia aperta (Art.23 delle N.T.A. del Progetto Preliminare)



Estratto nuovo P.R.G. in salvaguardia

H) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7; DICA SE GLI IMMOBILI SONO DOTATI DELL'ATTESTA DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

H.1) IMMOBILE FG. 1144 N. 55 SUB. 2

Rispetto alle pratiche reperite di cui al precedente paragrafo, si riferisce che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'alloggio è stato realizzato occupando parte di superficie dell'appartamento limitrofo, come dimostra la sovrapposizione tra stato autorizzato e stato di fatto. L'ingresso risulta essere più lungo, e la zona giorno, cucinino con tinello più grande.
- il muro divisorio tra ingresso e camera è posizionato diversamente;
- le aperture con affaccio su cortile hanno posizioni e dimensioni diverse rispetto allo stato autorizzato;

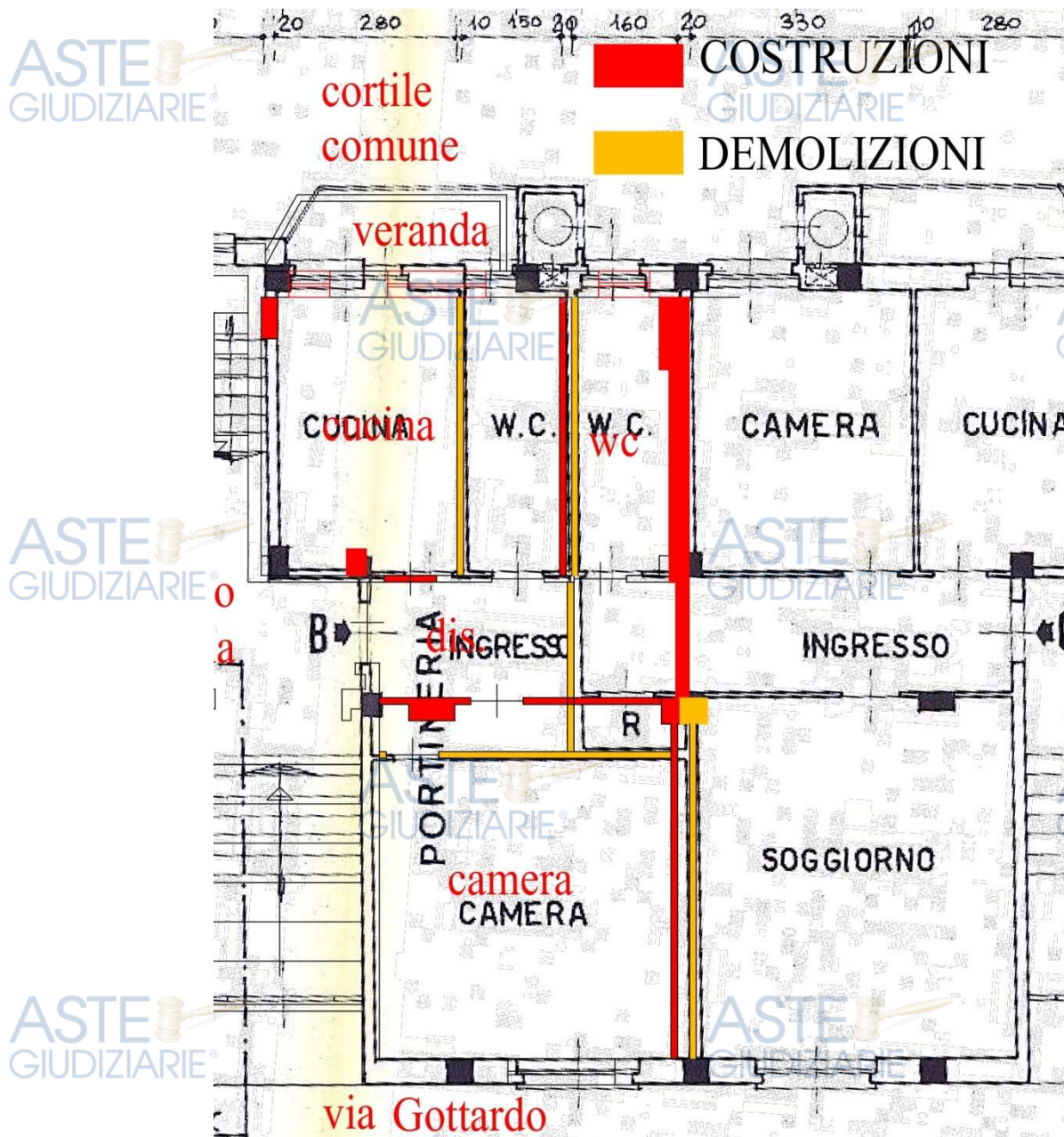
- il muro divisorio della camera da letto che confina con alloggio di altra proprietà, è spostato;

- la posizione dei due pilastri in cucina ed in camera è diversa rispetto allo stato autorizzato.

Inoltre, la pratica di condono per la veranda presentata in data 24/03/1986 deve essere definita presso il Comune di Torino, Ufficio Tecnico Comunale di Edilizia Privata, richiesta da presentare via telematica da un tecnico professionista, diritti di segreteria pari ad € **204,36**, ed onorario del professionista € **500,00**, oltre oneri fiscali.

Le opere sono sanabili, presentando un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001, per la denuncia di opere eseguite in difformità allo stato autorizzato, redatta da un tecnico abilitato.

Il costo per la presentazione della pratica comunale è di circa € **2.500,00**, oltre oneri fiscali, diritti di segreteria comunali di circa € **220,36** e sanzione amministrativa da corrispondere al Comune costo minimo di € **1.000,00**, oltre ai costi di oblazione per l'accertamento della conformità, conteggiati dal Comune una volta presentata ed esaminata la pratica comunale.



Sovrapposizione Stato autorizzato con Stato rilevato

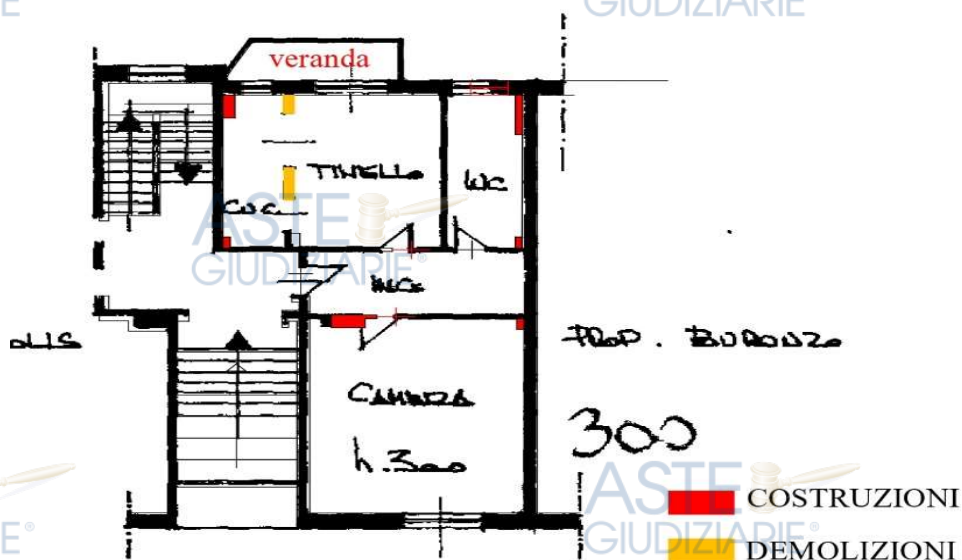
La planimetria catastale che risulta depositata in atti, va aggiornata presentando un Docfa per diversa distribuzione interna, visto che non riporta diversi pilastri nei locali, e nel balcone deve essere indicato veranda.

L'onorario professionale per la pratica catastale viene quantificato in € 400,00, oltre oneri fiscali, oltre diritti catastali di € 140,00, perché in fase di presentazione Docfa bisogna dividere l'abitazione dalla cantina, creando due subalterni.

Si fa presente che, preliminarmente, è comunque sempre consigliabile per

l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.



Stato rilevato

H.2) Da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte è stato reperito il Certificato di Prestazione Energetico n.2019 101541 0007 valido fino al 29/01/2029, redatto dall'architetto Andrea Morando, che riporta un Ep_{lnren} (Kwh/mq anno) 339,39 classificando l'appartamento in classe F. (*Allegato n°11*)

I) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C..

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare pignorata, si ritiene opportuno predisporre la vendita in un unico lotto:

ABITAZIONE	100% MQ 67,53	mq.	67,53
VERANDA	80% MQ 3,69	mq.	2,95
CANTINA	25% MQ 14,17	mq.	3,54
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ.	74,02
	arrotondata a	MQ.	74,00

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 1.250,00 per l'unità residenziale, calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore min.	Valore max.	Valore medio
O.M.I.	abitazione	€ 970,00	€ 1.450,00	€ 1.210,00
Borsino Immobiliare	abitazione	€ 1.006,00	€ 1.577,00	€ 1.291,50
F.I.A.I.P.	abitazione	€ 1.070,00	€ 1.430,00	€ 1.250,00

Valore di mercato: € 1.250,50 arrotondato € 1.250,00

Calcolo del valore di mercato

Valore superficie commerciale

74,00 mq x € 1.250,00 = 92.500,00 € (novantaduemilacinquecento/00)

stima del valore dell'immobile nello stato locativo attuale:

il valore di mercato dell'immobile libero è stato determinato in € 92.500 mediante metodo comparativo.

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione abitativa con contratto opponibile alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c., rinnovatosi per il secondo periodo quadriennale, con prima scadenza utile al 30/04/2027.

Considerata la durata residua limitata del vincolo locativo e la prevedibile acquisizione della disponibilità del bene alla prima scadenza contrattuale utile, l'incidenza della locazione sul valore di mercato è da ritenersi contenuta.

In assenza di elementi tali da determinare una significativa compressione della commerciabilità del bene nel medio periodo, si ritiene congruo applicare un abbattimento limitato del valore libero:

Valore di mercato: 92.500 €

riduzione: 5 %

Calcolo riduzione: $92.500 \times 5\% = 4.625$ €

Stima valore di mercato immobile locato:

$92.500 \text{ €} - 4.625 \text{ €} = 87.875 \text{ €}$, arrotondato € 88.000,00

Il valore di mercato dell'immobile nello stato locativo attuale è pertanto determinato in € 88.000 (ottantottomila/00).

VALUTAZIONE DEL LOTTO

valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

88.000,00 € (ottantottomila,00)

Ai sensi del comma 2 dell'art. 56 C.c., si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

<i>Assenza garanzia per vizi 5%</i>	<i>€ 4.400,00</i>
<i>Spese per cancellazione formalità, circa</i>	<i>€ 298,00</i>
<i>Regolarizzazione edilizia e/o catastale</i>	<i>€ 4.964,72</i>
<i>Sommano</i>	<i>€ 9.662,72</i>

L) DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1, COMMI 376, 377 E 378 LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO

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)

L'immobile non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Rivoli li, 25/06/2026

Il tecnico incaricato

Annalisa geom. Lo Gioco