



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



423/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AAAAA

DEBITORE:

BBBBB + CCCCC

GIUDICE:

Dr.ssa Rossella D'ADDATO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13 marzo 2025



TECNICO INCARICATO:

Geom. Federica Cosentino

CF:CSNFRC83E58H355P

con studio in TORINO (TO) CORSO UNIONE SOVIETICA 91



LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DIVENDITA:**

A Appartamento con cantina ed area verde ad uso esclusivo, sito in La Loggia via Augusto Ravaz 26, piano terra e seminterrato, per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

B Box Auto sito in La Loggia via Augusto Ravaz 26, piano seminterrato, per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

La superficie commerciale complessiva del lotto è pari a circa **mq 87,00**.

L'edificio in cui sono ubicate le u.i. pignorate, costruito tra il 2001 ed il 2002, denominato DDDDD, è composto di tre fabbricati elevati ciascuno per tre piani f.t. e divisi in quattro corpi scala A, B, C, D destinati a residenze ed uno seminterrato unico per i quattro lotti destinato a cantine e autorimesse.

L'accesso al civico 26 è sia pedonale che carrabile, mediante cancelli, dai quali si accede – tramite cortile comune – al portoncino di accesso al vano scala.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in marmo, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

È presente l'impianto ascensore che collega i vari piani, incluso il piano seminterrato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni u.i..

L'accesso ai box auto avviene sia dall'esterno tramite rampa con apposito cancello, sia dall'interno dell'edificio tramite la scala comune e l'ascensore.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4, 5)

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 77 **sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 76 m², rendita € 309,87, indirizzo catastale: via Augusto Ravaz 26, piano T-S1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBB), per la quota di 1/1 della proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di abitazione.

Coerenze: area ad uso esclusivo a nord ed est, altra u.i. e vano scala ad ovest, rampa garage a sud.

- foglio 13 particella 77 **sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 29 m², rendita € 120,85, indirizzo catastale: via Augusto Ravaz 26, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBB), per la quota di 1/1 della proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di abitazione.

Coerenze: rampa a nord, area di manovra ad est, corridoio comune a sud, vano scala comune ed ascensore ad ovest.

(Allegati n° 1, 2, 3, 4, 5 – estratto di mappa NCT, visure e planimetrie catastali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori, circa **87,00 m²**
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.000,00**
 Data della valutazione: **13.03.2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo la u.i. pignorata risultava occupata dal sig. BBBBB.

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione per le u.i. pignorate. *(Allegato n° 6)*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:****4.1.1. Vincoli edilizi**

Atto di vincolo a rogito del 23.01.2002 Rep. 58476 a rogito Notaio CCCCC con il quale la società DDDDD e suoi aventi causa si impegnava a vincolare le autorimesse private a pertinenza delle unità immobiliari.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 28.1.2002 ai nn. 3703/2592, a favore EEEEE (EEEEEEEEEE) contro DDDDD (DDDDDDDDDD).

(Allegato n° 7)

4.1.2. Altri gravami

Diritto di abitazione in capo a BBBBB (BBBBBBBBBB) per la quota di 1/2 come indicato nel certificato di denunciata successione in morte di CCCCC (CCCCCCCC) del 06.10.2023 registrata al n. 434685 vol. 88888 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.10.2023 ai nn. 42787/32466.

4.1.3. Usi Civici

Dagli accertamenti effettuati sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e dai titoli di provenienza, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di gravami di Uso Civico, Livello o Censo.

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

Dalla relazione notarile redatta in data 28.07.2002 dal Notaio FFFFF allegata agli atti e da ulteriori verifiche eseguite dalla sottoscritta aggiornate al 05.03.2025 *(Allegato n° 8)* risultano sussistere le seguenti formalità:

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA volontaria concessione a garanzia di mutuo stipulata il 21.05.2004 Rep. 61397 a rogito Notaio CCCCC, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 08.06.2004 ai nn. 27328/5075, a favore GGGGG (GGGGGGGGGG) contro CCCCC per la quota di 1/2 (CCCCCCCC) e BBBBB per la quota di 1/2 (BBBBBBBBBB).



Capitale	€ 160.000,00
Totale	€ 240.000,00
Durata	25 anni



La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 40,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

N.B.: Iscrizione in rinnovazione della predetta ipoteca a seguito di fusione ed incorporazione della GGGGG con la AAAAA S.p.A. (AAAAAAAAAAAA). *(Allegato n° 9)*

Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 13.05.2024 ai nn. 19892/2934, a favore AAAAA S.p.A. (AAAAAAAAAAAA), contro CCCCC per la quota di 1/2 (CCCCCCCCCCC) e BBBB per la quota di 1/2 (BBBBBBBBBBB).

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 40,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

IPOTECA con. amministrativa/riscossione stipulata il 06.06.2017 Rep. 5046 a firma Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 08.06.2017 ai nn. 22983/4053, a favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. (13756881002) contro BBBB per la quota di 1/2 della proprietà (BBBBBBBBBBB). *(Allegato n° 10)*

Capitale	€ 35.372,84
Totale	€ 70.745,68

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 452,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 13.07.2022 a firma di CORTE D'APPELLO DI TORINO Rep. 15497, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26.07.2022 ai nn. 34463/25135, a favore di AAAAA S.p.A. (AAAAAAAAAAAA), contro CCCCC per la quota di 1/2 (CCCCCCCCCCC) e BBBB per la quota di 1/2 (BBBBBBBBBBB).

La formalità è riferita solamente alla u.i. pignorata e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.



Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
 € 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
 € 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel regolamento di Condominio inviato dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 11*) sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ed al regolamento d'uso delle autorimesse di pag. 34 ed al Regolamento Interno di pag. 34-35-36-37.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 12*) si evince che:

- le spese condominiali medie annue ammontano a € 1.400,00 circa (abitazione + box auto),
- le spese condominiali non pagate all'attualità ammontano a circa € 840,00 (*Allegato n° 13*)

Per tutto quanto sopra esposto, le spese non pagate per le ultime due gestioni condominiali ammonterebbero a € 840,00 s.e.o., salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

BBBBB (BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà per certificato di denunciata successione in morte di CCCCC (CCCCCCCCCCCC) del 06.10.2023 registrata al n. 434685 vol. 88888 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.10.2023 ai nn. 42787/32466. (*Allegato n° 14*)

Nella dichiarazione di successione è indicata l'acquisizione della quota di 1/2 del diritto di abitazione da parte del coniuge sulle u.i. oggetto di pignoramento.

N.B.: Non è stata reperita la trascrizione dell'accettazione di eredità.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

(Titolo anteriore al Ventennio)

BBBBB (BBBBBBBBBBBB) e CCCCC (CCCCCCCCCCCC) per la quota di 1/2 della proprietà cadauno in comunione per atto di compravendita a rogito notaio CCCCC del 21.05.2004 Rep. 61396, trascritto il 08.06.2004 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 27326/17947. (*Allegato n° 15*)

Nel suddetto atto è specificato il vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa (sub. 34) all'unità immobiliare abitativa (sub. 8) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 08.06.2004 ai nn. 27327/17948, a favore EEEEE(EEEEEEEEEEE) contro DDDDD (DDDDDDDDDD).

A DDDDD per la quota di 1/1 i mappali su cui è stato edificato il complesso pervennero:

- con atto di compravendita a rogito notaio CCCCC del 18.06.2001 Rep. 57565, trascritto il 28.06.2001 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 23898/15701;
- con atto di compravendita a rogito notaio CCCCC del 23.01.2002 Rep. 58475, trascritto il 28.01.2002 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 3702/2591.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Ufficio Tecnico del Comune di La Loggia, a seguito di istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente, ha inviato tramite pec le seguenti pratiche edilizie:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 39/2001 del 02.07.2001 per realizzazione edificio di civile abitazione a 3 p.f.t. in via Ravaz 27. (Allegato n° 16)

CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE N. 11/2002 del 14.03.2002. (Allegato n° 17)

D.I.A. prot. 1654 del 25.02.2003 per esecuzione di opere in VARIANTE alla C.E. n. 11/2002. (Allegato n° 18)

PERMESSO in SANATORIA N. 18/2005 dell'11.05.2005. (Allegato n° 19)

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4/2007 del 28.03.2007 per realizzazione edificio di civile abitazione a 3 p.f.t. in via Ravaz 27. (Allegato n° 20)

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda l'appartamento, da un rilievo di massima, sono state riscontrate le seguenti difformità rilevanti:

- il vano disimpegno risulta più corto di circa cm. 30;
- non è stato possibile verificare la corrispondenza delle dimensioni dei serramenti in quanto non indicate nelle tavole progettuali.

Per quanto riguarda la cantina, da un rilievo di massima, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- sono presenti dei pilastri sulle murature perimetrali che non sono stati indicati negli elaborati grafici;
- il muro di divisione con l'intercapedine è stato parzialmente demolito e, attualmente, la cantina comunica direttamente con la predetta che viene utilizzata come deposito.

Per quanto riguarda il box auto, da un rilievo di massima, si sono riscontrate difformità sulle quote interne: risulta più corto (mt. 9,70 circa contro mt. 9,95), più largo (mt. 2,70 circa invece di mt. 2,58) e più basso (mt. 3,74 circa anziché mt. 4,15).

Le difformità riscontrate potrebbero essere sanabili, previa verifica delle tolleranze edilizie, mediante la presentazione di una pratica di sanatoria (se necessario, con opere strutturali) e successivo aggiornamento della planimetria catastale, ad eccezione dell'accorpo dell'intercapedine alla cantina che va ripristinato come in origine.

Infatti, sarà necessario realizzare la parete di divisione tra cantina ed intercapedine.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di La Loggia 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:**

L'immobile risulta non conforme.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme.

8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme.

8.4 ALTRE CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.

8.5 PRESENZA A.P.E.:

Da verifica sul portale SIPEE delle Regione Piemonte è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 2023 214176 0295 del 06.11.2023 redatto dal geom. HHHHH, classe energetica D, rendimento medio globale annuo 98,79 kWh/m²anno.

(Allegato n° 21)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN LA LOGGIA VIA A. RAVAZ 26

FABBRICATO USO ABITAZIONE + AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A Appartamento con cantina ed area verde ad uso esclusivo, sito in La Loggia via Augusto Ravaz 26, piano terra e seminterrato, per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

B Box Auto sito in La Loggia via Augusto Ravaz 26, piano seminterrato, per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®La superficie commerciale complessiva del lotto è pari a circa **mq 87,00**.

L'edificio in cui sono ubicate le u.i. pignorate, costruito tra il 2001 ed il 2002, denominato DDDDD, è composto di tre fabbricati elevati ciascuno per tre piani f.t. e divisi in quattro corpi scala A, B, C, D destinati a residenze ed uno seminterrato unico per i quattro lotti destinato a cantine e autorimesse.

L'accesso al civico 26 è sia pedonale che carrabile, mediante cancelli, dai quali si accede – tramite cortile comune – al portoncino di accesso al vano scala.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in marmo, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

È presente l'impianto ascensore che collega i vari piani, incluso il piano seminterrato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni u.i..

L'accesso ai box auto avviene sia dall'esterno tramite rampa con apposito cancello, sia dall'interno dell'edificio tramite la scala comune e l'ascensore.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4, 5)

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 77 **sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 76 m², rendita € 309,87, indirizzo catastale: via Augusto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

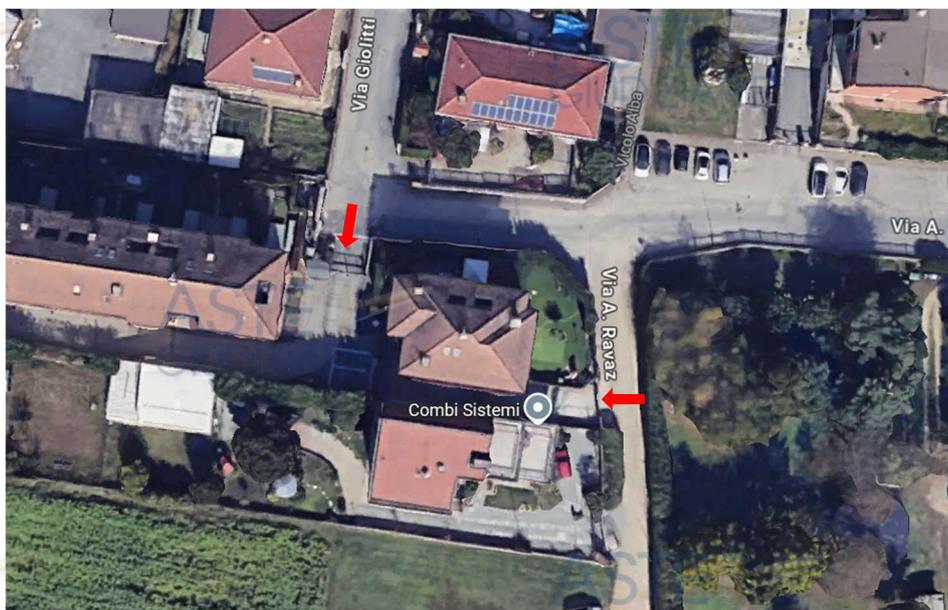
Ravaz 26, piano T-S1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBB), per la quota di 1/1 della proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di abitazione.

Coerenze: area ad uso esclusivo a nord ed est, altra u.i. e vano scala ad ovest, rampa garage a sud.

- foglio 13 particella 77 **sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 29 m², rendita € 120,85, indirizzo catastale: via Augusto Ravaz 26, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBB), per la quota di 1/1 della proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di abitazione.

Coerenze: rampa a nord, area di manovra ad est, corridoio comune a sud, vano scala comune ed ascensore ad ovest.

(Allegati n° 1, 2, 3, 4, 5 – estratto di mappa NCT, visure e planimetrie catastali)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La u.i. si trova a circa 800 mt dal centro del Comune di La Loggia, in una zona che risulta sfornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici oltre un raggio di circa 500 mt.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento in condominio con cantina e box auto pertinenziali ed area verde.

La u.i. residenziale è sita al piano terreno (1° f.t.) con ingresso dal vano scala comune.

La u.i. è pavimentata con piastrelle in ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione della zona cottura e del bagno che appaiono parzialmente rivestite con piastrelle.

(Rilievo fotografico – foto da n° 6 a n° 18)

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno ciechi.

La porta d'ingresso è del tipo blindato.

(Rilievo fotografico – foto n° 19)

L'acqua calda ed il riscaldamento sono prodotti con caldaia a gas ubicata all'esterno.

(Rilievo fotografico – foto n° 20)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte rivestita con manto erboso sintetico.

(Rilievo fotografico – foto n° 21, 22, 23, 24, 25)

La cantina visionata, che corrisponde a quella rappresentata in planimetria catastale, presenta un pavimento cementizio e le pareti “al grezzo”. Come già scritto, si è rilevato l'accorpamento non autorizzato del vano intercapedine.

(Rilievo fotografico – foto da n° 26 a 31)

Il Box auto, infine, accessibile sia da rampa esterna, che dal corridoio comune di collegamento al vano scala ed ascensore, presentava una pavimentazione in piastrelle e le pareti solo tinteggiate. Il soffitto, formato da lastre tipo predailles, presentava visto tracce di infiltrazioni dalla soprastante area.

(Rilievo fotografico – foto n° 32, 33, 34, 35)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 138/98*

Vano	Superficie	Coeff.	Sup.Ragg.
SOGGIORNO LEAVING	26,19	1	26,19
DISIMPEGNO	3,12	1	3,12
CAMERA	13,82	1	13,82
BAGNO	4,56	1	4,56
<i>S.I.L.</i>			47,69
MURI PERIMETRALI	9,62	1	9,62
AREA VERDE	212,67	0,02/0,1	8,81
CANTINA	22,43	0,25	5,61
BOX AUTO	26,19	0,6	15,71
SUPERFICIE COMMERCIALE			87,44
arrotondata a			87,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicata la u.i. pignorata, per immobili aventi caratteristiche simili e consultati gli operatori di settore e fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e del Borsino FIAIP, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di **€/mq 1.500,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 87,00 x 1.500,00 = **130.500,00**

Poiché il sig. BBBBB ha acquisito la quota di 1/2 del diritto di abitazione come indicato nella denuncia di successione (già allegato n° 14), si quantifica il più probabile valore di mercato dell'immobile gravato di tale diritto applicando i coefficienti al saggio legale di interesse che, per il 2025 è pari al 2,50%, come segue:



❖ età del detentore del diritto	66 anni
❖ quota diritto di abitazione	1/2
❖ valore del diritto di abitazione sulla quota di 1/2 di € 130.500,00	€ 32.625,00
❖ valore della proprietà gravata dal diritto di abitazione	€ 97.875,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Irregolarità edilizie/urbanistiche e catastali - 10%	- 9.787,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.087,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) arrotondato a:	€ 88.000,00

**6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.000,00**

Si riepilogano infine i costi quantificati dalla scrivente per assenza di garanzia per vizi, oneri notarili e spese di cancellazione delle formalità, spese condominiali:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale 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: **€ 22.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente. Riduzione del valore del **10%**. **€ 8.800,00**

Spese di cancellazione di trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: **€ 1.231,00**

10. Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

L'immobile pignorato 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.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.





Torino, 13 marzo 2025



il tecnico incaricato
Geom. Federica Cosentino



Allegati:

- 1) Estratto di Mappa N.C.T.
- 2) Visura catastale storica sub. 8
- 3) Planimetria catastale sub. 8
- 4) Visura catastale storica sub. 34
- 5) Planimetria catastale sub. 34
- 6) Verifica contratti di locazione
- 7) Atto di vincolo del 2002
- 8) Ispezioni ipotecarie di verifica
- 9) Iscrizione rinnovo ipoteca
- 10) Iscrizione ipoteca del 2017
- 11) Regolamento di Condominio
- 12) Riparto preventivo spese condominiali
- 13) Sollecito pagamento rate scadute
- 14) Dichiarazione di successione
- 15) Titolo anteriore al ventennio
- 16) C.E. n. 39/01
- 17) C.E. n. 11/02
- 18) D.I.A. prot. 1654/03
- 19) PdC in Sanatoria n. 18/05
- 20) Certificato di Agibilità
- 21) A.P.E.



Rilievo fotografico

