

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO  
TORINO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E. 881/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DEBITORI:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:  
DOTT.SSA ANNA CASTELLINO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
del 13.05.2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTAlegale.net**

creata con Tribù Office 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TECNICO INCARICATO:  
**MARCO ABBIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Tecnico incaricato: MARCO ABBIO  
Pagina 1 di 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## LOTTO 1

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «1».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 7 particella 162 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita € 5.240,00, indirizzo catastale VIA S. ANTONIO DI RANVERSO n. 8 piano «1».

#### INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Rosta (To) in Via Sant'Antonio di Ranverso, 8 con accesso pedonale e carraio dal civico 8. L'immobile è di recente costruzione di normale aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «2 piani f.t.», a destinazione industriale. Il fabbricato è libero su due lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1990 in struttura in prefabbricata di calcestruzzo pre compresso, tetto a falde inclinate in tegoli con lucernai e con facciate in lastre di tamponamento coibentate con rivestimento in ghiaietto lavato e con superfici vetrate a nastro.

Lo stile è tipico dei fabbricati industriali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.

Più precisamente sulla località: **Immobile N.C.E.U. Foglio 7 p.lla 162 sub. 4 in Rosta Via Sant'Antonio di Ranverso 8:**

- ⇒ **Ubicazione:** Rosta (To) Via Sant'Antonio di Ranverso, 8;  
⇒ **Tipologia:** Opificio;  
⇒ **Consistenza opificio:** Con accesso a nord da rampa carraio-pedonale comune ed a sud da due scale al piano primo un locale ad uso laboratorio e magazzino.  
⇒ **Coerenze unità immobiliare:** Disimpegno comune, cortile, altra unità immobiliare, cortile e, altra unità immobiliare

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

- A Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **1.325,20 m²**.

- ⇒ Fg. 7, p.lla 162, sub. 4, cat. D/1, Rendita € 5.240,00, Via Sant'Antonio di Ranverso, 8, piano «1», Ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede legale in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diritto di: proprietà per 1/1
- ⇒ **L'unità in precedenza era identificata come segue:** Fg. 7, p.lla 162, sub. 4, cat. D/1, Rendita € 5.240,00. Variazione nel classamento del 28.09.2004 pratica n. TC0441246  
Annotazioni: classamento e rendita validati
- ⇒ **L'unità in precedenza era identificata come segue:** Fg. 7, p.lla 162, sub. 4, cat. D/1, Rendita € 5.240,00. Divisione del 20.07.2004 pratica n. TC0368054.  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1325,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva cantina:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.072,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.072,00
Data della valutazione:	13.05.2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

**TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 7 p.lla 162 sub. 4.**

Data Sopralluogo: 13.03.2025

Soggetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo sono presenti il custode nominato

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

Titolo di occupazione: Non sono stati rintracciati contratti di locazione opponibili alla proprietà e per l'intero in capo alla procedura

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**N.C.E.U. Foglio 7 p.lla 162 sub. 4 p. 1 in Rosta Via Sant'Antonio di Ranverso 8**

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulla unità immobiliare pignorata

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 sulla unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali 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 con scrittura privata con sottoscrizione autentica** stipulata il 03.08.2022 a firma del Notaio Paolo Maria SMIRNE, registrata il 03.08.2022 a TORINO (To) ai n. 8093/5872, iscritta il 04.08.2022 a TORINO 2 ai n. 37433/7165, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale terzo datore di ipoteca per la



quota di 1/1 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione di mutuo.

- Importo capitale: € 180.000,00
- Importo ipoteca: € 180.000,00

**La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 7 p.lla 162 Sub. 4.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, registrato il 23.10.2024 a TORINO al n. 25386/2024, trascritto il 07.11.2024 a Torino 2 al n. 45447/34156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

**La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 7 p.lla 162 sub. 4.**

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

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Atto di scissione societaria**, a firma di Notaio Mario Enrico ROSSI registrato a Torino in data 14.07.2021 rep. n. 53063/16598 trascritto a Torino 2 in data 20.07.2021 al n. 33521/24451a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.

Il titolo non è riferito solamente all'OPIFICIO Foglio 7 p.lla 162 sub. 4 (C.R. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Decreto di trasferimento immobili** a firma del Tribunale di Torino – sezione fallimenti registrato a Torino in data 23.02.2017 rep. n. 106/2012 trascritto a Torino 2 in data 20.03.2017 al n. 11104/7432 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro per \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota 1/1.

Il titolo non è riferito solamente all'OPIFICIO Foglio 7 p.lla 162 sub. 4 (C.R. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Annotazione a trascrizione restrizione di beni** a firma del Tribunale di Torino – sezione fallimenti registrata a Torino in data 23.02.2017 rep. n. 106/2012 trascritto a Torino 2 in data 07.06.2017 al n. 22719/3526 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.

Il titolo non è riferito solamente all'OPIFICIO Foglio 7 p.lla 162 sub. 4 (C.R. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Sentenza dichiarativa di fallimento** a firma del Tribunale di Torino – sezione VI civile e fallimentare registrata a Torino in data 13.03.2012 rep. n. 305 trascritto a Torino 2 in data 29.08.2012 al n. 31622/23234 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.

Il titolo non è riferito solamente all'OPIFICIO Foglio 7 p.lla 162 sub. 4 (C.R. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

**Mutamento di denominazione o ragione sociale** a firma del Notaio Placido ASTORE in data 01.12.1998 rep. n. 348580/42790 trascritto a Torino 2 in data 30.12.1998 al n. 43276/29486 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro per la quota 1/1.

Il titolo non è riferito solamente all'OPIFICIO Foglio 7 p.lla 162 ora Foglio 7 p.lla 162 sub. 4 (C.R. 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 anno 2024:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute saldo alla data della perizia:	€ 0,00

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Nel decreto di trasferimento immobiliare trascritto in data 20.03.2017 al n. 11104/7432 si specifica quanto segue: «Benché non risulti trascritto alcun atto di regolamento sulla proprietà e sull'uso delle parti comuni, si rimanda al già citato atto di compravendita a rogito Notaio Fernanda Perosino del 23.12.2004 rep. 46379/18996 relativo alla vendita delle entità immobiliari censite al N.C.E.U. Foglio 7, particella n. 162, subaltemi 1 e 2 dal quale si rileva: "è espressamente compresa nella vendita la quota di comproprietà afferente alle unità immobiliari qui compravendute sulle parti dello stabile di cui fanno parte da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ivi espressamente compreso il cortile (foglio 7 numero 162 sub 6 b.c.n.c.)»  
«Oltre ai beni comuni non censibili (rampa, disimpegno e cortile) censiti al Foglio 7, particella n. 162 Subaltemi 6 e 7»

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

- ⇒ Atto di scissione societaria a firma di Notaio Mario Enrico ROSSI registrato a Torino in data 14.07.2021 rep. n. 53063/16598 trascritto a Torino 2 in data 20.07.2021 al n. 33521/24451 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.  
Il titolo non è riferito solamente all'OPIFICIO Foglio 7 p.lla 162 sub. 4. (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- ⇒ Decreto di trasferimento immobili a firma del Tribunale di Torino – sezione fallimenti registrato a Torino in data 23.02.2017 rep. n. 106/2012 trascritto a Torino 2 in data 20.03.2017 al n. 11104/7432 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1.  
Il titolo non è riferito solamente all'OPIFICIO Foglio 7 p.lla 162 sub. 4. (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇒ Concessione edilizia prot. n. 21/97 del 01.08.1997 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di variante finale e completamento oggetto della concessione edilizia prot. n. 43/90 (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).

- ⇒ Certificato di agibilità n. 57 del 19.02.2002, riguardante il fabbricato ad uso produttivo distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 7 particella n. 162 (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).

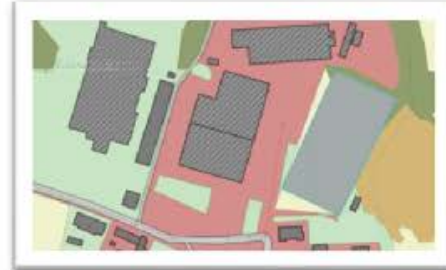


⇒ Comunicazione inizio lavori asseverata n. 301 del 16.01.2020 intestata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la manutenzione straordinaria della copertura con rimozione del manto in amianto (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



ESTRATTO CARTA TECNICA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Non conforme, in quanto difforme rispetto alla Concessione edilizia prot. n. 21/97 del 01.08.1997 per la mancata realizzazione della controsoffittatura identificata nella sezione AA - AA dell'elaborato grafico, il tamponamento del portone interno di collegamento tra due unità immobiliari e la realizzazione pro quota sul disimpegno d'ingresso della tettoia in ferro (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

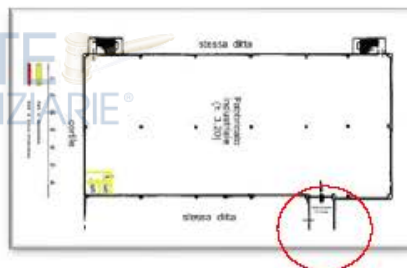


### 8.1. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Errata rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interni (CFR. ALLEGATO C Consulenza Tecnica d'Ufficio).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



### 8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN ROSTA VIA SANT'ANTONIO RANVERSO, 8

## OPIFICIO

DICUI AL PUNTO A

**A** **Opificio** per la quota di:

⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Rosta (To) in Via Sant'Antonio di Ranverso, 8 con accesso pedonale e carraio dal civico 8. L'immobile è di recente costruzione di normale aspetto architettonico.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «2 piani f.t.», a destinazione industriale. Il fabbricato è libero su due lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1990 in struttura in prefabbricata di calcestruzzo pre compresso, tetto a falde inclinate in tegoli con lucernai e con facciate in lastre di tamponamento coibentate con rivestimento in ghiaietto lavato e con superfici vetrate a nastro.

Lo stile è tipico dei fabbricati industriali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.



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

**A** **Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **1.325,20 m²**

⇒ : Fg. 7, p.lla 162, sub. 4, cat. D/1, Rendita € 5.240,00. Variazione nel classamento del 28.09.2004 pratica n. TO0441246

**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 34,00 km  
Autostrada distante 10,00 km  
Ferrovia distante 1,20 km  
Autobus distante 2,00 km

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media

★★★★★  
★★★★★  
★★★★★  
★★★★★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

Livello di piano

Nella media

★★★★★

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO  
Pagina 7 di 11



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esposizione  
Luminosità  
Panoramicità  
Impianti tecnici  
Stato di manutenzione generale  
Servizi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio al piano primo: Con accesso a nord da rampa carraio-pedonale comune ed a sud da due scale al piano primo un locale ad uso laboratorio e magazzino.

- ⇒ Pavimento in calcestruzzo fibrorinforzato
- ⇒ Portone pedonale in ferro
- ⇒ Portone carraio industriale a libro
- ⇒ Serramenti esterni in ferro con s vetro singolo
- ⇒ Tettoia esterna con struttura in ferro e copertura in pvc termoplastico nel disimpegno comune.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO  
Pagina 8 di 11

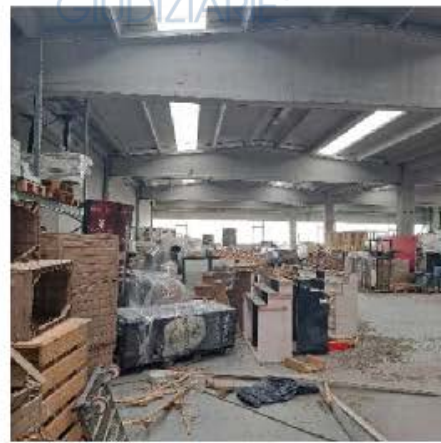
ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### IMPIANTI:

Impianto elettrico sotto traccia con modeste parti a vista con quadro elettrico sezionato con interruttore magnetotermico, rete di aspirazione polveri e trucioli legno a soffitto con accumulo.

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 energetica 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).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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
OPIFICIO	1.325,20	x	100 %	=	1.325,20
Totale:	1.325,20				1.325,20

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici unità immobiliare: 1.325,20 m<sup>2</sup>

Superfici accessorie: 0,00 m<sup>2</sup>

Prezzo: € 477.072,00 pari a medio 360,00 €/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sviluppo Valutazione - Calcolo del Valore di Mercato  
RIEPILOGO VALORE A CORPO

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 477.072,00**

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO  
Pagina 9 di 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

**€ 477.072,00**

## 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 al fine della determinazione del valore di mercato si è concentrata l'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 pertinenziali.

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 Rosta (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona D/1: Periferica/INDUSTRIALE S. P. SUSA TORINO, S. COM. DA AVIGLIANA AD ALPIGNANO reputata in stato NORMALE, vengono determinati da un minimo di €/m<sup>2</sup> 240,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 480,00.

### 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 medio unitario utilizzato è pari €/m<sup>2</sup> 360,00.

Valore unità immobiliare = 360,00 x 1.325,20 m<sup>2</sup> = € 477.072,00

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	Opificio	1.325,20	0	€ 477.072,00 € 477.072,00	€ 477.072,00 € 477.072,00

### **Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)**

CILA in Sanatoria e pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni

**€ 4.000,00**

Tecnico incaricato: MARCO ABBIO  
Pagina 10 di 11





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

€ 473.072,00



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (F.V):**

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



€ 473.072,00

**Data** 29.05.2025



Il tecnico incaricato  
MARCO ABBIO

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



Tecnico incaricato: MARCO ABBIO  
Pagina 11 di 11

