



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Leila Savio**

CF: SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Leila Savio

Pagina 1 di 21



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TORINO via Parenzo 99/60, quartiere Lucento, della superficie commerciale di 47,88 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato in Torino, alla via Parenzo 99 interno 60 ed è costituito da 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine. L'ingresso al fabbricato avviene dall'atrio esterno costituito dal piano pilotis attraverso portoncino in materiale metallico e vetro, il vano scala presenta pianerottoli e gradini rivestiti in materiale lapideo e pareti in parte rivestite in doghe di legno ed in parte trattate ad idropittura, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

**Relativamente all'impianto ascensore, installato in epoca successiva all'edificazione del fabbricato, si segnala che allo stato lo stesso non è a servizio dell'immobile oggetto di pignoramento, sul punto l'amministratore del Condominio riferiva che gli esecutati non hanno aderito alla spesa per l'installazione, la cui quota è pari a € 6.107,34 (cfr. all. 05.2).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, interno 60, ha un'altezza interna di 2,80 circa. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 10 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Parenzo 99 interno 60, piano: 3 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 30/10/2013 Prot. TO0454392 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 401560.1/2013)

Coerenze: appartamento: da nord in senso orario altra u.i. e vano scala, altra u.i. e cortile condominiale, cortile, altra u.i.; cantina: da nord in senso orario cortile condominiale, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 02.1) e a seguito dell'accesso atti effettuato in data 29/04/2025 (cfr. all.02.3), l'esperto può riferire che l'impianto meccanografico è rappresentato dalla scheda prot. 40/4732 del 20/06/1961, con la quale vengono attribuiti all'unità immobiliare gli identificativi Foglio 62 Particella 229 Sub. 13, via Parenzo 99, piano 3 (cfr. all. 02.4); segue la Variazione del 24/01/1989 in atti dal 30/04/1999 TRASFORMAZIONE BALCONE IN VERANDA (n. 1307.1/89) con la quale vengono inoltre aggiunte le indicazioni dell'interno 60 e del piano cantine S1 ( cfr. all. 02.5); seguono le variazioni d'ufficio del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, del 30/10/2013 Prot. TO0454392 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 401560.1/2013) consistente nella soppressione degli identificativi Foglio 62 Particella 229 Sub. 13 per allineamento mappe e nell'attribuzione degli odierni identificativi, infine la variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- foglio 1073 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 260



Coerenze: area esterna a quattro lati  
(cfr. all.02.6)



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,88 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/06/2025

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

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/04/2025 l'immobile risultava occupato dagli esecutati unitamente ai loro due figli, di seguito si riportano le generalità degli occupanti desunte dallo stato di famiglia allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 01.2):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Romania) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Romania) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 22/06/2025 (cfr. all. 03.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

**PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite, non emergono altri procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** l'immobile oggetto del presente procedimento è stato originariamente acquistato a seguito di contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia



residenziale pubblica a norma della Legge 8 agosto 1977 n. 513, modificato dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457 a rogito Notaio Rosario ANZALONE del 14/06/1994 Rep. 74298/5942; al fine di documentare le eventuali limitazioni alle alienazioni e/o locazioni, l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato alla presente relazione (cfr. all. 04.2):

*"ARTICOLO 1 [...], l'Amministrazione Finanziaria dello Stato, come sopra rappresentata, vende e trasferisce in proprietà al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il quale accetta ed acquista, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per sé, suoi eredi, successori ed aventi causa, l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di TORINO, e più precisamente, con riferimento alle planimetrie allegate al verbale di deposito di regolamento di condominio di cui infra, i locali che qui si descrivono: in Comune di TORINO, via Parenzo n. 99, Quartiere 1201, - al piano terzo, alloggio composto di una camera, tinello con cucinino, veranda e servizi, distinto con il numero 521 (cinquecentoventuno), alle coerenze: area comune, alloggio 520, vano scale, alloggio 522, area comune; - al piano cantine, un locale ad uso cantina, distinto con il numero interno 521 (cinquecentoventuno), alle coerenze: cantina 522, area comune, cantina 520, corridoio comune; oltre la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ed indivise come per legge. Gli enti suddescritti sono censiti al N.C.E.U. alla partita 85895 come segue: Foglio 62 numero 229 subalterno 13 [...].*

*ARTICOLO 2 La presente compravendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Lire 4.953.753 (quattromilioninovecentocinquantatremilasettecentocinquantatre). Le parti si danno atto che tale prezzo è stato determinato [...], in base al valore venale dell'alloggio, stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Torino in Lire 11.233.000 (undicimilioniduecentotrentatremila) e con l'applicazione delle riduzioni, degli sconti e delle detrazioni seguenti: - Lire 3.369.900 (tremilionitrecentosessantannovemilanovecento) per anzianità di occupazione [...]; - Lire 786.310 (settecentoottantaseimilatrecentodieci) per reddito inferiore [...]; - Lire 2.123037 (duemilionicentoventitremilatrecentasette) per pagamento in contanti [...].*

*ARTICOLI 3-4-5 [...].*

*ARTICOLO 6 Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di stipula del presente contratto, l'alloggio in questione non potrà essere alienato dalla parte acquirente a nessun titolo né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Decorso il termine di dieci anni suddetto, qualora la parte acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino, la quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 28 Legge 8 agosto 1977 n. 513, fatta salva l'estinzione di tale diritto di prelazione a norma del comma 25 - art. 1 della legge 24 dicembre 1993 n. 560. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla.*

*ARTICOLO 7 A norma del più volte citato art. 28 della Legge 8 agosto 1977 n. 513 l'acquirente ha facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del Presidente dell'A.T.C. La domanda di autorizzazione alla locazione dovrà essere inviata all'A.T.C., corredata dei documenti che comprovino i motivi per i quali viene chiesto il consenso. Non può ritenersi accordato tacitamente il consenso in alcun caso, né, se accordato per un tempo limitato, può ritenersi, alla scadenza, tacitamente prorogato. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, nonché delle prescrizioni o condizioni contenute nell'autorizzazione concessa dal legale rappresentante dell'Ente, è nulla."*

**USI CIVICI:** l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 08).

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:** depositato con atto a rogito Notaio Rosario ANZALONE in Torino in data 13/06/1994 Rep. 74223/5918, registrato a Torino il 01/07/1994 al n. 017494 (cfr. all. 04.3). Si precisa che nel testo del documento, per il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto del presente procedimento viene indicato il civico n° 97 anziché il corretto civico n° 99.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO SUB. "A":** allegato ad atto di cessione del Notaio TURBIL PARATO Anna del 11/02/1997 rep. 26101/3292, registrato a Chivasso il 03/03/1997 al n.



239 (cfr. all. 04.4).

L'esperto ha reperito le copie dei regolamenti presso l'Archivio Notarile di Torino e dalla lettura dei documenti non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione.



#### **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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2008 a firma di Notaio TURBIL PARATO Anna in Chivasso ai nn. 40215/7016 di repertorio, iscritta il 20/05/2008 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 21964/4459 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 116.000,00.

Importo capitale: 58.000,00.

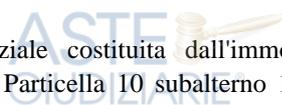
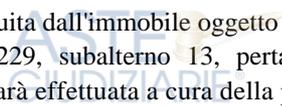
Durata ipoteca: 25 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, identificato originariamente al Foglio 62, Particella 229, subalterno 13, pertanto potrà essere cancellata totalmente, (cfr. all. 03.9). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/01/2025 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 415/2025 di repertorio, trascritta il 19/02/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6465/4902 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, attualmente identificato al Foglio 1073, Particella 10 subalterno 13, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.10). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato





alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista

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: € 1.556,01

Ulteriori avvertenze:

**CONDOMINIO:** su richiesta dell'esperto, l'amministratore forniva la documentazione costituente l'allegato 05.1 alla presente relazione, di seguito sinteticamente riassunta ed alla quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento:

- **RENDICONTO SPESE ESERCIZIO (01.01.2023/31.12.2023)** per un importo totale di gestione di € 10.972,15, con un saldo (a credito) derivante dall'esercizio precedente di € -4.077,74, saldi di chiusura relativi alla gestione straordinaria per tubazione riscaldamento (a debito) di € 116,77, saldi di chiusura relativi alla gestione straordinaria per integrazione lavori riscaldamento (a debito) di € 105,06, versamenti effettuati per € -9.104,48 e saldo finale di € -1.988,24 a credito.

- **RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO (01.01.2023/31.12.2023):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 854,55, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € - 376,46, saldo gestione straordinaria per tubazione riscaldamento di € 238,29, saldo gestione straordinaria integrazione per lavori riscaldamento di € 101,29, acconti versati per € 200 e saldo finale a debito di € 617,67.

- **RENDICONTO SPESE ESERCIZIO (01.01.2024/31.12.2024)** per un importo totale di gestione di € 12.699,66, con un saldo (a credito) derivante dall'esercizio precedente di € -1.988,21, versamenti effettuati per € -11.471,04 e saldo finale di € -759,59 a credito.

- **RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO (01.01.2024/31.12.2024):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento (comprensivo di spese personali per € 866,79) di € 1.621,86 con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 617,67, acconti versati per € 1.000 e saldo finale a debito di € 1.239,53.

- **PREVENTIVO SPESE ESERCIZIO (01.01.2025/31.12.2025)** per un importo totale di € 13.550.

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO (01.01.2025/31.12.2025):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 916,97, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 1.239,53, il tutto suddiviso nelle seguenti n. 04 rate:

rata 1 di € 539,49 e scadenza il 15-02-2025;

rata 2 di € 539,00 e scadenza il 15-04-2025;

rata 3 di € 539,00 e scadenza il 15-07-2025;

rata 4 di € 539,00 e scadenza il 15-10-2025.

- **PREVENTIVO LAVORI FACCIATE PARAMANO** per un importo totale di € 20.800,00.

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO LAVORI FACCIATE PARAMANO:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 977,60, suddiviso in n. 12 rate,





di cui la prima di € 86,52 con scadenza il 15-11-2023 e le successive n. 11 rate di € 81 ciascuna e scadenza mensile a partire dal 15-12-2023 fino al 15-10-2024.

**Si segnala che unitamente alla documentazione sopra descritta, è presente una comunicazione inviata agli esecutati e datata 29/04/2025 di sollecito di pagamento rate scadute per un totale di € 1.556,01.**

Relativamente all'impianto ascensore, installato in epoca successiva all'edificazione del fabbricato, si segnala che allo stato lo stesso non è a servizio dell'immobile oggetto di pignoramento in quanto l'amministratore del Condominio riferiva che gli esecutati non hanno aderito alla spesa per l'installazione, la cui quota è pari a € 6.107,34 (cfr. all. 05.2).

**SUPERCONDOMINIO:** su richiesta dell'esperto e a seguito di numerosi solleciti, in data 05/06/2025 l'amministratore forniva la documentazione costituente gli allegati 06.1 e 06.2 alla presente relazione, di seguito sinteticamente riassunta ed alla quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento:

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO AUTONIMO N. 2** allegato al citato atto di cessione del Notaio TURBIL PARATO Anna del 11/021997 rep. 26101/3292, la cui copia era stata precedentemente reperita dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Torino in quanto l'amministratore in data 23/05 comunicava a mezzo email di non possederne la copia;

- **TABELLA ESERCIZIO ORDINARIO 2025** relativa alla situazione versamenti degli esecutati aggiornata al 05/06/2025, con l'indicazione di rate scadute per un importo di € 1.201,73, sul punto si segnala che non sono stati inviati i consuntivi e relativi piani di riparto degli ultimi due anni precedenti alla trascrizione del pignoramento come richiesto dalla scrivente, pertanto non è verificabile l'importo della rata n. 1;

- **TABELLA SITUAZIONE PAGAMENTI IREN** dalla quale emerge un importo di € 26,47. Al fine di integrare la documentazione ricevuta dall'amministratore e per meglio chiarire l'incidenza del costo del teleriscaldamento e lo stato dei pagamenti nei due anni precedenti alla trascrizione del pignoramento, l'esperto ha richiesto ulteriore documentazione all'esecutato, che si allega alla presente relazione ed alla lettura della quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 07).



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (19/02/2025), l'immobile risulta di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio TURBIL PARATO Anna del 08/05/2008 numero rep. 40214/7015; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.1): *"IN COMUNE DI TORINO locali facenti parte del complesso di fabbricati siti tra le vie Parenzo-Pirano-Corso Cincinnato e Corso Toscana Quartiere S.P.1 (Condominio Autonomo 2) e precisamente: nel fabbricato sito in via Parenzo n. 99 servito da un'unica scala (scala n. 60): - al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio distinto con il numero interno 521 composto di ingresso, ripostiglio, tinello con cucinino, bagno, una camera e veranda sul balcone cui sono coerenti : alloggio n. 522, pianerottolo del piano, alloggio n. 520 e area condominiale. - Al piano cantinato quale di pertinenza catastale del sovradetto alloggio locale cantina numero 521 posta alle coerenze: area condominiale, cantina n. 522, corridoio comune e cantina n. 520. L'alloggio e la cantina risultano rispettivamente individuati con il numero di cui sopra nelle piante dei piani relativi contenute nella planimetria generale del fabbricato che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito notaio Anzalone [...]"*.



Al fine di verificare l'identificazione e posizione dell'immobile, l'esperto ha reperito copia delle planimetrie dei piani di interesse (interrato e terzo) allegate all'atto di Regolamento di Condominio a rogito Notaio Rosario Anzalone del 13/06/1994 Rep. 74223/5918 (cfr. all. 04.3) presso l'Archivio Notarile di Torino e dal raffronto tra le stesse, la descrizione riportata nell'atto di compravendita, la planimetria catastale e lo stato di fatto l'esperto può confermare la corretta identificazione dell'unità immobiliare.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2008), con atto stipulato il 08/05/2008 a firma di Notaio TURBIL PARATO Anna in Chivasso ai nn. 40214/7015 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 21963/14570 di registro generale/particolare. (cfr. all. 03.8)

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/06/1994 a firma di Notaio Rosario ANZALONE in Torino ai nn. 74298/5942 di repertorio, trascritto il 04/07/1994 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 17510/11616 di registro generale/particolare. (cfr. all. 03.2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di certificato di denunciata successione (dal 20/07/1999), con atto stipulato il 20/07/1999 a firma di Ufficio del Registro di Torino ai nn. 7/7958 di repertorio, trascritto il 15/04/2002 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 17059/11427 di registro generale/particolare. (cfr. all. 03.3)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di certificato di denunciata successione (dal 06/06/2006), con atto stipulato il 06/06/2006 a firma di Ufficio del Registro di Torino ai nn. 44/293 di repertorio, trascritto il 12/09/2006 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 47169/28928 di registro generale/particolare. (cfr. all. 03.4)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/2007 fino al 08/05/2008), con atto stipulato il 19/01/2007 a firma di Notaio TURBIL PARATO Anna in Chivasso ai nn. 39678/6610 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6448/3842 di registro generale/particolare. (cfr. all. 03.7)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 19/01/2007), con atto stipulato il 19/01/2007 a firma di Notaio TURBIL PARATO Anna in Chivasso ai nn. 39678/6610 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6447/3841 di registro generale/particolare. (cfr. all. 03.6)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 19/01/2007), con atto stipulato il 19/01/2007 a firma di Notaio TURBIL PARATO Anna in Chivasso ai nn. 39678/6610 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 6446/3840 di registro generale/particolare.



(cfr. all. 03.5)



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presa d'atto N. **1953-1-70082**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di edifici 4 p.f.t. + edifici 5 p.f.t., presentata il 04/09/1953, rilasciata il 03/10/1973 con il n. 1953-1-70082 di protocollo. Nella comunicazione del 03-10-1973 si legge: " In riferimento all'istanza del 04-09-1953 ed al relativo progetto (allegata copia in restituzione col visto di presa d'atto), si comunica che lo stesso risulta rispondente allo stato di fatto degli edifici siti in Torino, via Pirano 1/3/5/7/9/15/17/19, corso Toscana 151/153/161/177, via Parenzo 68/72/74/76/80/90/92/94/96/67/75/ 95/99, via A. Sansovino 90/90 bis/ 92/94/96/98, corso Cincinnato 149/159/161/175/179. Pertanto mentre se ne da atto, si rene noto che la correlativa istanza di abitazione potrà avere, di conseguenza, regolare corso (cfr. all. 09.1)."

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **2530**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di veranda ad uso accessorio alla residenza, presentata il 23/12/1985, rilasciata il 21/08/1991 con il n. 1985-11-6609 di protocollo.  
(cfr. all. 09.2)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona area normativa Residenziale R1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle tavole di Piano del PRG l'area normativa di inserimento del fabbricato è identificata con la dicitura "Residenziale R1" , rappresentata con campitura di colore rosa chiaro e puntini neri e riferita alle residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

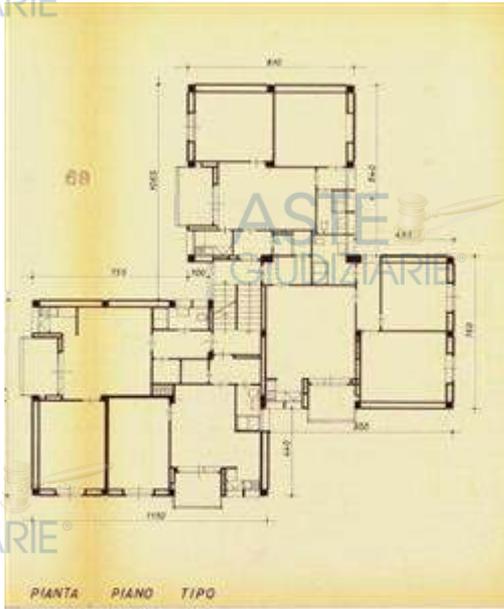
Per classificazione, destinazione d'uso e tipologie di intervento consentite, si rimanda alla lettura integrale delle NUEA - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione con particolare riferimento all'art. 8 del Titolo II.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

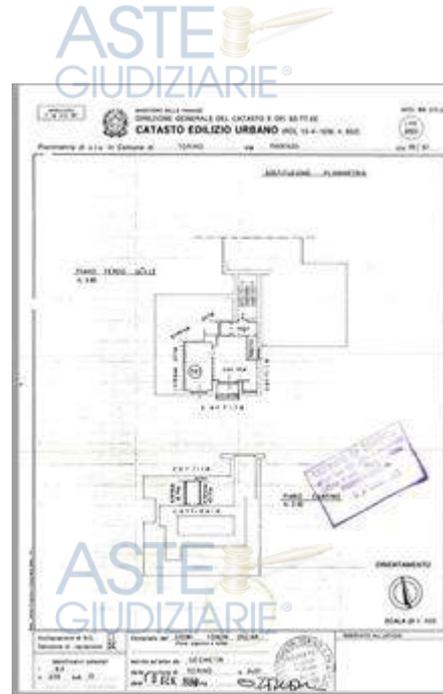
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che la conformità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e, precisamente, alla sua conformazione planimetrica, mentre per quanto riguarda le dimensioni dei locali nulla si può riferire in quanto non indicate nell'originaria planimetria di progetto allegata alla pratica prot. 1953-1-70082. Inoltre, la conformità non può riferirsi all'intero fabbricato e/o alle sue parti comuni, in quanto i rilievi metrici non sono eseguibili nell'ambito del presente procedimento.



estratto tavola n. QL 130 66-68 alla pratica  
1953-1-70082



la planimetria allegata alla pratica 1985-11-6609 è costituita  
dalla planimetria catastale agli atti del NCEU

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti altezze rilevate nell'appartamento e nella cantina rispetto a quelle indicate nella planimetria agli atti del NCEU

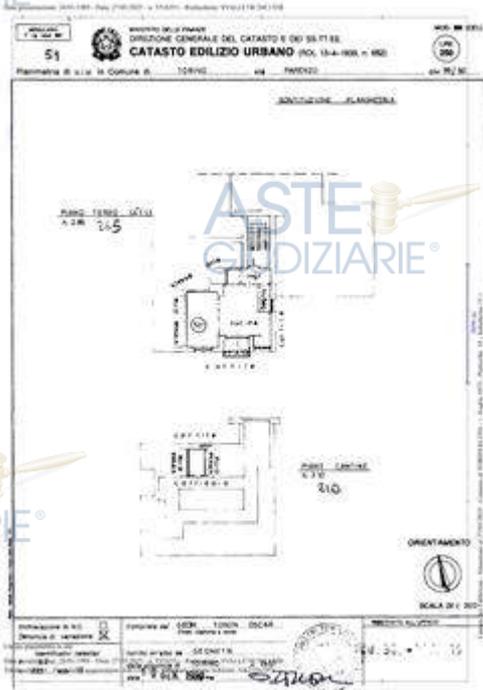
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

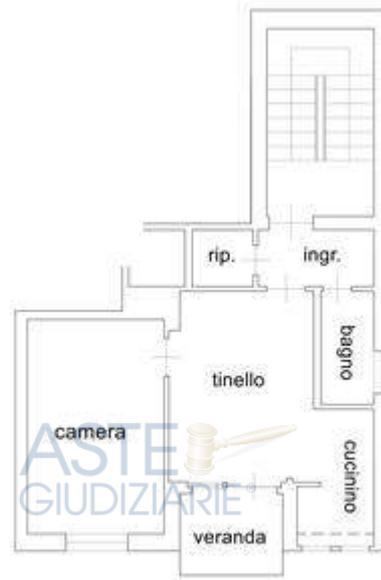
Costi di regolarizzazione:

- oneri spettanti al professionista per la presentazione della pratica comprensivi di iva, cassa e diritti di segreteria indicativamente: €500,00





planimetria agli atti del NCEU



planimetria stato rilevato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n.3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995)  
L'immobile risulta **conforme**.



estratto Tavola 1 - azzonamento

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella visura catastale gli esecutati risultano essere intestatari dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio TURBIL PARATO Anna del 08/05/2008 Rep. 40214/7015.



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a impianti elettrico e gas.

Nell'atto di compravendita Notaio TURBIL PARATO Anna del 08/05/2008 numero rep. 40214/7015 si legge: " [...] gli impianti elettrici e del gas esistenti nei locali oggetto del presente atto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca del loro ultimo adeguamento obbligatorio come da dichiarazioni di conformità che si allegano in copia fotostatica sotto le lettere B e C al presente atto mentre per quel che concerne tutti gli altri impianti esistenti nell'alloggio o nel condominio la parte venditrice dichiara per ogni conseguente effetto che gli stessi possono risultare non conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento [...]" (cfr. all. 04.1)



BENI IN TORINO VIA PARENZO 99/60, QUARTIERE LUCENTO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Parenzo 99/60, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **47,88** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato in Torino, alla via Parenzo 99 interno 60 ed è costituito da 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine. L'ingresso al fabbricato avviene dall'atrio esterno costituito dal piano pilotis attraverso portoncino in materiale metallico e vetro, il vano scala presenta pianerottoli e gradini rivestiti in materiale lapideo e pareti in parte rivestite in doghe di legno ed in parte trattate ad idropittura, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

**Relativamente all'impianto ascensore, installato in epoca successiva all'edificazione del fabbricato, si segnala che allo stato lo stesso non è a servizio dell'immobile oggetto di pignoramento, sul punto l'amministratore del Condominio riferiva che gli esecutati non hanno aderito alla spesa per l'installazione, la cui quota è pari a € 6.107,34 (cfr. all. 05.2).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, interno 60, ha un'altezza interna di 2,80 circa. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 10 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Parenzo 99 interno 60, piano: 3 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 30/10/2013 Prot. TO0454392 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 401560.1/2013)

Coerenze: appartamento: da nord in senso orario altra u.i. e vano scala, altra u.i. e cortile condominiale, cortile, altra u.i.; cantina: da nord in senso orario cortile condominiale, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 02.1) e a seguito dell'accesso atti effettuato



in data 29/04/2025 (cfr. all.02.3), l'esperto può riferire che l'impianto meccanografico è rappresentato dalla scheda prot. 40/4732 del 20/06/1961, con la quale vengono attribuiti all'unità immobiliare gli identificativi Foglio 62 Particella 229 Sub. 13, via Parenzo 99, piano 3 (cfr. all. 02.4); segue la Variazione del 24/01/1989 in atti dal 30/04/1999 TRASFORMAZIONE BALCONE IN VERANDA (n. 1307.1/89) con la quale vengono inoltre aggiunte le indicazioni dell'interno 60 e del piano cantine S1 (cfr. all. 02.5); seguono le variazioni d'ufficio del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, del 30/10/2013 Prot. TO0454392 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 401560.1/2013) consistente nella soppressione degli identificativi Foglio 62 Particella 229 Sub. 13 per allineamento mappe e nell'attribuzione degli odierni identificativi, infine la variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- foglio 1073 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 260  
Coerenze: area esterna a quattro lati  
(cfr. all.02.6)

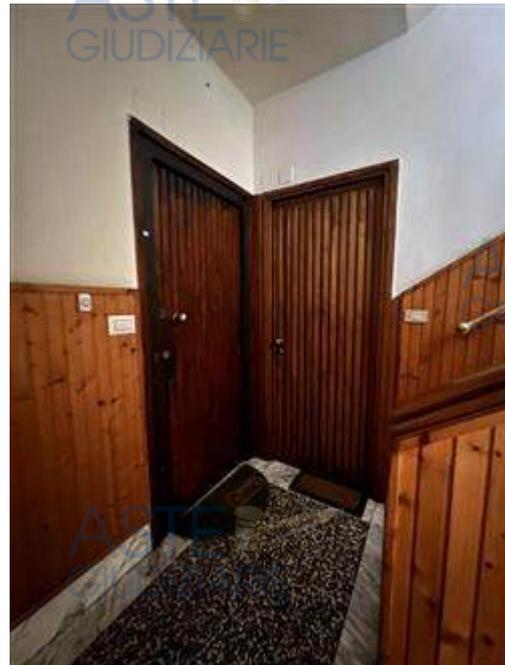
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



vista del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso dalla via Parenzo

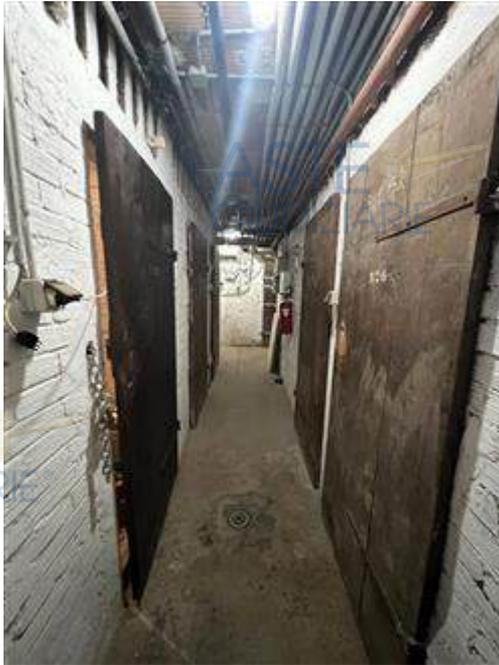


vista dell'atrio esterno costituito dal piano pilotis





*vista dell'ingresso al vano scala*



*vista del piano cantine*



*vista del pianerottolo di arrivo al piano*



*vista dell'interno della cantina*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Allianz Stadium (distanza 1 km circa), mercato rionale corso Cincinnato). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica qualitativamente il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento*



*estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica qualitativamente il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento*





estratto da Google Earth 3D: la freccia di colore rosso indica qualitativamente il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano terzo (quarto fuori terra), l'accesso avviene dal pianerottolo di arrivo del vano scala attraverso portoncino in legno identificato dal numero 521 che immette nell'ingresso; l'unità immobiliare è composta da tinello con annesso cucinino, balcone verandato con affaccio sull'area esterna comune, camera, bagno e locale ripostiglio. Il bagno è costituito da lavabo del tipo a colonna, vaso e piccola vasca da bagno. I pavimenti ed i rivestimenti a parete del bagno e della cucina sono in piastrelle di materiale ceramico, le pareti ed i soffitti sono trattati ad idropittura.

Il serramento esterno della camera è di recente fattura, in alluminio con vetri del tipo a vetrocamera e serranda avvolgibile in materiale plastico, in cucina il serramento esterno è di fattura datata, in legno con vetri singoli e serranda avvolgibile in legno, nel cucinino e bagno sono presenti piccole finestre costituite da serramenti in alluminio con vetro doppio, infine la veranda a chiusura del balcone presenta un serramento in alluminio con vetro doppio, i serramenti interni sono in legno. L'altezza media interna è di 2,8 m circa ed il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

Il riscaldamento è di tipo a teleriscaldamento, i sistemi di distribuzione del calore sono costituiti da radiatori in ghisa.

Al piano interrato è presente una cantina che presenta porta in legno identificata dal numero 521 come l'appartamento, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto in mattoni intonacati a rustico ed altezza all'intradosso di m 2,5 circa.

**A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**



ASTE  
GIUDIZIARIE®



*vista del tinello con cucinino*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*altra vista del tinello verso la porta di ingresso*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*vista del cucinino*



*vista della veranda*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*vista della camera*



*vista del bagno*

tecnico incaricato: Leila Savio

Pagina 16 di 21

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



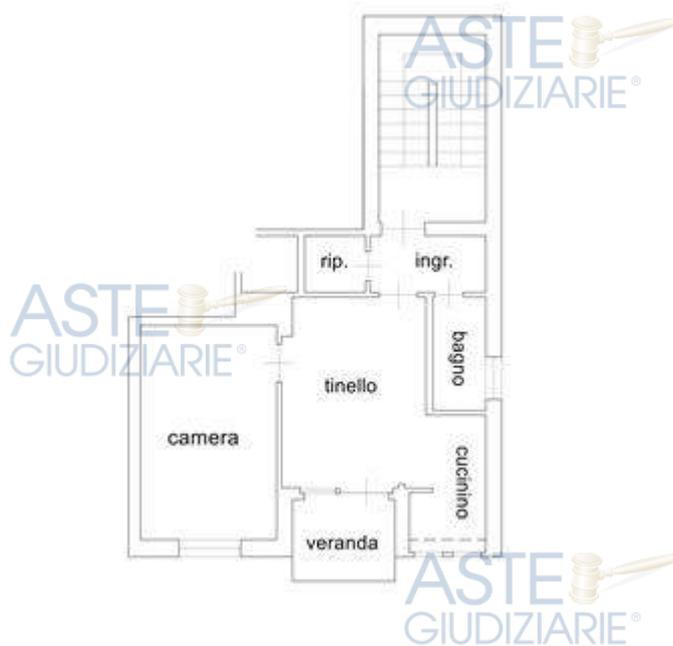


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	43,00	x	100 %	=	43,00
veranda	3,80	x	100 %	=	3,80
cantina	4,30	x	25 %	=	1,08
<b>Totale:</b>	<b>51,10</b>				<b>47,88</b>



planimetria stato rilevato

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *21/12/2024*

Fonte di informazione: *Immobiliare.it*

Descrizione: *bilocale al primo piano senza ascensore, composto da ingresso, zona giorno con cucina a vista provvista di balcone, bagno finestrato, ripostiglio, camera da letto, cantina*

tecnico incaricato: *Leila Savio*

Pagina 17 di 21





Indirizzo: corso Lucio Quinzio Cincinnato 149/24

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.035,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale al secondo piano senza ascensore, doppia esposizione, composto da ingresso su disimpegno, zona giorno con cucinino e balcone, camera, bagno e cantina

Indirizzo: via Pirano 3

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale al piano primo senza ascensore, composto da zona giorno, cucina abitabile con finestra e balcone verandato, due camere, bagno e cantina

Indirizzo: via Pirano 15

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 941,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale al piano rialzato, composto da ingresso, zona giorno con cucina abitabile con finestra, 2 camere di cui una con balcone verandato, bagno e cantina

Indirizzo: corso Lucio Quinzio Cincinnato 149

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 880,60 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino FIMAA 2024

Descrizione: appartamenti economici-popolari valore minimo €/mq 600 - valore massimo €/mq 900

Indirizzo: corona nord-ovest

Superfici accessorie:



Prezzo: 750,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino FURBATTO 2024

Descrizione: appartamenti modesti - valore minimo €/mq 500 - valore massimo €/mq 700

Indirizzo: Le Vallette

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino FURBATTO 2024

Descrizione: appartamenti modesti - valore minimo €/mq 500 - valore massimo €/mq 800

Indirizzo: Lucento

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2024

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo €/mq 650 - valore massimo €/mq 980

Indirizzo: zona periferica/Lucento-Vallette

Superfici accessorie:

Prezzo: 815,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

Descrizione: appartamenti buono stato/abitabili - valore minimo €/mq 960 - valore massimo €/mq 1.260

Indirizzo: Lucento

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.110,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 10

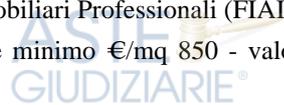
Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

Descrizione: appartamenti buono stato/abitabili - valore minimo €/mq 850 - valore massimo €/mq 1.030

Indirizzo: Le Vallette

Superfici accessorie:





Prezzo: 940,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiaria sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 48 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari di seguito indicati, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 1.000 €/mq in cifra tonda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,88 x 1.000,00 = **47.880,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.880,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.880,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudentiale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP, FIMAA, FURBATTO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

tecnico incaricato: Leila Savio

Pagina 20 di 21





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,88	0,00	47.880,00	47.880,00
				<b>47.880,00 €</b>	<b>47.880,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.380,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 1.421,40**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 330,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.556,01**

Arrotondamento del valore finale: **€. 72,59**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

data 30/06/2025

il tecnico incaricato  
Leila Savio

