



**TRIBUNALE ORDINARIO  
TORINO**



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E. 734/2024**



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CRÈDIT AGRICOLE ITALIA SPA RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:  
**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
GIUDICE:  
**DOTT.SSA ELISABETTA DURETTO**



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 20.02.2025



**ASTAlegale.net**



creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**MARCO ABBIO**  
CF: BBAMRC64D20L219N  
con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85  
telefono: +39 347 6420222  
email: marco.abbio@tim.it + pec: marco.abbio@geopec.it



## LOTTO 1

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

- A Appartamento** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «T-1».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 8 particella 273 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 872,81, indirizzo catastale VIA TETTI GRELLA n. 56/23 piano «T-1».

- B Autorimessa** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «T».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 8 particella 273 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 51 m<sup>2</sup>, rendita € 173,84, indirizzo catastale VIA TETTI GRELLA n. 23-56 interno B piano «T».

- C Locale ad uso deposito** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «S1-T».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 8 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 29 m<sup>2</sup>, rendita € 74,89, indirizzo catastale VIA TETTI GRELLA n. 23-56 interno C piano «S1-T».

#### INTORNO

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è sito nella zona nord e periferica del centro urbano comunale di Vinovo (To) in Via Tetti Grella con accesso pedonale e carraio dal civico 56/23. L'immobile è di passata costruzione di scadente aspetto architettonico.

L'area è composta da un edificio principale a destinazione residenziale a «2 piani f.t.» situato al centro del lotto. Marginalmente alla proprietà si individuano un basso fabbricato a destinazione autorimessa e locale ad uso deposito oltre strutture precarie. La tipologia costruttiva è tipica degli anni 1970 in struttura intelaiata in cemento armato, solai piani in latero cemento e con facciate rivestite in paramano e quota parte intonacate.

Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano scadenti.

Più precisamente sulla località: **Immobile N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 273 sub. 3 - 4 - 106 in Vinovo Via Tetti Grella, 56/23:**

- ⇒ Ubicazione: Vinovo (To) Via Tetti Grella, 56/23;  
⇒ Tipologia: Abitazioni in villini, autorimessa e Locale ad uso deposito;

- ⇒ Consistenza unità immobiliare: Con accesso da cortile privato al piano terreno «1° f.t.», alloggio composto da disimpegno, tre locali ad uso sgombero, un ripostiglio, una centrale termica, un bagno, un locale ad uso cantina ed un patio. Al piano primo «2° f.t.» ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, due camere, e servizi oltre a due balconi posti fronte cortile
- ⇒ Consistenza autorimessa: Con accesso da cortile privato al piano terreno «1° f.t.» un locale ad uso autorimessa
- ⇒ Consistenza Locale ad uso deposito: Con accesso da cortile privato al piano terreno «1° f.t.» un locale ad uso deposito oltre locale al piano interrato «S1» collegati da scala interna.
- ⇒ Coerenze unità immobiliare: Su tutti i lati cortile di proprietà
- ⇒ Coerenze autorimessa: Altra proprietà, altra proprietà, locale ad uso deposito, cortile.
- ⇒ Coerenze locale ad uso sgombero: Autorimessa, altra proprietà e su due lati cortile.

**NOTE AGGIUNTIVE:**

Al momento del sopralluogo è stato rinvenuto nel cortile una struttura precaria in legno con copertura in «fibrocemento» con eventuale esposizione all'amianto.

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di VINOVO (To) come segue:

**A** Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di **201,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 8, p.lla 273, sub. 106, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,5, superficie catastale 201 m<sup>2</sup>, Rendita € 872,81, Via Tetti Grella, 56/23, piano «L-1». Totale escluse aree scoperte 192 m<sup>2</sup>. Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.  
Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in Torino (To) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 106, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,5, Rendita € 872,81. Variazione nel classamento del 16.10.2008 pratica n. TO0673846.  
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 106, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,5, Rendita € 872,81. Variazione per esatta rappresentazione grafica del 16.10.2007 pratica n. TO0695119.  
Annotazioni: Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 2, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,0, Rendita € 805,67 L. 1.560.000. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1994
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 2, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,0, Rendita L.1.710.000. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 2, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,0, Rendita L.1.400. Classamento automatico del 02.01.1987

**B** Autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **58,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 8, p.lla 273, sub. 3, cat. C/6, Cl. 1, cons. 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale **58** m<sup>2</sup>,



Rendita € 173,84, Via Tetti Grella, 23-56 interno B, piano (IV).  
Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in Torino (To) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f.  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei  
beni

- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 3, cat. C/6, Cl. 1, cons. 51 m<sup>2</sup>, Rendita € 173,84 L. 336.600. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 3, cat. C/6, Cl. 1, cons. 51 m<sup>2</sup>, Rendita L. 326. Classamento automatico del 02.01.1987. del 05.01.1987 in atti dal 12.09.1990
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 3. Impianto meccanografico del 30.06.1987



**C** **Locale ad uso deposito**, sviluppa una superficie commerciale di **30,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 8, p.lla 273, sub. 4, cat. C/2, Cl. U, cons. 29 m<sup>2</sup>, superficie catastale **30** m<sup>2</sup>, Rendita € 74,89, Via Tetti Grella, 23-56 interno C, piano (S1-T).  
Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in Torino (To) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f.  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei  
beni
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 4, cat. C/2, Cl. U, cons. 29 m<sup>2</sup>, Rendita € 74,89. Variazione del 29.09.2015 Pratica n. TO0426652 per G.A.F codifica piano incoerente
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 4, cat. C/2, Cl. U, cons. 29 m<sup>2</sup>, Rendita € 0,19 L. 185. Classamento automatico del 02.01.1987. del 05.01.1987 in atti dal 12.09.1990
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 4. Impianto meccanografico del 30.06.1987



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva cantina:	9,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva autorimessa:	58,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva locale ad uso deposito:	30,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 179.033,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 179.033,29
Data della valutazione:	20.02.2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Con riferimento al sopralluogo esperito lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

**TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 273 sub. 3 - 4 - 106**

Data Sopralluogo: 10.12.2024

Soggetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo sono presenti la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quale permetteva accesso all'immobile.

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Vinovo (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

**N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 273 sub. 3 - 4 - 106 p. S1 – T – 1° in Vinovo Via Tetti Grella. 56/23**

Diritti reali a favore di terzi: Fondo patrimoniale, a firma di Notaio Gianluca ELEUTERI registrato a Torino in data 18.09.2012 rep. n 77784/18350 trascritta a Torino 2 in data 19.09.2012 ai n. 32774/24084 ai sensi dell'art. 167 cc.

Il titolo è riferito all' ABITAZIONE IN VILLINI Foglio 8 p.lla 273 sub. 106 AUTORIMESSA Foglio 8 p.lla 273 sub. 3 e LOCALE AD USO DEPOSITO Foglio 8 p.lla 273 sub. 4 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli.

Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. (5).

Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sull' u.i. in parola o se vi siano stati affrancazione di pesi.

Servitù: Nessuna.

#### 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: **Nessuna**.

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 30.10.2007 a firma del Notaio Gianluca ELEUTERI, registrata il 30.10.2007 a TORINO (To) ai n. 64451/10716, iscritta il 07.11.2007 a TORINO 2 ai n. 60011/14691, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

- Importo capitale: € 200.000,00
- Importo ipoteca: € 300.000,00

**Atto di intervento**, a firma dell'Agenzia delle Entrate Riscossione contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con credito pari ad € 433.695,85 per quote al privilegio ipotecario di cui capitale € 348.149,13 derivanti da iscrizione ipotecaria del 28.10.2021 a Torino 2 ai n. 48294/8371 per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato.

Tale ruolo dovrà essere totalmente pagato (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Atto di intervento**, a firma dell'Agenzia delle Entrate Riscossione contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con credito pari ad € 59.627,93 per quote al privilegio ipotecario di cui capitale € 49.376,14 derivanti da iscrizione ipotecaria del 14.07.2023 a Torino 2 ai n. 30757/4611 per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato.

Tale ruolo dovrà essere totalmente pagato (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Atto di intervento**, a firma dell'Agenzia delle Entrate Riscossione contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con credito pari ad € 7.250,95 per quote al chirografo di cui capitale € 6.911,24 per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato.

Tale ruolo dovrà essere totalmente pagato (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



**Pignoramento**, registrato il 25.07.2024 a TORINO al n. 17978, trascritto il 27.09.2024 a Torino 2 ai n. 39366/29715, a favore di CREDIT AGRICOLE SPA, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

**La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 8 p.lla 273 sub. 106, 3 e 4**

Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Atto di compravendita**, a firma di Notaio Giovanni PICCO registrato a Torino in data 02.08.1982 rep. n. 80654 trascritta a Torino2 in data 06.08.1982 ai n. 18677/15029 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1.

Il titolo è riferito alla CASETTA UNIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE Foglio 8 p.lla 273 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Atto di compravendita**, a firma di Notaio Gianluca ELEUTERI registrato a Torino in data 30.10.2007 rep. n. 64450/10715 trascritto a Torino2 in data 07.11.2007 ai n. 60010/ 35166 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE IN VILLINI Foglio 8 p.lla 273 sub. 106 AUTORIMESSA Foglio 8 p.lla 273 sub. 3 e LOCALE AD USO DEPOSITO Foglio 8 p.lla 273 sub. 4 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Costituzione fondo patrimoniale**, a firma di Notaio Gianluca ELEUTERI registrato a Torino in data 18.09.2012 rep. n. 77784/18350 trascritta a Torino 2 in data 19.09.2012 ai n. 32774/24084 ai sensi dell'art. 167 cc.

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE IN VILLINI Foglio 8 p.lla 273 sub. 106 AUTORIMESSA Foglio 8 p.lla 273 sub. 3 e LOCALE AD USO DEPOSITO Foglio 8 p.lla 273 sub. 4 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

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 insolte saldo alla data della perizia:	€ 0,00

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:**

Gli immobili oggetto di procedura non fanno parte di un condominio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da:

⇒ **Atto di compravendita**, a firma di Notaio Gianluca ELEUTERI registrato a Torino in data 30.10.2007 rep. n. 64450/10715 trascritto a Torino2 in data 07.11.2007 ai n. 60010/ 35166 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con tale atto acquistava gli immobili identificati nel Comune di Vinovo (To) denunciati al Catasto **Foglio 8 p.lla 273 sub. 106 - 3 - 4** (CFR. ALLEGATO E + F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* E \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da:

- ⇒ **Atto di compravendita**, a firma di Notaio Giovanni PICCO registrato a Torino in data 02.08.1982 rep. n. 80654 trascritta a Torino2 in data 06.08.1982 ai n. 18677/15029 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistavano l'immobile identificato nel Comune di Vinovo (To) denunciati al Catasto **Foglio 8 p.III 273** (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇒ Permesso di costruire n. 117 del 30.09.1968, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione del fabbricato abitativo (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio);
- ⇒ Certificato di abitabilità n. 17 del 25.03.1971, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione del fabbricato abitativo (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio);
- ⇒ Permesso di costruire n. 2 del 13.03.1973, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione di basso fabbricato (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio);
- ⇒ Permesso di costruire n. 74 del 01.12.1973, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione di basso fabbricato (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio);
- ⇒ Concessione edilizia in sanatoria n. 368/S del 19.03.1991, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la realizzazione dell'autorimessa, di un bagno esterno alla struttura e dei locali ad uso deposito (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio);
- ⇒ Concessione edilizia n. 21 del 25.03.1999, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la sostituzione della copertura in amianto dei bassi fabbricati (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



ESTRATTO P.R.G.C.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **MODESTE DIFFORMITÀ**

Come stabilito dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è stabilito dal titolo abilitativo che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, in atti quale Permesso di costruire n. 117 del 30.09.1968, Permesso di costruire n. 2 del 13.03.1973, Permesso di costruire n. 74 del 01.12.1973 e Concessione edilizia in sanatoria n. 368/S del 19.03.1991. Modesti interventi eseguiti in parziale difformità art. 34-bis relativo alle nuove tolleranze costruttive-esecutive in particolare per scala esterna.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VINOVO VIA TETTI GRELLA, 56/23  
**APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E LOCALE AD USO DEPOSITO**  
DI CUI AL PUNTO A

**A Appartamento** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B Autorimessa** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**C Locale ad uso deposito** per la quota di:  
1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
**C Locale ad uso deposito** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



**A Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **201,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 8, p.lla 273, sub. 106, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,5, Rendita € 872,81. Variazione nel classamento del 16.10.2008 pratica n. TO0673846. Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 2, cat. A/7, Cl. 2, cons. vani 6,0, Rendita L.1.400. Classamento automatico del 02.01.1987

**B Autorimessa**, sviluppa una superficie commerciale di **58,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 8, p.lla 273, sub. 3, cat. C/6, Cl. 1, cons. 51 m<sup>2</sup>, Rendita € 173,84 L. 336.600. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 3. Impianto meccanografico del 30/06/1987

**C Locale ad uso deposito**, sviluppa una superficie commerciale di **30,00** m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 8, p.lla 273, sub. 4, cat. C/2, Cl. U, cons. 29 m<sup>2</sup>, Rendita € 74,89. Variazione del 29.09.2015 Pratica n. TO0426652 per G.A.F codifica piano incoerente.
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 8, p.lla 273, sub. 4. Impianto meccanografico del 30.06.1987

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Aeroporto distante 43,00 km  
Autostrada distante 14,00 km  
Ferrovia distante 11,00 km  
Fermata autobus 750 m



Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano  
Esposizione  
Luminosità  
Panoramicità  
Impianti tecnici  
Stato di manutenzione generale  
Servizi



Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media  
Sotto alla media  
Sotto alla media  
Sotto alla media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**Abitazioni in villini:** Con accesso da cortile privato al piano terreno «1° f.t.», alloggio composto da disimpegno, tre locali ad uso sgombero, un ripostiglio, una centrale termica, un bagno, un locale ad uso cantina ed un patio. Al piano primo «2° f.t.» ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, due camere, e servizi oltre a due balconi posti fronte cortile;  
**Autorimessa:** Con accesso da cortile privato al piano terrano «1° f.t.» un locale ad uso autorimessa.  
**Cantina:** Con accesso da cortile privato al piano terrano «1° f.t.» un locale ad uso deposito con cantina al piano interrato «S1» collegati tra loro da una scala interna.



- ⇒ Pavimento in grès ceramico in tutta l'unità immobiliare
- ⇒ Pavimenti in grès ceramico sui balconi e terrazzo
- ⇒ Soffitti intonacati a civile e tinteggiati
- ⇒ Pareti del piano terrano e del vano scala rivestite in perline di legno fatta eccezione del bagno rivestito con piastrelle in grès ceramico
- ⇒ Pareti intonacate a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite
- ⇒ Doppio Serramenti esterni in alluminio - legno e vetro
- ⇒ Serramenti interni in legno tamburato e vetro
- ⇒ Serramenti interni in pvc
- ⇒ Serramenti autorimessa e al locale ad uso deposito in ferro e vetro
- ⇒ Pavimento dell'autorimessa e della cantina in cemento

Nell'unità immobiliare sono visualizzabili fenomeni infiltrativi.

Al momento del sopralluogo è stato rinvenuto nel cortile una struttura precaria in legno con copertura in fibrocemento con eventuale esposizione all'amianto.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



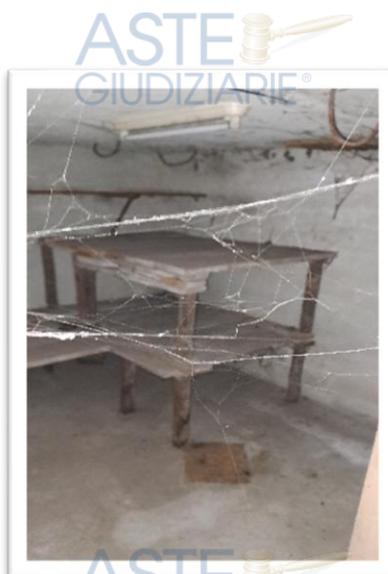
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





IMPIANTI:

Impianto elettrico e impianto a gas sotto traccia con modeste parti a vista. Impianto di riscaldamento e scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma a gas. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet nel bagno. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche» vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

CLASSE ENERGETICA:



Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «non è stata rintracciata» la certificazione energetica in corso di validità di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).



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
UNITÀ IMMOBILIARE	108,05	x	100 %	=	108,05
BALCONI	58,93	x	33 %	=	19,45
LOCALE AD USO DEPOSITO E CANTINA	91,26	x	25 %	=	22,82
<b>Totale:</b>	<b>258,24</b>				<b>150,31</b>

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
AUTORIMESSA	47,25	x	100 %	=	47,25
<b>Totale:</b>	<b>47,25</b>				<b>47,25</b>



Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
LOCALE AD USO DEPOSITO	26,53	x	25 %	=	6,63
<b>Totale:</b>	<b>26,53</b>				<b>6,63</b>

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.



Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Superfici unità immobiliare: 108,05 m<sup>2</sup>  
Superfici balconi: 58,93 m<sup>2</sup>  
Superfici locali ad uso deposito e cantine: 91,26 m<sup>2</sup>  
Superfici autorimessa: 47,25 m<sup>2</sup>  
Superfici locali ad uso deposito e cantine: 26,53 m<sup>2</sup>  
Prezzo: € 179.033,29 pari a medio 876,78 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO  
RIEPILOGO VALORE A CORPO

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 179.033,29**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 179.033,29**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.

Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.

Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali.

Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e perfinenziali.

In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Vinovo (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona D/2: Periferica/TETTI ROSA reputata in stato NORMALE, vengono determinati da un minimo di €/m<sup>2</sup> 930,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.400,00 e per le autorimesse mentre da un minimo di €/m<sup>2</sup> 560,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 840,00.

### Adeguamenti e correzioni della stima

Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile del bene pignorato. In considerazione delle condizioni dell'unità immobiliare il valore unitario utilizzato è pari €/m<sup>2</sup> 930,00 e per l'autorimessa il valore unitario utilizzato è pari €/m<sup>2</sup> 700,00.

Valore unitario unità immobiliare = €/m<sup>2</sup> 930,00

Valore unitario autorimessa = (560,00 + 840,00) x 0,50 = €/m<sup>2</sup> 700,00

Valore unità immobiliare = 930,00 x 108,05 m<sup>2</sup> = € 100.486,50

Valore balconi, locale ad uso deposito e cantina = 930,00 x 48,79 m<sup>2</sup> = € 45.471,79

Valore autorimessa = 700,00 x 47,25 m<sup>2</sup> = € 33.075,00

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	108,05	0	100 486,50	100 486,50
B	Balconi e cantina	48,79	0	45.471,79	45.471,79
C	Autorimessa	47,25	0	33.075,00	33.075,00
				<b>€ 179 033,29</b>	<b>€ 179 033,29</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 179.033,29

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

Riduzione del valore del 0% 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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 0,00  
€ 0,00  
€ 0,00

€ 179.033,29

Data 20.02.2025

Il tecnico incaricato  
MARCO ABBIO

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

