



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



RGE 932/2024



G.E. Dott.ssa ALOJ NICOLETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Procedura promossa da:

"A"



Debitore:



"B"

Custode:

AVV. MARIELLA VAGNOZZI



Immobili pignorati:



APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE

in Torino, Via Genova n. 69



TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com

PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it





PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia e consistenza:	alloggio al piano secondo in stabile con ascensore, con accesso dal ballatoio su vano scala condominiale, composto da cucina, locale spogliatoio, camera e bagno oltre a cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Genova n. 69
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, alloggio: foglio 1402, particella n. 290, subalterno 17
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio De Leo Roberto del 29/10/2001, rep. n. 143590, trascritto il 13/11/2001 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 45342 RP 30631
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI	Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/12/2023 ai numeri RG 53769 RP 7553
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 20/11/2024 ai numeri RG 47068 RP 36507
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupata da terzi con contratto di locazione n. 2075, serie 3T, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Moncalieri il 31/03/2017, tacitamente rinnovato il 31/03/2021 ed il 31/03/2025
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	STUDIO DI TOMMASO AMMINISTRAZIONI Torino, Via Genova n. 59 - tel. 011 6648856
Valore di mercato stimato:	€ 58.000 (euro cinquantottomila)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 55.000 (euro cinquantacinquemila)





ASTE GIUDIZIARIE[®] INDICE

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

ALLEGATI



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 932/2024

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 il 20/11/2024 ai numeri RG 47068 RP 36507 a favore di "A" è stato impegnato:

A **Alloggio con cantina pertinenziale** sito in Torino, Via Genova n. 69, della superficie catastale di mq 32,00:

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "B".

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di stabile di civile abitazione a sei piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo, dotato di ascensore e di cortile comune; e precisamente, con accesso attraverso l'androne carraio su Via Genova n. 69,

- **alloggio** al piano secondo (secondo fuori terra) avente accesso dal ballatoio composto da cucina, locale spogliatoio, una camera e bagno; si precisa che all'alloggio compete l'uso esclusivo del servizio igienico posto sul balcone del piano
- **cantina** al piano interrato.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, oltre all'interrato ed è stato costruito nel 1931.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1402 particella 290 subalterno 17**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale mq 32, totale escluse aree scoperte mq 32, rendita 139,44 Euro, derivante per bonifica identificativo catastale del 01/07/2013 in atti dal 01/07/2013 (Pratica n. TO0247736 – n. 150894.1/2013) dal **foglio 122 particella 348 sub. 17**.

Indirizzo catastale: Via Genova n. 69, piano S1-2

Coerenze alloggio: cortile comune, muro perimetrale, Via Finalmarina, altro alloggio del piano

Coerenze cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo Via Finalmarina, altra cantina

Intestazione: "B" nato a ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

Si precisa che la cantina rappresentata nella planimetria catastale e descritta nell'atto di



provenienza corrisponde a quella utilizzata dal proprietario [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. "B" per la quota di 1/1.

• ATTUALE PROPRIETARIO E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2005 – 2025)

"B" (29/10/2001 – oggi) nato a ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio De Leo Roberto del 29/10/2001, rep. n. 143590, trascritto il 13/11/2001 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 45342 RP 30631

contro

"C1" nato a ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con DE SIMONE Rosina

"C2" nata a ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con "C1" [allegato 3].

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di compravendita è identificata al foglio 122, particella 348, subalterno 17, da cui è derivata quello oggetto di pignoramento.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di complesso condominiale costituito da casa di civile abitazione a sei piani fuori terra, oltre al piano cantine, edificata sulla Via Genova all'angolo con Via Finalmarina; l'accesso avviene tramite l'androne carraio su Via Genova al numero civico 69 che immette nel vano scale comune dotato anche di ascensore.

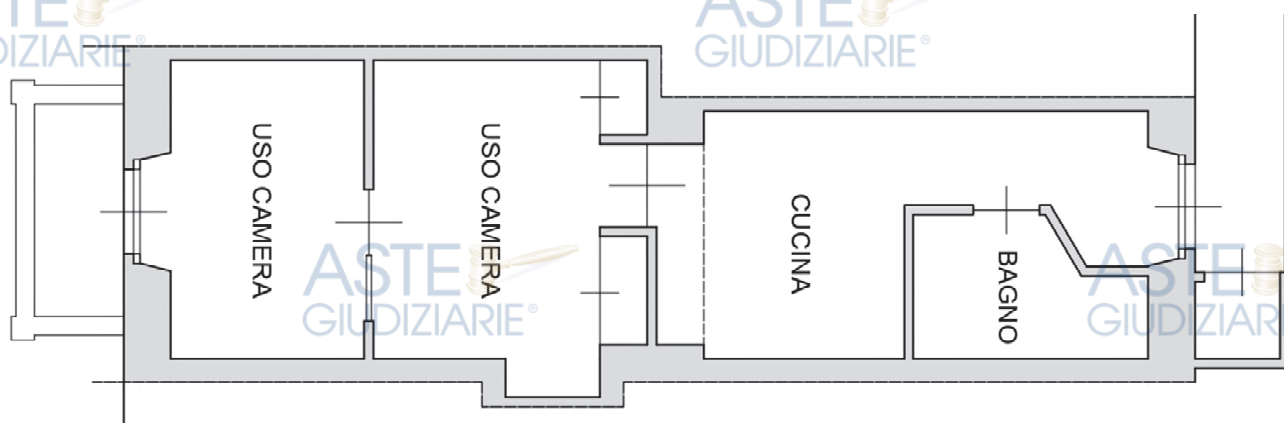
L'edificio è di vecchia costruzione in quanto realizzato nel 1931: l'unità immobiliare oggetto di perizia è al secondo piano (terzo fuori terra) con accesso dal ballatoio comune.





Dalla porta finestra di ingresso si entra in un piccolo disimpegno su cui si affacciano il bagno ed il vano cucina; da qui si passa in un locale utilizzato come camera ma privo di aperture aere illuminanti (quindi da considerare locale spogliatoio) e poi nella camera vera e propria affacciata sulla Via Finalmarina; in dettaglio l'unità immobiliare è così composta:

- ingresso/disimpegno con porta vetrata sul ballatoio – mq 3 circa con portafinestra
- bagno cieco – mq 3,2 circa
- cucinino – mq 7,0 circa
- locale spogliatoio – mq 7,0 circa (privo di aperture aere illuminanti)
- camera con portafinestra e balcone sulla via – mq 6,60 circa (inferiore al minimo di legge)



planimetria attuale alloggio

I pavimenti sono in gres, i rivestimenti del bagno e del cucinino in ceramica, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera; l'acqua calda sanitaria è prodotta con caldaia a gas posizionata nel ripostiglio sul balcone ed utilizzata anche per il riscaldamento.



Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione.

Completa la proprietà la cantina a cui si accede tramite scala condominiale: ha porta in legno e pareti in mattoni non intonacate.

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 27. La cantina ha superficie interna netta di mq 6 circa [allegato 1 – allegato 6].

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta occupato da un conduttore in virtù di contratto di locazione.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che in capo all'Esecutato in qualità di dante causa è stato registrato il contratto di locazione n. 2075, serie 3T, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Moncalieri il 31/03/2017, in cui Parte conduttrice è "X", ***, C.F. ***, residente nell'unità immobiliare pignorata con la figlia minore.

La durata della locazione è stabilita in anni quattro, dal 01/04/2017 al 31/03/2021, tacitamente rinnovabile per egual periodo salvo che Parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi almeno sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla Parte conduttrice la propria intenzione di recedere anticipatamente per i motivi previsti dalla Legge; l'ultimo rinnovo del contratto è avvenuto in data 31/03/2025.

Il canone annuo è fissato in € 4.200 da pagarsi suddiviso in dodici rate mensili di € 350 da versare entro il giorno cinque di ogni mese.

Per determinarne l'opponibilità alla procedura si fa presente che il contratto di locazione è stato rinnovato in data 31/03/2025, il termine per l'invio della comunicazione di disdetta da parte del Locatario è spirato in data 30/09/2024, il Verbale di pignoramento dell'immobile è stato notificato il 17/10/2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 20/11/2024 ai numeri RG 47068 RP 36507.

Si rimanda al G.E la decisione sulla sua eventuale opponibilità [allegato 4].





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 122, particella n. 348).

5.2.5. Vincoli di natura condominiale

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio.

Dalla documentazione reperita presso l'Amministratore e da quanto indicato nei preventivi e consuntivi di spesa si evince che all'alloggio con cantina pertinenziale spettano:

- millesimi 20 di partecipazione alle spese generali
- millesimi 170 per le spese dell'acqua
- millesimi 8 per l'ascensore.

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 5].

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

5.3.1. ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/12/2023 ai numeri RG 53769 RP 7553 a favore di "A" contro "B".

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 minor valore tra quello totale di ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000), relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di tassa ipotecaria oltre a euro 35,00 di imposta di bollo.

5.3.2. TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 20/11/2024 ai numeri RG 47068 RP 36507, a favore di "A" contro "B" 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):	€	792,76
--	---	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	98,22
---	---	-------

[allegato 6]

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 sono risultate presenti le seguenti pratiche:

Permesso di costruire n. 49 del 26/01/1931 (protocollo n. 1931_1_41 del 01/01/1931) per la realizzazione di edificio a sei piani fuori terra.

Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (protocollo n. 2014_20_11001 del

ASTE GIUDIZIARIE®

comma 2 del DPR 380
essendo l'ogget

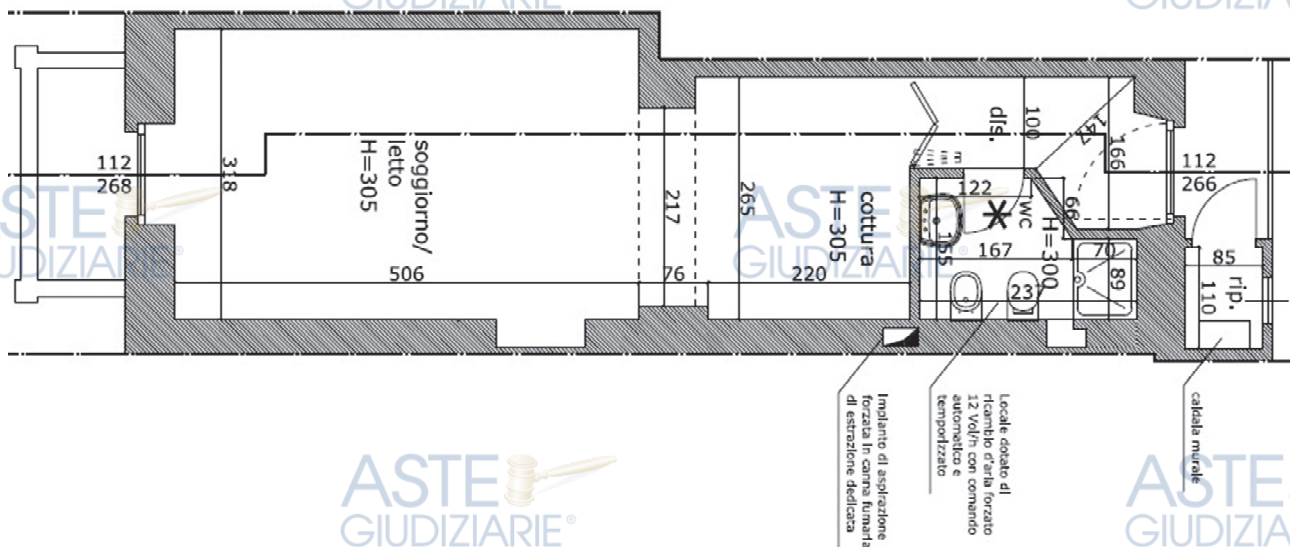
certificato di
 di stabile

ASTE **ATTE**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

enti privi dei requisiti min
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE Per reg
la paret

la porta di separazione tra disimpegno e zona cottura come indicato in planimetria.

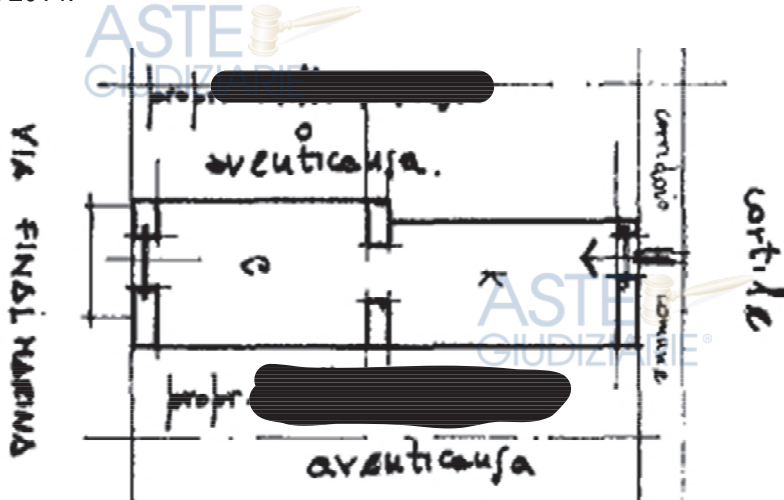
I costi relativi all'intervento, considerati i ripristini necessari, ammontano orientativamente in € 3.000 (comprensivi di iva).

Poiché il piano cantine non è raffigurato nella pratica edilizia del 1931 (come avveniva frequentemente) il riferimento per la conformità è la planimetria catastale di impianto a cui la cantina in oggetto risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO E CANTINA

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

L'assetto planimetrico dell'alloggio visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale non è conforme in quanto l'elaborato grafico non è stato aggiornato con le modifiche intervenute nel 2014.



planimetria catastale alloggio

Per regolarizzare quanto rilevato sarà necessario presentare presso l'Ufficio del Catasto una variazione planimetrica per modifiche interne ed esatta rappresentazione grafica. 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 € 100,00 per unità immobiliare).

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

La cantina visionata è **conforme** a quanto indicato nella planimetria catastale.



planimetria catastale cantina

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 non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità.

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 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica codice n. 2014 103787 0002 del 12/03/2014 scaduto in data 12/03/2014. Tale attestato non è consultabile (poiché scaduto).

9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ 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 è localizzato il bene; 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.

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	36,50	x		100 %	=	36,50
Balconi	1,50	x		30 %	=	0,45
Cantina	6,50	x		25 %	=	1,63
Totale:	44,50					38,58

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il prezzo degli alloggi in vendita nella zona denominata Lingotto – Nizza Millefonti e relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari varia, a seconda del grado di ristrutturazione interna, intorno ad €/mq 1.876. Il valore medio delle unità immobiliari simili a quella oggetto di pignoramento, ovvero ristrutturate, in stabili con ascensore e di superficie inferiore ai 50 mq, è pari a circa 1.870 €/mq; applicando la riduzione di circa il 15% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, il prezzo di compravendita, ammonta indicativamente a 1.634 €/mq.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	31/10/2025
	alloggio bilocale al piano sesto fuori terra, con riscaldamento centralizzato, ristrutturato, con cantina pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Genova



Superfici principali e secondarie:	45 mq
Prezzo richiesto:	89.000 pari a 1.978 Euro/mq
Sconto trattativa:	15 %
Prezzo presunto di vendita:	75.650 pari a 1.681 Euro/mq



COMPARATIVO 2



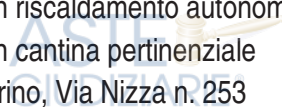
Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	31/10/2025

alloggio bilocale al piano secondo fuori terra,
con riscaldamento autonomo, in buono stato,
con cantina pertinenziale

Indirizzo:

Torino, Via Nizza n. 253

Superfici principali e secondarie:	46 mq
Prezzo richiesto:	94.000 pari a 2.043 Euro/mq
Sconto trattativa:	15 %
Prezzo presunto di vendita:	79.902 pari a 1.737 Euro/mq



COMPARATIVO 3



Tipo fonte:	annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione:	31/10/2025

alloggio bilocale al piano quarto fuori terra,
con riscaldamento centralizzato, ristrutturato,
con cantina pertinenziale

Indirizzo:

Torino, Via Nizza n. 342

Superfici principali e secondarie:	47 mq
Prezzo richiesto:	77.500 pari a 1.649 Euro/mq
Sconto trattativa:	15 %
Prezzo presunto di vendita:	65.875 pari a 1.485 Euro/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 Lingotto – Nizza Millefonti

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo civile in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 1.350 a €/mq 2.050
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia pari alla media di zona un valore che varia da €/mq 1.260 a €/mq 1.973 con una media di €/mq 1.617





- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti in buono stato e abitabili propone un valore che varia da €/mq 1.450 a €/mq 1.800

VALUTAZIONE

Considerato il buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare residenziale, le dotazioni impiantistiche e le finiture

considerato il buono stato complessivo del fabbricato,

considerato il piano secondo (terzo fuori terra) e la presenza dell'ascensore, l'esposizione, la presenza della cantina, l'uso esclusivo del ripostiglio sul balcone

considerata la presenza di oneri di regolarizzazione edilizia e catastale (pari a circa € 4.000),

considerata l'assenza di oneri condominiali insoluti,

considerata la ridotta superficie commerciale complessiva calcolata

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.600.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare pignorata con soffitta pertinenziale:

$$38,58 \quad \times \quad 1.600,00 \quad = \quad \text{€} \quad \mathbf{61.728,00}$$

Oneri edilizi e catastali

€ 4.000,00

Arrotondamento (per eccesso)

€ 272,00

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) € **58.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 58.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi € 2.900,00

Arrotondamento (per difetto) € 100,00

Valore di Vendita Giudiziarla dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **55.000,00**



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, 03/11/2025



■ ALLEGATI:

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