



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



RGE 365/2025



G.E. Dott.ssa DEMARIA PAOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Procedura promossa da:

CONDOMINIO DI VIA MICHELE AMARI 5 A TORINO



Debitore:



“A”

Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



Immobili pignorati:



APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE
in Torino, Via Amari n. 5



TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com

PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it





PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia e consistenza:	alloggio al piano terzo in stabile con ascensore, con accesso dal vano scala condominiale, composto da soggiorno con cucinino, camera e bagno oltre a cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Amari n. 5
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1456, particella n. 144, subalterno 14
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Osella Paolo del 04/03/2010, rep. n. 56492/29277, trascritto il 26/03/2010 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 12381 RP 8761
Formalità da cancellare: TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 28/05/2025 ai numeri RG 23183 RP 17545
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupato dal proprietario non risultano contratti di locazione/comodato come dante causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	STUDIO APRILE Torino, Via Spotorno n. 29/A - tel. 011 6636523 info@studio-aprile.it
Valore di mercato stimato:	€ 67.000 (euro sessantasettemila)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 63.500 (euro sessantatremilacinquecento)



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	4
2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	6
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	8
5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA.....	9
6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	9
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	10
7.2. PRATICHE EDILIZIE	10
7.3. SITUAZIONE URBANISTICA	10
8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	10
8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA	10
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE	11
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.....	11
8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'	11
8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA	12
10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020	

ALLEGATI



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 365/2025

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28/05/2025 ai numeri RG 23183 RP 17545 a favore del CONDOMINIO DI VIA AMARI n. 5 a TORINO è stato impegnato:

A Alloggio con cantina pertinenziale sito in Torino, Via Amari n. 5, della superficie catastale di mq 58,00:

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "A"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di stabile di civile abitazione a sei piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo, dotato di ascensore; e precisamente, con accesso attraverso l'androne pedonale su Via Amari,

- **alloggio** al piano terzo (quarto fuori terra) avente accesso dal pianerottolo condominiale composto da ingresso, soggiorno con cucinino, una camera e bagno contraddistinto con il numero "22" nella planimetria del piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Fissore Luigi del 15/06/1957, registrato a Carmagnola il 03/07/1957 al n. 3;

- **cantina** al piano interrato contraddistinta con il numero "9" nella planimetria del piano allegata al sopracitato Regolamento di Condominio.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, oltre all'interrato ed è stato costruito nel 1958.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1456 particella 144 subalterno 14**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 58, rendita 472,56 Euro, derivante per bonifica identificativo catastale del 21/08/2013 in atti dal 21/08/2013 (Pratica n. TO0307229 n. 211681.1/2013) dal **foglio 116 particella 469 sub. 14**.

Indirizzo catastale: Via Amari Michele n. 5, piano 3

Coerenze alloggio: pianerottolo, alloggio n. 23, passaggio privato, Via Michele Amari e alloggio n. 21

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina n. 10, sottosuolo verso Via Michele Amari e cantina





n. 8

Intestazione: "A" nato **dato oscurato**, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 [allegato 2].

Si precisa che la cantina rappresentata nella planimetria catastale e indicata nell'atto di provenienza corrisponde a quella utilizzata dal proprietario.

Si precisa inoltre che nella visura catastale non è specificato il piano S1 della cantina.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà del Sig. "A" per la quota di 1/1.

• ATTUALE PROPRIETARIO

"A" (04/03/2010 – oggi) nato a **dato oscurato**, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Osella Paolo del 04/03/2010, rep. n. 56492/29277, trascritto il 26/03/2010 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 12381 RP 8761

contro "B" per il diritto di nuda proprietà e "C" per il diritto di usufrutto.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita è identificata al foglio 116, particella 469, subalterno 14, da cui è derivata quello oggetto di pignoramento.

[allegato 3].

• PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2005 – 2025)

- "B" (26/06/2004 – 04/03/2010) nata a **dato oscurato**, proprietaria per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1

in forza di:

atto di donazione stipulato il 26/06/2004 a rogito Notaio Pini renata, rep. n. 94226, trascritto a favore il giorno 12/07/2004 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 33582 RP 21076

contro "C1", proprietaria per la quota di 1/1, che riserva per sé l'usufrutto.

- "C1" (22/02/1990 – 26/06/2004) nata a **dato oscurato**, già proprietaria della quota di 1/2, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2



in forza di:

denuncia di successione registrata a Torino il 16/03/1990 al n. 36 vol. 6371, previo

testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Deorsola Cesare di Torino in data 22/02/1990 rep. n. 185826/26568, registrato a Torino il 09/03/1990 al n. 10494, seguito da

atto di accettazione tacita di eredità stipulato il 22/02/1990 a rogito Notaio Deorsola Cesare, trascritto a favore il giorno 08/03/1990 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 7705 RP 4971

contro "C2", proprietario per la quota di 1/2, deceduto a **dato oscurato**.

- "C1" (21/06/1972 – 26/06/2004) sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 e
- "C2" (21/06/1972 – 22/02/1990), nato a **dato oscurato**, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

in forza di:

atto a rogito Notaio Barucchi Giuseppe del 21/06/1972, repertorio numero 15417/6656, registrato a Torino il 04/07/1972 al numero 22842.

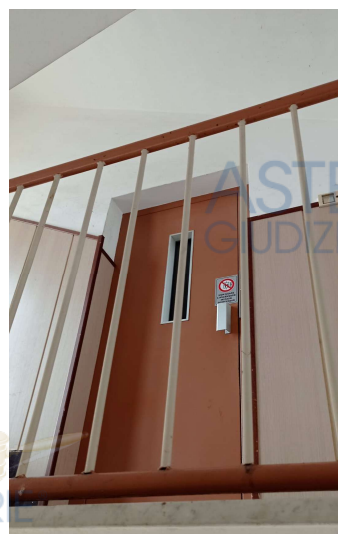
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale costituito da casa di civile abitazione a cinque piani fuori terra, oltre al piano sesto arretrato ed al piano cantine, edificata su Via Amari; l'accesso avviene tramite portone vetrato che immette nel vano scala condominiale su cui, dopo una breve rampa di scala, si affaccia l'ascensore.

L'edificio è stato costruito a fine anni '50, ha struttura in cemento armato, murature perimetrali di tamponamento e rivestimento esterno in mosaico; i balconi, su cui si affacciano tutte le aperture degli alloggi sono in sporgenza rispetto al filo di facciata ed hanno parapetto in muratura.

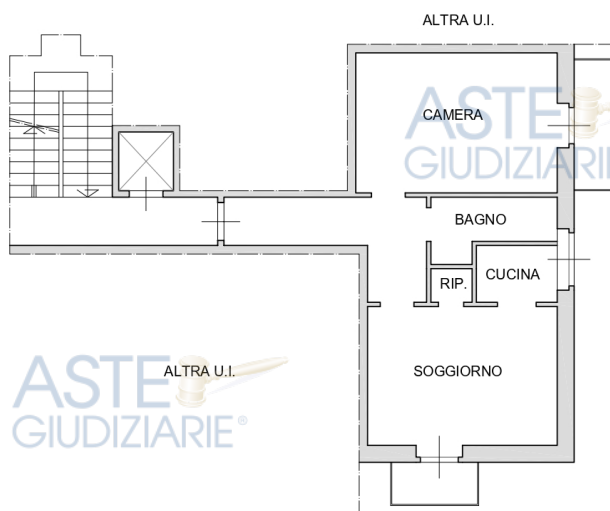
L'unità immobiliare oggetto di perizia è al terzo piano (quarto fuori terra) ed ha accesso dal pianerottolo condominiale.





Dalla porta blindata si entra nel corridoio di ingresso su cui si affacciano:

- la camera da letto di circa mq 16.00 affacciata tramite portafinestra e balcone sulla via interna
- il bagno di mq 3 circa con finestra
- il soggiorno di mq 15,5 circa con portafinestra e balcone sulla Via Amari, da cui si accede al cucinino di mq 2 circa e su cui si apre il ripostiglio.



planimetria attuale alloggio

I pavimenti sono in graniglia di marmo in ingresso, in legno nella camera ed in ceramica nel soggiorno con cucinino e nel bagno, il rivestimento del bagno e del cucinino sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno tamburato e vetro, quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera; il riscaldamento è centralizzato e l'alloggio è dotato di radiatori con valvole

termostatiche e ripartitori.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in condizioni di manutenzione discreta.

Completa la proprietà la cantina a cui si accede tramite scala condominiale: ha porta in legno, pavimento in piastrelle di gres e pareti intonacate.

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio dei beni in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 46. La cantina ha superficie interna netta di mq 5 circa [allegato 1 – allegato 6].

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

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

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento è risultato che in capo all'Esecutato non sono stati registrati contratti di locazione/comodato in qualità di dante causa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: **Nessuna**

5.2.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **Nessuno**

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata.



5.2.5. *Vincoli di natura condominiale*

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Fissore Luigi del 15/06/1957, registrato a Carmagnola il 03/07/1957 al n. 3.

Dalla documentazione reperita presso l'Amministratore e da quanto indicato nei preventivi e consuntivi di spesa si evince che all'alloggio con cantina pertinenziale spettano:

- millesimi 31 di partecipazione alle spese generali
- millesimi 53 di partecipazione alle spese per l'ascensore
- metri cubi 85 per le spese dell'acqua
- metri cubi 151 per le spese fisse del riscaldamento.

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

5.3.1. *ISCRIZIONI*

Assenti

5.3.2. *TRASCRIZIONI*

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28/05/2025 ai numeri RG 23183 RP 17545 a favore del CONDOMINIO DI VIA AMARI n. 5 a TORINO, contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

5.3.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna

5.3.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo 2025):	€	821,26
Spese condominiali scadute ed insolute (consuntivo 2024):	€	1.168,15



Spese per il riscaldamento (preventivo 2025):	€	477,36
Spese per il riscaldamento scadute ed insolute (consuntivo 2024):	€	1.252,46
[allegato 7]		

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza sono risultate le seguenti pratiche:

Permesso di costruire n. 415 del 22/01/1958 (protocollo n. 1958_1_10960 del 01/01/1958) per la realizzazione di edificio a cinque piani fuori terra più un piano arretrato.

Permesso di costruire n. 777 del 30/03/1961 (protocollo n. 1958_1_30568 del 23/09/1958) in variante [allegato 5].

7.3. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l'oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

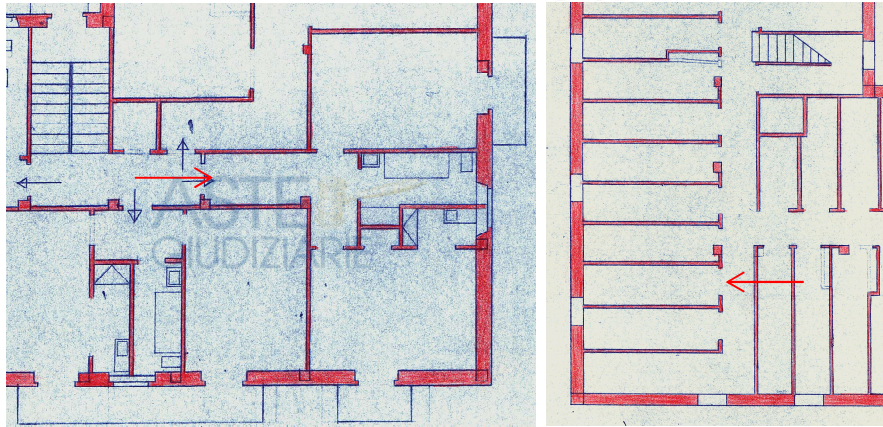
8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO E CANTINA

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare è **conforme** alla descrizione della variante ed alla planimetria catastale.

L'alloggio e la cantina risultano quindi **conformi**.



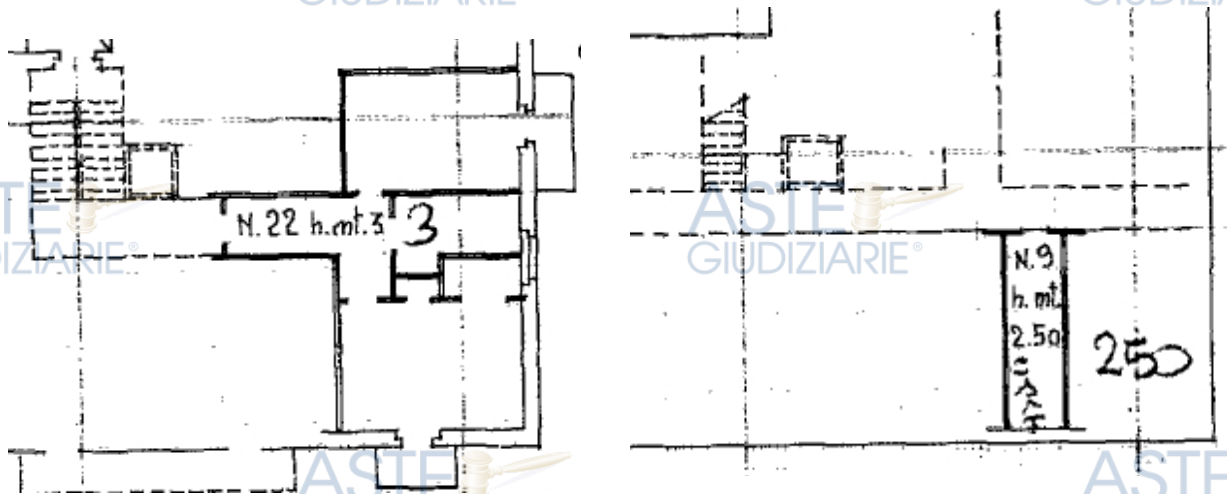


ultima planimetria autorizzata cantina e alloggio

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO E CANTINA

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'alloggio visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale **è conforme**. Lo stesso dicasi per la cantina.



planimetria catastale cantina e alloggio

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

nessuna difformità

8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è presente la **Licenza di abitazione n. 287 del 08/06/1973** (protocollo n. 1968_2_10019).



8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento è dotato di Attestato di Certificazione Energetica codice n. 2010 100889 0021 del 10/02/2010 scaduto in data 10/02/2020 dal quale si evince che l'unità immobiliare era stata valutata in classe energetica "C". Tale attestato è consultabile in quanto allegato all'atto di provenienza [allegato 3].

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

Per determinare il più probabile valore di vendita degli immobili oggetto di perizia la scrivente ha effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione degli edifici nel loro complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile la scrivente ha inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di tipologia simile pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è localizzato il bene; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10%-15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

CONSISTENZA:

Sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione catastale acquisita, la scrivente ha calcolato la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto.

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani Principali	55,0	x	100 %	=	55,0



Balconi	5,0	x	30 %	=	1,5
Cantina	7,0	x	25 %	=	1,75
Totale:	67,00				58,25

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il prezzo degli alloggi in vendita nella zona e relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari varia, a seconda del grado di ristrutturazione interna, tra €/mq 1.050 e €/mq 1.500. Il valore medio delle unità immobiliari simili a quella oggetto di pignoramento, ovvero da ristrutturare e in stabili con ascensore, è pari a circa 1.243 €/mq; applicando la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, il prezzo di compravendita, ammonta indicativamente a 1.219 €/mq.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	19/11/2025
	alloggio bilocale al piano quarto fuori terra, con riscaldamento centralizzato, ristrutturato, con cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Duino n. 174
Superfici principali e secondarie:	55 mq
Prezzo richiesto:	69.000 pari a 1.255 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %
Prezzo presunto di vendita:	62.100 pari a 1.129 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	20/11/2025
	alloggio bilocale al piano sesto fuori terra, con riscaldamento centralizzato, da ristrutturare, con cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Duino n. 172
Superfici principali e secondarie:	60 mq
Prezzo richiesto:	64.000 pari a 1.067 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %
Prezzo presunto di vendita:	57.600 pari a 960 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
-------------	----------------------





Data contratto/rilevazione:

19/11/2025

alloggio bilocale al piano secondo fuori
terra, con riscaldamento centralizzato,
ristrutturato, con cantina pertinenziale

Indirizzo:

Torino, Via Duino n. 172

Superfici principali e secondarie:

58 mq

Prezzo richiesto:

78.000 pari a 1.345 Euro/mq

Sconto trattativa:

10 %

Prezzo presunto di vendita:

70.200 pari a 1.210 Euro/mq



BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni di tipo economico
in stato conservativo normale per la zona Lingotto (al confine con Mirafiori sud)

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo economico in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 770 a €/mq 1.100
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia inferiore alla media di zona un valore che varia da €/mq 1.088 a €/mq 1.558 con una media di €/mq 1.323
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti da ristrutturare propone un valore che varia da €/mq 1.000 a €/mq 1.270



VALUTAZIONE

Considerato lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare residenziale, le dotazioni impiantistiche e le finiture

considerato lo stato complessivo del fabbricato le cui parti comuni risultano in stato di manutenzione discreto,

considerato il piano terzo (quarto fuori terra) e la presenza dell'ascensore, l'esposizione e la presenza della cantina,

considerata l'assenza di oneri di regolarizzazione edilizia e catastale,

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (pari a € 3.719,23),

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.150.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare pignorata con cantina pertinenziale:

$$58,00 \quad \times \quad 1.150 \quad = \quad \text{€} \quad 66.700,00$$

Arrotondamento (per eccesso) € 300,00

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) € 67.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 67.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi € 3.350,00

Arrotondamento (per difetto) € 150,00

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 63.500,00

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 24/11/2025

■ ALLEGATI:

- 1 – documentazione fotografica
- 2 – documentazione catastale
- 3 – atto di provenienza
- 4 – regolamento di condominio
- 5 – documentazione edilizia
- 6 – planimetria attuale immobile
- 7 – spese condominiali

