



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



RGE 70/2025



G.E. Dott.ssa DEMARIA PAOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Procedura promossa da:

CONDOMINIO VIA MONTELLO 3 TORINO



Debitore:

"A"



Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



Immobili pignorati:



APPARTAMENTO CON SOFFITTA PERTINENZIALE
in Torino, Via Montello n. 3



TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com

PEC: monica.colonna@architettorinopec.it





PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia e consistenza:	alloggio al piano quinto senza ascensore, con accesso dal vano scala condominiale, composto da disimpegno, cucina, due camere, bagno oltre a soffitta pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Montello n. 3
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, alloggio: foglio 1059, particella n. 304, subalterno 45 soffitta: foglio 1059, particella 304, subalterno 52
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Scilabra Alessandro del 26/01/2006, rep. n. 5930/941, trascritto il 22/02/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 9010 RP 5618
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/02/2006 ai numeri RG 9020 RP 2057 a favore di contro "A"
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 17/02/2025 ai numeri RG 6145 RP 4650
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupato dal proprietario non risultano contratti di locazione/comodato come dante causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	-
Valore di mercato stimato:	€ 49.000 (euro quarantanovemila)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 44.000 (euro quarantaquattromila)





INDICE



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	4
2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	6
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	8
5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA.....	9
6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	10
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
7.2. PRATICHE EDILIZIE	10
7.3. SITUAZIONE URBANISTICA	10
8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	11
8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA	11
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE.....	12
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.....	12
8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.....	12
8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA	13
10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020	

ALLEGATI



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 70/2025

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 17/02/2025 ai numeri R.G. 6145 R.P. 4650 a favore del CONDOMINIO VIA MONTELLO 3 TORINO è stato impegnato:

A Alloggio con soffitta pertinenziale sito in TORINO, Via Montello n. 3, della superficie catastale di mq 60,00 relativamente all'alloggio, mq 7 relativamente alla soffitta:
per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "A"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di stabile di civile abitazione costituito da terreno con entrostanti basso fabbricato e casa edificata in parte a quattro ed in parte a sei piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto e ad un piano sotterraneo, priva di ascensore, e precisamente, con accesso attraverso il cortile del fabbricato su Via Montello n. 3 angolo Via Venaria,

- **alloggio** al piano quinto (sesto fuori terra) composto da disimpegno, cucina, due camere, bagno con antibagno;
- **soffitta** al piano sottotetto.

L'intero edificio sviluppa 4 e 6 piani fuori terra, oltre al sottotetto e all'interrato ed è stato costruito nei primi decenni del '900 e sopraelevato nel 1961.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

alloggio

- Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1059 particella 304 subalterno 45**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 61, totale escluse aree scoperte mq 60, rendita 402,84 Euro, derivante per bonifica identificativo catastale del 13/06/2014 in atti dal 13/06/2014 (Pratica n. TO0202847 – n. 168261.1/2014) dal **foglio 56 particella 497 sub. 45**.
- Indirizzo catastale: Via Montello n. 3, piano 5
- Coerenze: altri alloggi del piano a due lati, Via Venaria, pianerottolo e vano scala

soffitta

- Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1059 particella 304 subalterno 52**, zona

censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale mq 7, rendita 30,99 Euro, derivante per bonifica identificativo catastale del 13/06/2014 in atti dal 13/06/2014 (Pratica n. TO0202847 – n. 168261.1/2014) dal **foglio 56 particella 497 sub. 52**.

- Indirizzo catastale: Via Montello n. 3, piano QUAR – 5FT
- Coerenze: vano scala, corridoio comune, altro locale e falda del tetto verso il cortile.

Intestazione: “A” nato a *** il *** C.F. *** per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

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

Si precisa inoltre che la visura catastale della soffitta indica un piano incoerente; la soffitta è al piano sottotetto (7 pft) [allegato 2].

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

• ATTUALE PROPRIETARIO

“A” (26/01/2006 – oggi) nato a *** il *** C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 26/01/2006 a rogito Notaio Scilabra Alessandro ai nn. 5930/941 di repertorio, trascritto a favore il giorno 22/02/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 9019 RP 5618

contro “B”. Si precisa che le unità immobiliari oggetto di compravendita erano identificate al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella n. 497, subalterni 45 e 52 [allegato 3].

• PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2004 – 2024)

“B” (04/10/1996 – 26/01/2006) nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

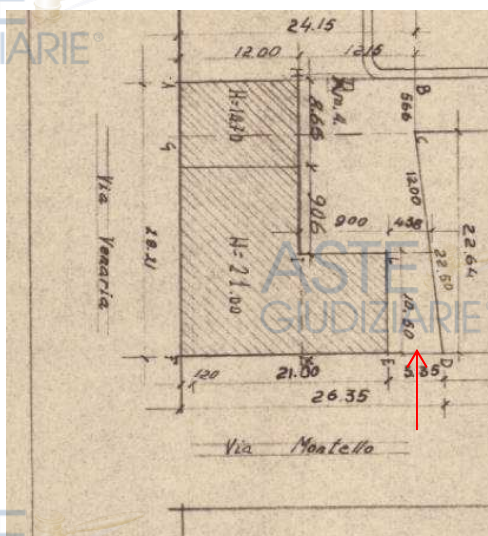
atto di compravendita stipulato il 04/10/1996 a rogito Notaio Pastore Diego, trascritto a favore il giorno 11/10/1996 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 22594 RP 15015

contro “C1” nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/2 e

"C2" nata a *** il ***, C.F. *** proprietaria per la quota di 1/2. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita era identificata al Catasto al foglio 56, particella n. 497, subalterni 45 e 52.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale costituito da casa di civile abitazione a quattro e sei piani fuori terra, oltre al piano sottotetto ed al piano cantine, edificata sulla Via Venaria all'angolo con Via Montello, da un basso fabbricato all'interno del cortile ad un piano fuori terra, e dal cortile; l'accesso avviene tramite il cortile con cancello pedonale e carraio posizionato al numero civico 3 di Via Montello.



L'edificio residenziale originale è di vecchia costruzione ma è stato sopraelevato con autorizzazione del 1961: le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte della sopraelevazione.

L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano quinto (sesto fuori terra) della porzione di fabbricato a sei piani ed ha accesso dal vano scala condominiale; la soffitta pertinenziale è nel sottotetto del medesimo edificio ed ha accesso dalla scala comune posizionata nel pianerottolo dell'ultimo piano.

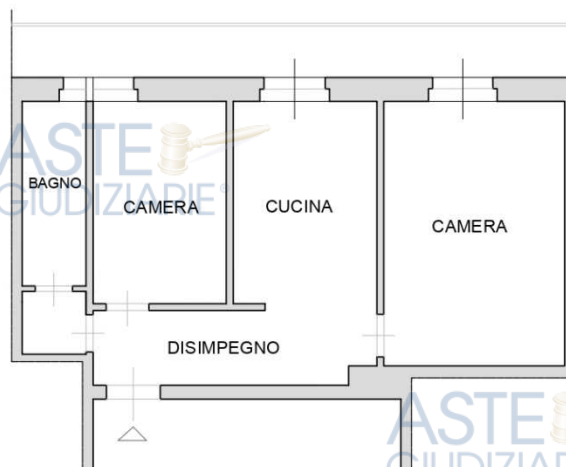
Dalla porta blindata di ingresso si entra nel disimpegno su cui si affacciano tutti i locali della casa:

- la cucina di circa mq 10 affacciata sulla Via Venaria tramite portafinestra e balcone
- la camera di mq 9,50 circa con finestra sullo stesso balcone
- il bagno di mq 4 circa con finestra e preceduto da antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE

— la seconda camera da letto di mq 15,5 circa con finestra sul balcone.

ASTE
GIUDIZIARIE

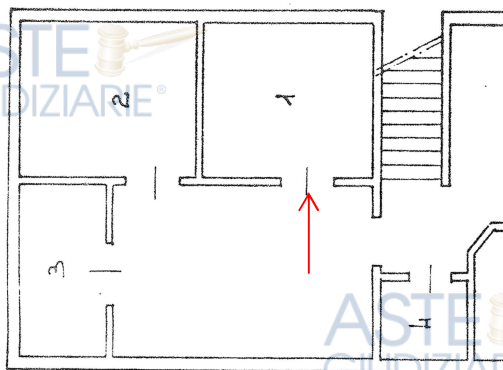


planimetria attuale alloggio

I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno tamburato e vetro, quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante boiler a gas in cucina, il riscaldamento è centralizzato ed ha elementi scaldanti in ghisa con valvole.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in condizioni di manutenzione poco più che sufficienti in quanto sono evidenti le tracce della ristrutturazione non conclusa oltre che macchie di muffa sul soffitto del bagno causate probabilmente dal tetto.

Alla soffitta si accede tramite scala condominiale posizionata sul pianerottolo comune: ha porta in legno, soffitto con altezza max di mt 2,30 e minima di mt 1,10 ed è in pessime condizioni di manutenzione.



planimetria soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



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

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 48. La soffitta ha superficie interna netta di mq 15 circa [allegato 1 – allegato 6].



4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

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

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



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

5.2.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

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

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

Nessuno

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (Catasto terreni, foglio 56, particella n. 168).

5.2.5. Vincoli di natura condominiale

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio depositato presso l'Amministratore; si precisa che detto Regolamento è stato redatto in data 31/01/1953 e fa quindi riferimento all'edificio residenziale prima della sua sopraelevazione.



Dalla documentazione reperita presso l'Amministratore e da quanto indicato nei preventivi e consuntivi di spesa si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale (identificato con il numero 5.29) spettano:

- millesimi 29 di partecipazione alle spese generali (Tabella A)
- quote 4 per le spese dell'acqua (Tabella B)
- metri cubi 141 per le spese di riscaldamento .

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

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

5.3.1. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, iscritta il 22/02/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai numeri RG 9020 RP 2057 a favore di UNICREDIT SpA contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Importo ipoteca: € 190.000.

Importo capitale: € 95.000.

Durata: anni 25.

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

Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul valore minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000) relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria.

5.3.2. TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto il 17/02/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 6145 RP 4650, a favore di CONDOMINIO COSTITUITO IN TORINO, VIA MONTELLO 3, contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

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

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



5.3.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

5.3.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo 2025): € 1.910,80

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.952,37

Spese di riscaldamento (preventivo 2024/2025): € 957,53

Spese di riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.457,46

[allegato 7]



Ulteriori avvertenze:

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2. PRATICHE EDILIZIE

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

Licenza edilizia n. 2733 del 12/09/1961 (protocollo n. 1958_1_80151 del 02/09/1958) per la realizzazione di parziale sopraelevazione di edificio già a quattro piani fuori terra.

Condono per opere interne ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/85 (protocollo n. 1986_9_14207 del 09/04/1986) per la realizzazione di opere interne abusive.

Condono per opere interne ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/85 (protocollo n. 1986_9_11686 del 24/02/1986) per la realizzazione di locale di sgombero nel sottotetto.

[allegato 5]

7.3. SITUAZIONE URBANISTICA

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



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

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare uso alloggio è parzialmente conforme alle planimetrie autorizzative comunali ed è difforme dalla planimetria catastale.

La soffitta risulta **conforme** sia dal punto di vista edilizio che catastale.

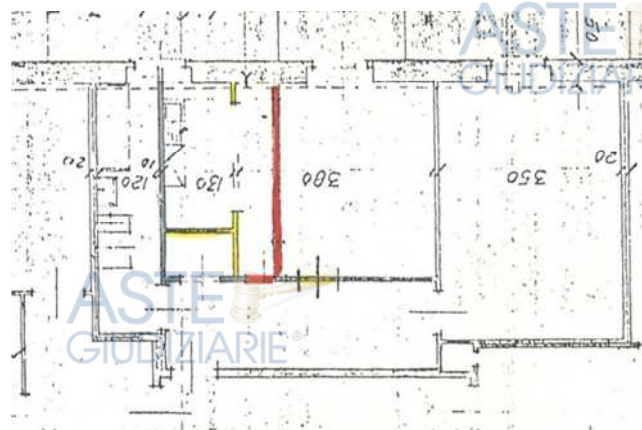
8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO

L'alloggio risulta **parzialmente conforme**.

La mancata conformità consiste nell'assenza della parete divisoria tra disimpegno e cucina e nella presenza di una porta divisoria tra antibagno e bagno. Si rileva inoltre che nella pratica di Condono il balcone lato strada è stato erroneamente disegnato di dimensioni minori di quanto indicato nella pratica autorizzativa della sopraelevazione.

Alla luce delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto salva casa) in vigore dal 30/12/2024, le irregolarità edilizie rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive normate nell'art. 34-bis, comma 2-bis in quanto possono essere considerate *irregolarità esecutive di muri esterni ed interni ed errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere*.

Tali tolleranze esecutive, non costituendo violazioni edilizie, potranno essere dichiarate in occasione della presentazione di una eventuale pratica edilizia o mediante deposito, da parte di un professionista abilitato, di un atto di aggiornamento dell'effettiva condizione dell'immobile in assenza di nuovi interventi edilizi.

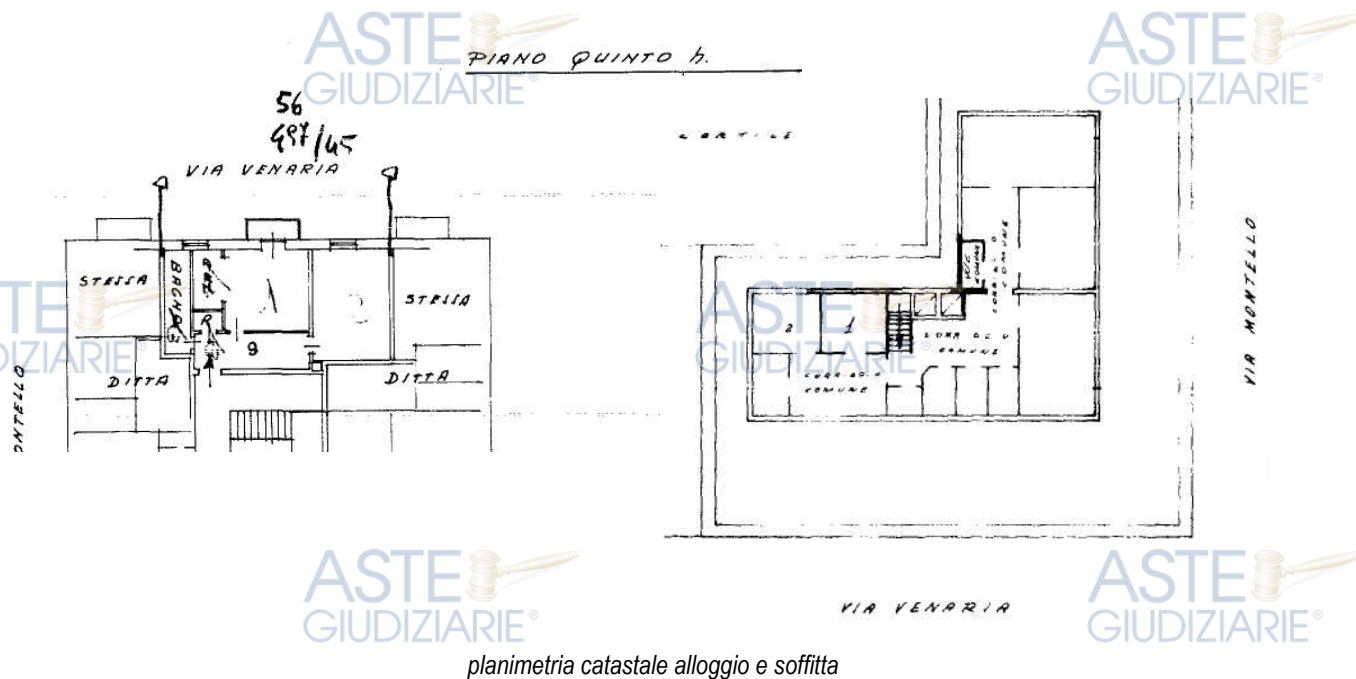


Alloggio: stato attuale - stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO

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

L'assetto planimetrico dell'alloggio visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale non corrisponde, pertanto l'immobile risulta **non conforme**.



planimetria catastale alloggio e soffitta

Per regolarizzare quanto rilevato sarà necessario presentare presso l'Ufficio del Catasto una variazione planimetrica per modifiche interne.

Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente a € 600 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 70,00).

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

nessuna difformità

8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è emerso che risulta depositata la seguente:

Abitabilità n. 568 del 01/09/1965 (protocollo n. 1965_02_020017 del 25/05/1965) relativa alla sopraelevazione del fabbricato.

8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici

della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

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

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

Considerato lo stato di manutenzione e la dimensione della soffitta, si propone di associarne la vendita a quella dell'alloggio.

CONSISTENZA:

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

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani Principali	60,00	x	100 %	=	60,00
Balconi	10,50	x	30 %	=	3,15
Soffitta (> h. 1,50 mt)	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	83,50				66,40

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il prezzo degli alloggi in vendita nella zona denominata Madonna di Campagna e relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari varia, a seconda del grado di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare, intorno ad €/mq 1.380; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 15% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.170 €/mq.

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale per la zona Madonna di Campagna

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo economico in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 690 a €/mq 1.050
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media di zona) un valore che varia da €/mq 795 a €/mq 1.149 con una media di €/mq 972
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti da ristrutturare propone un valore che varia da €/mq 880 a €/mq 1.150

VALUTAZIONE

Considerato lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare residenziale ed il pessimo stato della soffitta, le dotazioni impiantistiche e le finiture

considerato lo stato complessivo del fabbricato le cui facciate lato strada risultano in buono stato, diversamente del prospetto lato cortile,

considerato il piano quinto (sesto fuori terra) e l'assenza dell'ascensore, l'esposizione con una sola aria e la presenza della soffitta,

considerata la presenza di oneri di regolarizzazione catastale (pari a € 670 circa),

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (pari a € 18.409,83),

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 750.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare pignorata con soffitta pertinenziale:

$$66,40 \quad \times \quad 750,00 \quad = \quad \text{€} \quad 49.800,00$$

Spese di regolarizzazione catastale
Arrotondamento (per difetto)

€ 670,00
€ 130,00

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) € 49.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 49.000,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi € 4.900,00
Arrotondamento (per difetto) € 100,00

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 44.000,00

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

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

Grugliasco, 12/09/2025



▪ **ALLEGATI:**

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