TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

517/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Dott. Emanuele MUGNAINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF:BRTMRA58R29H355F
con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43
telefono: 0121322598
email: studio.barotto@tin.it
PEC: mauro.barotto@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 517/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera centrale** a PANCALIERI Località Lazardero 2 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel territorio del Comune di Pancalieri (To), nelle vicinanze del concentrico di Osasio, consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione, indipendente da due lati, ristrutturato negli anni 90' e situato in aperta campagna con accesso da strada vicinale sterrata ed è composto da due piani fuori terra con cucina, soggiorno, servizio igienico, lavanderia e veranda vetrata (abusiva, da rimuovere), al piano terreno e da tre camere,servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e due balconi, al piano primo, oltre a cortile e terreno di pertinenza; il tutto insistente su area di mq. 2774 di superficie catastale.

Il fabbricato presenta alcune evidenti tracce di umidità alla base delle murature al piano terreno e alcuni segni di infiltrazioni di pioggia dalla copertura e necessita di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento

Il terreno di pertinenza risulta incolto e infestato di piante spontanee e sulla porzione a nord-ovest del fabbricato risultano esistenti alcune tettoie abusive, in legno e in profilati metallici, di carattere precario, in pessime condizioni di stabilità e prossime al crollo, da rimuovere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, ha un'altezza interna di m. 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 182 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Località Lazardero 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 16/12/2016 Pratica n. TO0434877
  Coerenze: da nord, in senso orario, particelle nn. 210, 183, 11, 9, 216 e 193 del Foglio 12 di Pancalieri
- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo 2, superficie 1000, reddito agrario 9,81 €, reddito dominicale 12,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 28/02/1976
  Coerenze: da nord, in senso orario, particelle nn. 1, 2, 216, 182, 11 e 140 del Foglio 12 di Pancalieri
- foglio 12 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo 2, superficie 1010, reddito agrario 9,91 €, reddito dominicale 12,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 17/11/1999 in atti dal 17/11/1999 (n. 1652.1/1999)
  Coerenze: da nord, in senso orario, gora comunale e particelle nn. 208, 182 e 193 del Foglio 12 di Pancalieri

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 116.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.350,00**
Data della valutazione:	**01/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.
Da verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o di comodato in capo agli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da verifica effettuata in data 30/09/2024 presso il Servizio di Pubbnicità Immobiliare di Pinerolo dell'Agenzia delle Entrate, non risultano variazioni successive alla data del Pignoramento.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato:

- non risulta oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/03/2010 a firma di Notaio Carlo Alberto MARCOZ di Torino ai nn. 744/531 di repertorio, iscritta il 16/03/2010 a Pinerolo ai nn. 2128/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario .
Importo ipoteca: 436.000,00.
Importo capitale: 218.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182 e Catasto Terreni Foglio 12 Particelle nn. 9 - 210. e nn. 9 - 210.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 13725 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Pinerolo ai nn. 5810/4744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.
La formalità è riferita solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182 e Catasto Terreni Foglio 12 Particelle nn. 9 - 210.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Con l'immobile in oggetto sono comprese le relative servitù attive e passive, le pertinenze, le accessioni, i passaggi attivi e passivi sin qui praticati ed ogni diritto di qualunque genere o natura allo stesso inerente, sulla stretta osservanza dell'Atto di provenienza a rogito del Notaio in Torino dott.ssa Caterina BIMA in data 25/05/1993, repertorio nn. 11995/1095, registrato a Torino il 31/05/1993 al n. 11769 e trascritto a Pinerolo il 27/05/1993 ai nn. 3333/2716 (allegato G).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2010), con atto stipulato il 12/03/2010 a firma di Notaio Carlo Alberto MARCOZ ai nn. 743/530 di repertorio, registrato il 13/03/2010 a Torino III ai nn. 3744 serie 1T, trascritto il 16/03/2010 a Pinerolo ai nn. 2127/1513.
Il titolo è riferito solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182 e Catasto Terreni Foglio 12 Particelle nn. 9 - 210 (oltre a area urbana in Pancalieri Foglio 12 particella n. 183 subalterno 4, non oggetto di pignoramento).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 25/05/1993 a firma di Notaio Caterina BIMA ai nn. 11995/1095 di repertorio, registrato il 31/05/1993 a Torino ai nn. 11769, trascritto il 27/05/1993 a Pinerolo ai nn. 3333/2716.
Il titolo è riferito solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182 e Catasto Terreni Foglio 12 Particelle nn. 9 - 210 (oltre a altri immobili non oggetto di pignoramento).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 81/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato con recupero di volumetria esistente, rilasciata il 10/12/1992 con il n. 81/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Cascina Lazardero .
Licenza di Variante Opere in Corso del 15/02/1994, prot. n. 54/94 e Concessione di Variante del 03/06/1997, prot. n. 1100. Denuncia di Fine Lavori del 20/11/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C n. 26 del 27/11/2020, l'immobile ricade in zona P1.9 - Area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 45 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 particella n. 182 e parte della particella 210

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C n. 26 del 27/11/2020, l'immobile ricade in zona E - Area agricola produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 46 - 47 N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 particella n. 9 e parte della particella 210

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: veranda vetrata al piano terreno edificata in assenza di autorizzazione non verificabile dal lato strutturale, da demolire e servizio igienico al piano primo difforme dall'autorizzato, da ripristinare. Sono pure irregolari le tettoie esistenti sul lato nord-ovest del fabbricato, in pessimo stato di stabilità e prossimi al crollo, da rimuovere. (normativa di riferimento: vigente)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione e smaltimento della veranda al piano terreno e delle tettoie nel l'area di pertinenza sul lato nord-ovest: €.4.000,00
- ripristino dello stato autorizzato del servizio igienico al piano primo con realizzazione di tramezzo in carton-gesso e riposizionamento di vaso w.c. e bidet. : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182 e Catasto Terreni Foglio 12 Particelle nn. 9 - 210.

Stato autorizzato - Piano terreno

Stato di fatto - Piano terreno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

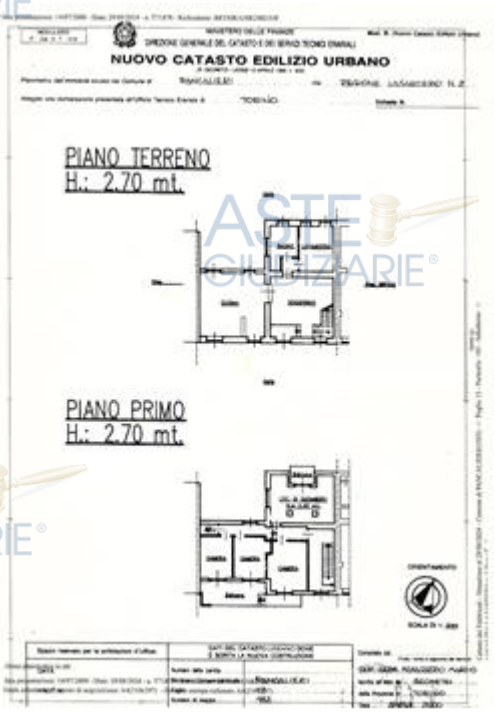
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione interna del servizio igienico al piano primo (normativa di riferimento: vigente)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di variazione catastale, ai sensi dell'art. 20 del RDL 13/04/1939, n. 652.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione ed invio telematico al Catasto Fabbricati di Torino di Dichiarazione di Variazione : €.1.000,00

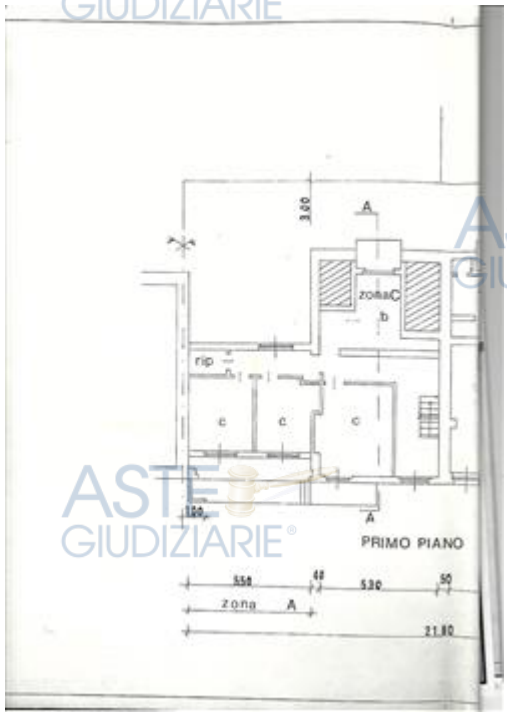
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31



Planimetria catastale attuale



Planimetria piano primo Stato Autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Variante strutturale 2017 del P.R.G.C.)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182 e Catasto Terreni Foglio 12 Particelle nn. 9 - 210.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Pancalieri - Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella n. 182 e Catasto Terreni Foglio 12 Particelle nn. 9 - 210.

BENI IN PANCALIERI LOCALITÀ LAZARDERO 2

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a PANCALIERI Località Lazardero 2 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel territorio del Comune di Pancalieri (To), nelle vicinanze del concentrico di Osasio, consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione, indipendente da due lati, ristrutturato negli anni 90' e situato in aperta campagna con accesso da strada vicinale sterrata ed è composto da due piani fuori terra con cucina, soggiorno, servizio igienico, lavanderia e veranda vetrata (abusiva, da rimuovere), al piano terreno e da tre camere,servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e due balconi, al piano primo, oltre a cortile e terreno di pertinenza; il tutto insistente su area di mq. 2774 di superficie catastale.

Il fabbricato presenta alcune evidenti tracce di umidità alla base delle murature al piano terreno e alcuni segni di infiltrazioni di pioggia dalla copertura e necessita di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento

Il terreno di pertinenza risulta incolto e infestato di piante spontanee e sulla porzione a nord-ovest del fabbricato risultano esistenti alcune tettoie abusive, in legno e in profilati metallici, di carattere precario, in pessime condizioni di stabilità e prossime al crollo, da rimuovere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, ha un'altezza interna di m. 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 182 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Località Lazardero 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 16/12/2016 Pratica n. TO0434877
  Coerenze: da nord, in senso orario, particelle nn. 210, 183, 11, 9, 216 e 193 del Foglio 12 di Pancalieri
- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo 2, superficie 1000, reddito agrario 9,81 €, reddito dominicale 12,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 28/02/1976
  Coerenze: da nord, in senso orario, particelle nn. 1, 2, 216, 182, 11 e 140 del Foglio 12 di Pancalieri
- foglio 12 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo 2, superficie 1010, reddito agrario 9,91 €, reddito dominicale 12,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 17/11/1999 in atti dal 17/11/1999 (n. 1652.1/1999)
  Coerenze: da nord, in senso orario, gora comunale e particelle nn. 208, 182 e 193 del Foglio 12 di Pancalieri

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1998.

Prospetto sud-est del fabbricato

Prospetto nord-ovest del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Parrocchiale della Santissima Trinità di Osasio (XIV secolo).

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: nella media
luminosità: nella media
panoramicità: al di sotto della media
impianti tecnici: nella media
stato di manutenzione generale: al di sotto della media
servizi: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato presenta struttura portante verticale in muratura e c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura, intonaci a calce, copertura a falde con orditura lignea e manto in tegole di laterizio, serramenti esterni in legno con ante a persiana, pavimenti in piastrelle di gress, rivestimento servizi igienici in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, scala interna in pietra di Luserna, balconi in cemento con pavimenti in piastrelle antigelive e ringhiere in ferro a barre verticali e apparecchi sanitari in gress porcellanato ed è dotato di impianto elettrico e di impianto di approvvigionamento idrico, allacciati alla rete pubblica, di impianto di smaltimento dei refflui dotato di fossa biologica e pozzo nero e di impianto di riscaldamento e acqua calda con caldaia a G.P.L. ed elementi radianti in ghisa.

Da verifica eseguita in data 23/09/2024 presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, l'immobile pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

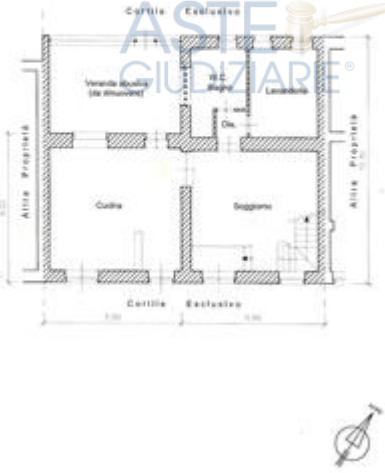
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

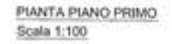
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31



Planimetria Piano terreno



Planimetria Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 650,00 €./mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'alloggio e per un terzo la superficie dei balconi e considerando, nell'attribuzione del prezzo unitario, le aree di pertinenza esclusiva ed i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

mq.[(5,90x10,30)+(5,50x6,20)]+[(5,90x10,30)+(5,50x5,40)]+[(5,25x2,00)+(3,20x1,10)]x1/3= mq. 190,94= mq. 190,00

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

mq. 190,00x€./mq. 650,00 =€. 123.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **123.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Pancalieri e dintorni, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per Comune e per Fasce(centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria , produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Pancalieri, agenzie: Immobiliare.it, casa.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare RealAdvisor, ed inoltre: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	0,00	0,00	123.500,00	123.500,00
				123.500,00 €	**123.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.825,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.350,00**

data 01/10/2024

il tecnico incaricato
Mauro Barotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31