



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



**N. 149/2025**



PROCEDURA PROMOSSA DA  
\*\*DATO OSCURATO\*\*



DEBITORE

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



GIUDICE  
DOTT.SA ELISABETTA DURETTO



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**



CONSULENTE TECNICO INCARICATO



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 149/2025 R.G.E.**  
**LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

**A**

**Appartamento** in Moncalieri, via Carlo Collodi n.12, della superficie commerciale di mq 85,00, in proprietà di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, e meglio descritto

- al piano terzo (4° f.t.): un alloggio composto di due camere, cucina e servizi alle coerenze via Collodi, alloggio numero 7, vano ascensore, vano scala, cortile e alloggio numero 22.
- Al piano sotterraneo: la cantina n.8 alle coerenze: corridoio comune, cantina n.9, sotto cortile e cantina n.7.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 1628 Sub.: 37, categoria A/2, z.c.3, classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 585,66. Indirizzo Via Carlo Collodi n. 12 Piano 3

Intestati:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

Il CTU segnala che la via Carlo Collodi n.12 è identificata nello stradario come Via Lorenzini Carlo detto Collodi 12, Moncalieri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 85,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.000,00

**Valore di vendita giudiziaria** degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (1000/1000 di piena proprietà): €. 84.000,00

Valore di vendita giudiziaria in quota di diritto (500/1000 di proprietà) € 42.000,00

**Proprietà** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

**Proprietà** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

Data della valutazione: 31.07.2025

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Sopralluogo svolto in data 16/05/2025 congiuntamente al custode nominato.

Alla data del sopralluogo era presente la signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* che risiede stabilmente nell'appartamento. È emerso che il marito e co-debitore, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, seppur formalmente residente presso l'immobile pignorato, è ospite di una RSA. Al sopralluogo era presente anche il figlio della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Dall'ispezione posta all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione attivi.

**4. VICOLI E ONERI GIURIDICI**

In base alla Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Paolo Maria Smirne di Torino del 31/03/2025, presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino -



Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si evince che le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione sono indicativamente: € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria per la trascrizione del pignoramento, per un totale di € 294,00 per ciascuna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo bancario, il costo è di € 35,00 di tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

#### 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Non rilevate.

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVISORIE D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: Non rilevate.

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: Non rilevate.

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: Non rilevate.

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

4.2.1. ISCRIZIONI: Non rilevate.

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- Trascrizione di pignoramento ai nn.12478/9341 del 27/03/2025

Corte di Appello di Torino - Utep di Torino del 17-02-2025, rep. 3579/2025, a favore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, con sede in Moncalieri (TO), codice fiscale 84506230014, contro i signori \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* gravante la quota di proprietà di 1/2 ciascuno degli immobili indicati.

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

Non presenti.

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Non presenti.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |             |
|---|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile   | €1.100,00   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute (non comunicate):                      | €12.044,78  |
| Spese condominiali scadute ed insolute € 6.964,00 per spese ordinarie - € 10.800,40 per spese riscaldamento | € 17.764,00 |

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. Disposizioni dell'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Vincoli condominiali: Regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Gallo Orsi in data 20.06.1969, rep. n.5206. Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità immobiliare se non i comuni normati. L'unità immobiliare è identificata con il n.8 e la cantina con il n. 8 del relativo piano.

Vincoli derivanti da usi civici, censio o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca



dati regionale "Usi civici Regione Piemonte").



Diritti reali: non sussistono comproprietari non esecutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Paolo Maria Smirne di Torino del 31/03/2025, presente agli atti, redatta su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili Trascrizione a Torino 2 in data del 27/03/2025 ai nn.12478/9341, l'immobile era in proprietà di

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

i quali sono pervenuti alla piena proprietà dell'immobile, ciascuno per la quota di un mezzo, attraverso acquisto ante ventennio:

Trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 5/10/1970, ai numeri 36540/27708 - atto di compravendita stipulato con rogito del notaio Gianfranco Gallo Orsi di Torino in data 29/07/1970, numero di repertorio 5695 registrato a Torino il 03/08/1970 al numero 23769.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie.

Si precisa che agli addetti dell'archivio è stata fatta richiesta di visione e copia di tutte le pratiche edilizie dalla costruzione dell'edificio ad oggi.

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Lo stabile di Moncalieri in via Carlo Collodi ospitante l'u.i. è stato edificato in seguito ai permessi edilizi relativi allo stabile composto da più lotti costruito in Regione Cava Vignotto. L'unità immobiliare è inserita nel lotto E.

**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.50 del 16/10/1964** Nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione

E successive varianti

**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.411 del 19/11/1964** progetto di costruzione casa uso civile abitazione stralciato da progetto generale approvato con licenza edilizia n.50 in data 16/10/1964

**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.451 del 11/06/1968** per costruzione edificio civile abitazione e basso fabbricato uso box per autorimessa privata

**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.302 del 12/06/1970** costruzione basso fabbricato uso autorimessa privata

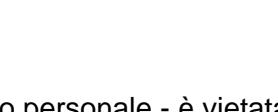
**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.324 del 07/12/1971** per variante interna di casa uso abitazione civile.

**Certificato di agibilità:** non presentato per il Lotto E



### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolarità urbanistica: Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente



parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq.5.000.

L'immobile ricade in area di PRG Area Normativa Br1 aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento (art.13 punto f L.U.R.) in minima parte in Fascia di rispetto Ferroviario (DPR n.753/1980). All'interno delle unità immobiliari è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA<sup>1</sup>:

Stante le risultanze delle ricerche condotte in Archivio Edilizio, le pratiche messe a disposizione della scrivente mostrano che lo stato attuale dell'immobile è riferibile Licenza edilizia Nulla Osta pratica **n.324 del 07/12/1971** per varianti interne.

L'immobile è in stato originale dall'epoca di costruzione ed è planimetricamente conforme con l'elaborato grafico che illustra il piano tipo. Tuttavia, sul balcone è presente una veranda che chiude l'elemento architettonico.

Il Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 380/2001 stabilisce i principi generali e definisce che la veranda è un aumento di volumetria e modifica di prospetto che necessita di un titolo abilitativo come il Permesso di Costruire. In assenza di un Progetto Unitario presentato dal Condominio (non rinvenuto nel fascicolo consegnato dal personale dell'Archivio Edilizio riferito all'intero condominio in esame) la sanabilità della veranda non è possibile.

Il recente "Decreto Salva-Casa" (D.L. 69/2024) ha introdotto delle semplificazioni, ma principalmente per abusi minori o parziali difformità da un titolo esistente. Nel caso di una veranda realizzata in totale assenza di permesso, la procedura principale resta quella della doppia conformità. In sintesi, il mancato riscontro all'interno del fascicolo edilizio del progetto tipo, crea un vuoto documentale insuperabile ai fini della regolarizzazione per il quale l'unica conseguenza giuridica prevista è la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

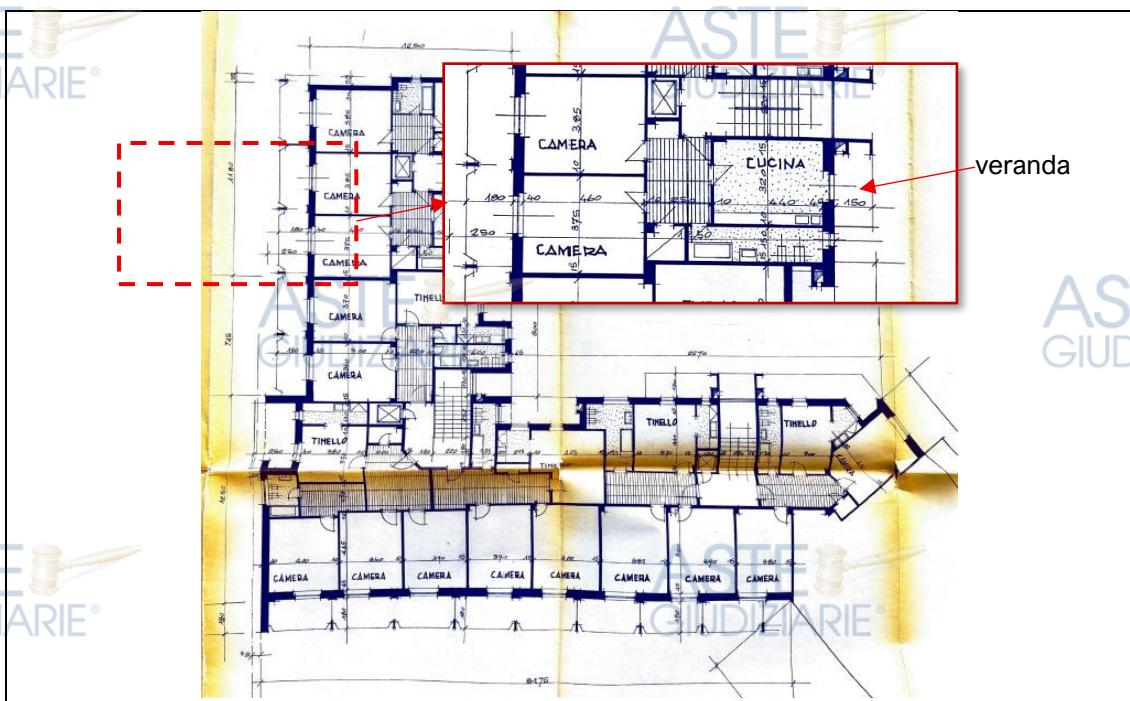
**Lo stato attuale dell'unità immobiliare non è conforme.**

Si stimano costi di demolizione e smaltimento pari a € 1.000,00

<sup>1</sup> Si fa presente che gli importi eventualmente stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edili. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estratto Licenza edilizia Nulla Osta pratica n. 324 del 07/12/1971- piano tipo

Non si rilevano difformità in merito alla cantina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estratto Licenza edilizia Nulla Osta pratica n. 324 del 07/12/1971- piano cantine

#### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale è conforme.

#### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità.

#### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che in atto è specificato che l'unità immobiliare al momento della vendita non disponeva ancora di identificazione catastale all'epoca in corso di definizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



9. **SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.



BENI IN MONCALIERI, VIA CARLO COLLODI N.12  
APPARTAMENTO E CANTINA  
DI CUI AL PUNTO A

A

**Appartamento** in Moncalieri, **via Carlo Collodi n.12**, della superficie commerciale di mq **85,00**, in proprietà di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, e meglio descritto

- al **piano terzo (4° f.t.)**: un alloggio composto di due camere, cucina e servizi alle coerenze via Collodi, alloggio numero 7, vano ascensore, vano scala, cortile e alloggio numero 22.
- Al piano sotterraneo: la cantina n.8 alle coerenze: corridoio comune, cantina n.9, sotto cortile e cantina n.7.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati **Foglio: 1 Particella: 1628 Sub.: 37, categoria A/2**, z.c.3, classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 585,66. Indirizzo Via Carlo Collodi n. 12 Piano 3

Intestati:

- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** Proprietà ½
- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** Proprietà ½

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il condominio Gardenia è ubicato al limite del Comune di Moncalieri in area residenziale periferica con una posizione strategica nella prima cintura di Torino. La zona San Pietro è compresa tra **Torrente Sangone, Corso Parini, Corso Roma e Via Pастrengо** e si configura come un ambito urbano di carattere prevalentemente residenziale con elementi infrastrutturali rilevanti. La posizione è nel settore nord del Comune di Moncalieri, in adiacenza al confine con la Città di Torino, prossimità ai quartieri Lingotto e Nizza Millefonti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria facilmente raggiungibili, parcheggio in superficie non a pagamento.

L'edificio si inserisce in un contesto urbano con altri fabbricati simili nelle vicinanze con prevalenza di edifici residenziali pluripiano, tipici degli insediamenti del secondo dopoguerra.

È da rilevare l'adiacenza alla Linea ferroviaria Torino-Pinerolo in affiancamento a Corso Parini e Via Pастrengо, con funzione di barriera infrastrutturale e di collegamento con Torino.

**La manutenzione generale dello stabile, nelle parti comuni, è buona.**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale degli anni '60-'70 e si eleva a 5 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato destinato a cantine o autorimesse.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento, mentre i tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio intonacata e parzialmente rivestita con elementi in klinker chiaro. Il basamento presenta un rivestimento in lastre di pietra. La facciata è scandita da balconi continui disposti in corrispondenza dei fronti principali, dotati di parapetti metallici verniciati.

Lo stato manutentivo è buono nel complesso, ma con visibili segni di degrado superficiale: come distacchi di intonaco e pittura sul corpo scala laterale e disomogeneità nelle tinte dei parapetti.

Al terzo piano con accesso da scala condominiale, si accede all'appartamento composto da: una



cucina, disimpegno che conduce a due camere, bagno e ripostiglio.

Internamente sono presenti pavimenti in marmo ad eccezione della cucina e del bagno che presentano piastrelle di ceramica per pavimenti e rivestimenti; i serramenti sono in legno con vetro singolo e avvolgibili, la porta di accesso è di tipo blindato. Porte interne in legno verniciato con riquadro in vetro. Il riscaldamento è di tipo condominiale ripartito mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia a gas presente sul balcone chiuso dalla veranda. L'impianto elettrico è vetusto originale dell'epoca di costruzione. Degli impianti presenti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

I materiali di finitura dei locali sono datati ma in condizioni discrete. In generale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto.

La cantina n.8 è posta al piano interrato dell'edificio ed è dotata di una porta di accesso metallica e illuminazione interna. Il piano cantine versa in uno stato manutentivo pessimo nelle parti comuni.



Stabile di via Collodi n.12



Ingresso



Cucina



Cucina



ASTE  
GIUDIZIARIE®



camera



camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®



bagno



veranda

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

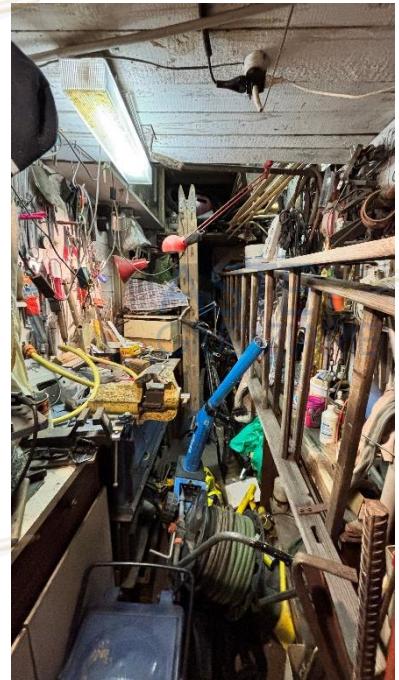
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cantina



Cantina



Cantina

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

La ricerca sul sistema Sipee della Regione Piemonte ha dato esito negativo relativamente ad attestati in corso di validità per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

#### 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.

La veranda è stata considerata come balcone.

| DESTINAZIONE                     | SUP. TOTALE | COEFF. | SUP. COMMERCIALE |
|----------------------------------|-------------|--------|------------------|
| appartamento                     | 77,00       | 1,00   | 77,00            |
| balconi                          | 20,50       | 0,30   | 6,15             |
| cantina                          | 7,20        | 0,25   | 1,80             |
| <b>Superficie commerciale mq</b> |             |        | <b>85,00</b>     |

#### VALUTAZIONE:

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

L'unità immobiliare si inserisce in un contesto urbano periferico di Moncalieri: la zona è discretamente attrattiva per chi ricerca prezzi inferiori rispetto ai quartieri torinesi limitrofi, mantenendo la vicinanza alla città.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

| Fonte                | Indirizzo         | mq | Valore complessivo | Sconto trattativa | Valore complessivo scontato 10% trattativa di mercato |
|----------------------|-------------------|----|--------------------|-------------------|---|
| annuncio immobiliare | Via Collodi 4     | 50 | € 69.000,00        | 10%               | € 62.100,00   |
| annuncio immobiliare | Via Ponchielli 29 | 72 | € 89.000,00        | 10%               | € 80.100,00   |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

I valori sono generalmente medio bassi rispetto alla media metropolitana di Torino, con quotazioni che oscillano intorno a **1.100-1.600 €/m<sup>2</sup>** per il residenziale ordinario (fonti OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Fiaip).

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento.

Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilito. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accetta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 7%.

Si considerano comparabili in zona estratti dal mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

Tabella dei dati

| Prezzo e caratteristiche                                | Comparabile 1 | Comparabile 2     | Comparabile 3     | Soggetto di stima | Unità di misura |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Ubicazione  | via Collodi 4 | via Ponchielli 29 | via Ponchielli 60 | via Collodi 15    | Via             |
| Distanza dal soggetto di stima                          | 0             | 0                 | 0                 | -----             | m..             |
| Tipologia/destinazione dell'immobile                    | appartamento  | appartamento      | appartamento      | appartamento      | ---             |
| Prezzo rilevato   | 69.000,00     | 89.000,00         | 95.000,00         | -----             | Euro            |
| Tipologia di rilevamento del prezzo                     | offerta       | offerta           | offerta           | -----             | ---             |
| Data (mesi dal rilevamento)                             |               |                   |                   | -----             | mesi            |
| Sconto sul prezzo rilevato                              | 10,00%        | 10,00%            | 10,00%            | -----             | %               |
| Prezzo adottato   | 62.100,00     | 80.100,00         | 85.500,00         | -----             | Euro            |
| Superficie principale                                   | 50,00         | 72,00             | 62,00             | 85,00             | mq.             |
| Superficie balconi                                      | 0,00          | 0,00              | 0,00              | 0,00              | mq.             |
| Superficie terrazze                                     | 0,00          | 0,00              | 0,00              | 0,00              | mq.             |
| Superficie logge  |               |                   |                   |                   | mq.             |
| Superficie cantina                                      |               |                   |                   |                   | mq.             |
| Superficie soffitta                                     |               |                   |                   |                   | mq.             |
| Superficie loc. accessori                               |               |                   |                   |                   | mq.             |
| Superficie giardino                                     |               |                   |                   |                   | mq.             |
| Superficie autorimessa                                  |               |                   |                   |                   | mq.             |
| Posto auto  |               |                   |                   |                   | n.              |
| Livello di piano (piano terra = 0)                      | 1             | 1                 | 4                 | 3                 | n.              |
| Servizi igienici  | 1             | 1                 | 1                 | 1                 | n.              |
| Ascensore (no=0 / si=1)                                 | 1             | 1                 | 1                 | 1                 | n.              |
| Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)                         | 3             | 3                 | 4                 | 3                 | n.              |
| 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo) |               |                   |                   |                   |                 |
| Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)                     | 0             | 0                 | 0                 | 0                 | n.              |
| Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)                  | 0             | 0                 | 0                 | 0                 | n.              |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%) **1,00%**

Coefficienti di ragguaglio superfici

balconi **0,60**

terrazze **0,80**

logge

cantina

soffitta

loc. accessori

giardino

autorimessa

Giardino (€./mq.)

Posto auto (€./cad.) **0,00**

Livello di piano - saggio di incremento (%) **0,75%**

Servizi igienici costo a nuovo del servizio igienico (€.) **15.000,00**

vetustà dei servizi igienici (anni) **20**

vita utile di un servizio igienico (anni) **30**

Ascensore costo a nuovo impianto ascensore (€.) **0,00**

quota millesimale (%) **0,00**

impianto ristrutturato da anni (anni) **0**

vita utile impianto ascensore (anni) **50**

Stato di manutenzione costo per passaggio di stato (€.) **15.000,00**

Zona - saggio di incremento (%) **1,00%**

Qualità - saggio di incremento (%) **1,00%**

|                   |              |       |                  |            |
|-------------------|--------------|-------|------------------|------------|
| Comparabile 1 :   | Sup. comm.le | 50,00 | Prezzo marginale | € 1.242,00 |
| Comparabile 2 :   | Sup. comm.le | 72,00 | Prezzo marginale | € 1.112,50 |
| Comparabile 3 :   | Sup. comm.le | 62,00 | Prezzo marginale | € 1.379,03 |
| Soggetto di stima | Sup. comm.le | 85,00 |                  |            |

**Tabella dei prezzi marginali**

| Caratteristica            | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Comparabile 3 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data                      | -51,75        | -66,75        | -71,25        |
| Superficie principale     | 1.112,50      | 1.112,50      | 1.112,50      |
| Superficie balconi        | 667,50        | 667,50        | 667,50        |
| Superficie terrazze       | 890,00        | 890,00        | 890,00        |
| Superficie logge          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie cantina        | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie soffitta       | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie loc. accessori | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Giardino                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Autorimessa               | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Posto auto                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Servizi igienici          | 5.000,00      | 5.000,00      | 5.000,00      |
| Livello di piano          | 465,75        | 600,75        | 636,48        |
| Ascensore                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Manutenzione              | 15.000,00     | 15.000,00     | 15.000,00     |
| Zona                      | 621,00        | 801,00        | 855,00        |
| Qualità                   | 621,00        | 801,00        | 855,00        |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Tabella di valutazione

| Elementi di confronto     | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Comparabile 3 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo                    | 62.100,00     | 80.100,00     | 85.500,00     |
| Data                      | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie principale     | 38.937,50     | 14.462,50     | 25.587,50     |
| Superficie balconi        | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie terrazze       | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie logge          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie cantina        | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie soffitta       | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Superficie loc. accessori | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Giardino                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Autorimessa               | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Posto auto                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Servizi igienici          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Livello di piano          | 931,50        | 1.201,50      | -636,48       |
| Ascensore                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Manutenzione              | 0,00          | 0,00          | -15.000,00    |
| Zona                      | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Qualità                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo corretto (€.)      | 101.969,00    | 95.764,00     | 95.451,02     |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Prezzo corretto medio (€.) | 97.728,00 |
|----------------------------|-----------|

|   |       |
|---|-------|
| errore medio % sui prezzi corretti<br>(divergenza % assoluta) | 6,83% |
|---|-------|

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Stima da monoparametrica (l.) | 105.188,00 |
|-------------------------------|------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 97.000,00

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

€ 97.000,00

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI (SUL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA):

| ID | descrizione            | consistenza | cons.accessori | valore intero | valore diritto                                    |
|----|------------------------|-------------|----------------|---------------|---|
| A  | Appartamento e cantina | 85,00 mq    | 0,00           | € 84.000,00   | € 42.000,00<br>½ proprietà<br>***DATO OSCURATO*** |
| B  | Appartamento e cantina | 85,00 mq    | 0,00           | € 84.000,00   | € 42.000,00<br>½ proprietà<br>***DATO OSCURATO*** |

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà)  
spese edili per asportazione veranda

€ 97.000,00

€ 1.000,00

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

€ 96.000,00



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:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate:

€ 12.044,78

Arrotondamento del valore finale:

€ 44,78

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

**€ 84.000,00**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 149/2025 R.G.E.**  
**LOTTO 2**

**11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

**A**

**Autorimessa** in Moncalieri, via Amilcare Ponchielli n. 43 bis, della superficie commerciale di mq 16,00, in proprietà di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, e meglio descritto

- al **piano interrato sotto cortile** una autorimessa privata distinta con la sigla "R/15" in planimetria di regolamento di condominio alle coerenze area di manovra, autorimessa distinta con la sigla "R/14", distacco proprietà Zever e autorimessa distinta con la sigla "R/16".

Identificazione catastale:

- Catastro Fabbricati Foglio: 3 Particella: 601 Sub.: 46, categoria C/6, z.c.3, classe 3 consistenza 16 m<sup>2</sup>, totale 18 mq, rendita € 99,16. Indirizzo Via Amilcare Ponchielli n. 43-bis Piano S1

Intestati:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

16,00 m<sup>2</sup>

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

€. 9.000,00

**Valore di vendita giudiziaria** degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (1000/1000 di piena proprietà):

€. 9.000,00

Valore di vendita giudiziaria in quota di diritto (500/1000 di proprietà)

€ 4.500,00

**Proprietà** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

**Proprietà** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

Data della valutazione:

31.07.2025

**2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Sopralluogo svolto in data 16/05/2025 congiuntamente al custode nominato.

Alla data del sopralluogo era presente la signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* coadiuvata dal figlio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in assenza del marito e co-debitore, sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* attualmente ospite di una RSA.

Dall'ispezione posta all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione attivi.

**3. VICOLI E ONERI GIURIDICI**

In base alla Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Paolo Maria Smirne di Torino del 31/03/2025, presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si evince che le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione sono indicativamente: € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria per la trascrizione del pignoramento, per un totale di € 294,00 per ciascuna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo bancario, il costo è di € 35,00 di tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

**4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: **Non rilevate.**

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: **Non rilevate.**

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: **Non rilevate.**

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **Non rilevate.**

**4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. ISCRIZIONI: **Non rilevate.**

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- Trascrizione di pignoramento ai nn.12478/9341 del 27/03/2025

Corte di Appello di Torino - Utep di Torino del 17-02-2025, rep. 3579/2025, a favore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, con sede in Moncalieri (TO), codice fiscale -, contro i signori \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* gravante la quota di proprietà di 1/2 ciascuno degli immobili indicati.

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

Non presenti.

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Non presenti.

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

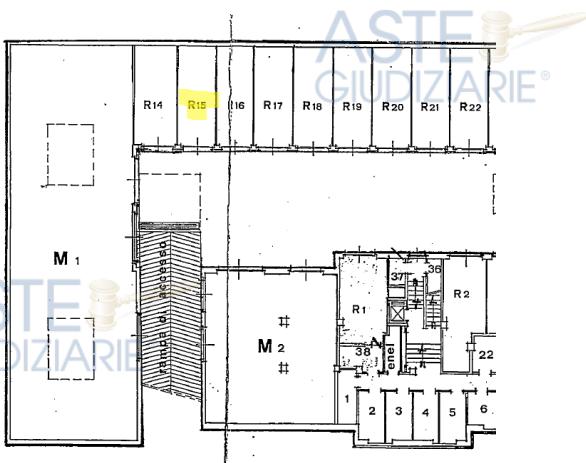
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile €64,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute (non comunicate): €0,00

Spese condominiali scadute ed insolute al 04/07/2025 € 539,11

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. Disposizioni dell'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Vincoli condominiali: Regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Gramaglia in data 27.11.1972 registrato a Torino il 14/12/1972 al n. 43299 vol.1230. Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità immobiliare se non i comuni normati. L'unità immobiliare è identificata con la sigla R/15.



*Estratto planimetria allegata al regolamento di condominio di via Ponchielli 43-43bis.*

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte").

Diritti reali: non sussistono comproprietari non esecutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Paolo Maria Smirne di Torino del 31/03/2025, presente agli atti, redatta su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili Trascrizione a Torino 2 in data del 27/03/2025 ai nn.12478/9341, l'immobile era in proprietà di

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà ½

i quali sono pervenuti alla piena proprietà dell'immobile, ciascuno per la quota di un mezzo, attraverso acquisto ante ventennio:

Trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 10/12/1976 ai numeri 23588/19728 - atto di compravendita stipulato con rogito del notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Vinovo in data 11/11/1976 numero di repertorio 24347 registrato a Moncalieri il giorno 01/12/1976 al numero 4268.

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri delle pratiche definite e valide messe a disposizione degli addetti dell'Archivio Edilizio riferite al fascicolo dell'immobile in via Ponchielli n.43-43bis, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie.

Si precisa che agli addetti dell'archivio è stata fatta richiesta di visione e copia di tutte le pratiche edilizie dalla costruzione dell'edificio ad oggi.

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Lo stabile di Moncalieri in **via Amilcare Ponchielli n. 43-43 bis** ospitante l.u.i. è stato edificato in seguito ai permessi edilizi:

**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.31 del 19/06/1970** nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione;

**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.61 del 08/05/1973** variante del piano terreno da negozi ad abitazione;





**Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.262 del 13/11/1975** tramezzatura piano sottotetto;

**Certificato di agibilità:** non rinvenuto.



#### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

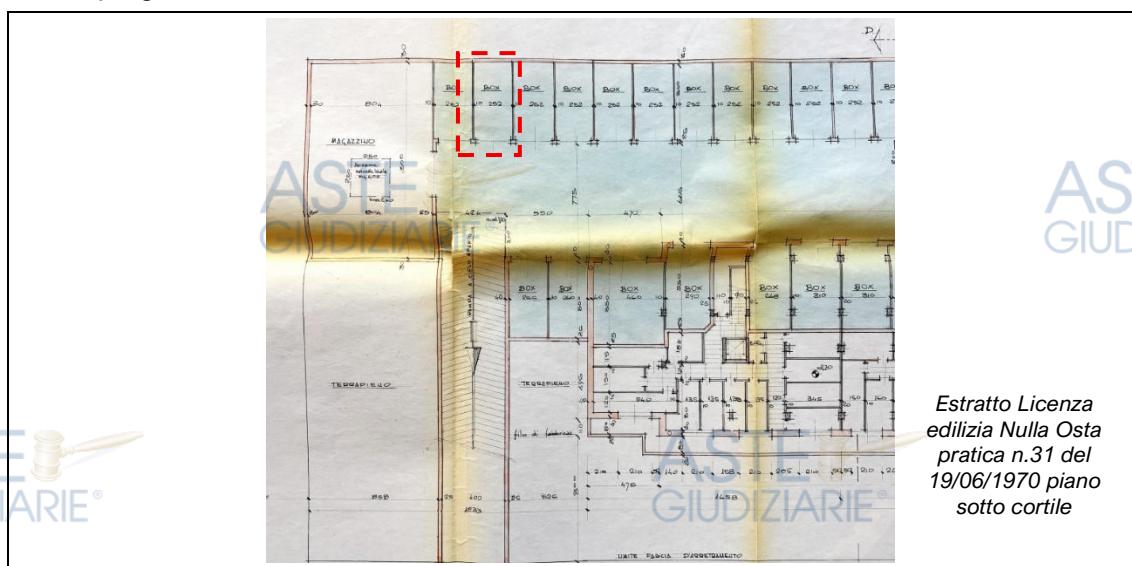
Regolarità urbanistica: Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq.5.000. L'immobile ricade in area di PRG Area Normativa Br1 aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento (art.13 punto f L.U.R.).

### 7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ<sup>2</sup>

#### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA<sup>2</sup>:

Stante le risultanze delle ricerche condotte in Archivio Edilizio, dalle pratiche messe a disposizione della scrivente, si evince che lo stato attuale dell'immobile è riferibile Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.31 del 19/06/1970 per costruzione fabbricato di civile abitazione.

L'immobile è in stato originale dall'epoca di costruzione ed è planimetricamente non conforme con l'elaborato grafico che illustra il piano autorimesse. Da rilievo nell'unità immobiliare la profondità dell'autorimessa, in linea con le restanti, misura 6,60m in luogo dei 5,00 in progetto. **Lo stato attuale dell'unità immobiliare è non conforme.**



La non conformità rilevata interessa tutto il piano interrato dell'edificio, coinvolgendo pertanto tutte le unità immobiliari o spazi comuni che vi si trovano. La responsabilità della regolarizzazione di tale situazione ricade sul condominio nel suo complesso, che dovrà farsi carico delle eventuali pratiche amministrative e degli adeguamenti necessari secondo quanto previsto dalla normativa

<sup>2</sup> Si fa presente che gli importi eventualmente stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edili. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).



**ASTE GIUDIZIARIE**  
vigente. Tuttavia, allo stato attuale, non è ancora possibile stabilire con precisione né l'ammontare dei costi che saranno sostenuti né i tempi che saranno necessari per completare l'intero iter di regolarizzazione.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale è conforme.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che in atto è specificato che l'unità immobiliare al momento della vendita non disponeva ancora di identificazione catastale all'epoca in corso di definizione.

**8. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.**

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.



BENI IN MONCALIERI, VIA AMILCARE PONCHIELLI N. 43 BIS

**AUTORIMESSA**

DI CUI AL PUNTO A

**A**

**Autorimessa** in Moncalieri, via Amilcare Ponchielli n. 43 bis, della superficie commerciale di mq 16,00, in proprietà di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, e meglio descritto

- al piano interrato sotto cortile una autorimessa privata distinta con la sigla "R/15" in planimetria di regolamento di condominio alle coerenze area di manovra, autorimessa distinta con la sigla "R/14", distacco proprietà Zever e autorimessa distinta con la sigla "R/16".

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 601 Sub.: 46, categoria C/6, z.c.3, classe 3 consistenza 16 m<sup>2</sup>, totale 18 mq, rendita € 99,16. Indirizzo Via Amilcare Ponchielli n. 43-bis Piano S1

Intestati:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Proprietà 1/2
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*Proprietà 1/2

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il condominio di Via Ponchielli 43 - 43 bis è ubicato al limitare del Comune di Moncalieri in area residenziale periferica con una posizione strategica nella prima cintura di Torino. La zona San Pietro è compresa tra Torrente Sangone, Corso Parini, Corso Roma e Via Pastrengo e si configura come un ambito urbano di carattere prevalentemente residenziale con elementi infrastrutturali rilevanti. La posizione è nel settore nord del Comune di Moncalieri, in adiacenza al confine con la Città di Torino, prossimità ai quartieri Lingotto e Nizza Millefonti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria facilmente raggiungibili, parcheggio in superficie non a pagamento.

L'edificio si inserisce in un contesto urbano con altri fabbricati simili nelle vicinanze con prevalenza di edifici residenziali pluripiano, tipici degli insediamenti del secondo dopoguerra.

**La manutenzione generale dello stabile, nelle parti comuni del piano interrato, è pessima.**

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il condominio presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale degli anni '60-'70 e si eleva a 6 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato destinato a cantine e autorimesse.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento, mentre i tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio.

Lo stato manutentivo è discreto nel complesso per quanto attiene al fabbricato interrato, ma con visibili segni di degrado.

Percorsa la rampa con accesso dal civico n.43 bis, si giunge al piano interrato dove è ubicata, frontalmente, l'autorimessa oggetto di perizia.

L'apertura avviene tramite portone basculante metallico: Il box, costituito da un vano unico. Di misure nette interne circa 2,52 per 6,60m. All'interno è presente un punto luce.



Stabile di via Ponchielli n.43 bis



Rampa di accesso



Autorimessa





Autorimessa interno



Autorimessa interno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

immobile non soggetto ad 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.

| DESTINAZIONE                     | SUP. TOTALE | COEFF. | SUP. COMMERCIALE |
|----------------------------------|-------------|--------|------------------|
| Autorimessa                      | 16,00       | 1,00   | 16,00            |
| <b>Superficie commerciale mq</b> |             |        | <b>16,00</b>     |

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Stima multiparametrica*

La stima multiparametrica è una valutazione che determina il valore di un immobile considerando più fattori simultanei: caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dimensionali, stato manutentivo e quotazioni di mercato, applicando coefficienti correttivi per posizione e qualità, così da ottenere un valore oggettivo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quello in esame, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali similari nelle zone limitrofe, valutata le quotazioni estrapolate delle principali banche dati (Agenzia delle Entrate, Fiaip, Borsino Immobiliare) che attribuiscono alle autorimesse singole in stato conservativo normali valori da un minimo di 620 €/mq a un max di 930 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore medio pari a 750 €/mq.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| mq                        | <b>16,00</b> |
| valore medio mercato €/mq | € 750,00     |
|                           | € 12.000,00  |





1) correzione della stima con coefficienti:

|  |                   |
|--|-------------------|
| stato di manutenzione e vetustà immobile           | 0,75              |
| <u>Coefficiente correttivo globale</u>             | <u>0,75</u>       |
| <b>Valore commerciale adeguato e corretto €/mq</b> | <b>€ 562,50</b>   |
| Valore di stima                                    | € 9.000,00        |
| <b>VALORE DI MERCATO</b>                           | <b>€ 9.000,00</b> |



RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 9.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 9.000,00</b> |



#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI (SUL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA):

| ID | descrizione | consistenza | cons.accessori | valore intero | valore diritto                                   |
|----|-------------|-------------|----------------|---------------|--|
| A  | autorimessa | 16,00 mq    | 0,00           | € 9.000,00    | € 4.500,00<br>½ proprietà<br>***DATO OSCURATO*** |
| B  | autorimessa | 16,00 mq    | 0,00           | € 9.000,00    | € 4.500,00<br>½ proprietà<br>***DATO OSCURATO*** |

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) **€ 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**



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:

€ 0,00



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

€ 0,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate:

€ 0,00

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

**€ 9.000,00**



\*\*\*



# ASTE GIUDIZIARIE

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'I.II.mo G.E.

e ringrazia della fiducia

Con osservanza,

Torino, 31.07.2025

## Il Tecnico Incaricato

ARCH. SIMONA IRENE ODDO

# ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®