TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2026 + 46/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAA AAAAAAA

DEBITORE:

BBBBBBB BBBBBB

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2026

creata con format analogo al modello di Tribù Office 6 fornito da

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Silvia Simonelli

CF:SMNSLV77H47E379G
con studio in TORINO (TO) VIA MURATORI 4
telefono: 3478167304
email: silvia.simonelli@yahoo.it
PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 753/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento con cantina in Comune di ALPIGNANO (TO), via Camillo Cavour n.c. 91 della superficie catastale di **76,00** mq

posto auto in Comune di ALPIGNANO (TO), via Camillo Cavour n.c. 91 della superficie catastale di **11,00** mq

per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà in capo a BBBBBB BBBBBBB - esecutato;

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale e posto auto scoperto, facenti parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel Comune di Alpignano, in provincia di Torino, con ingresso da via Cavour civico numero 91, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 20 n. 118 (coordinate geografiche: 45.10112435947754, 7.5314150572705305). Si allega al n. 3 estratto di mappa del catasto terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto del presente lotto:

- al piano terreno (primo fuori terra) alloggio composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi ed area di proprietà esclusiva,

posto alle coerenze: vano scala, proprietà comune a due lati, rampa ed altre proprietà;

- al piano interrato: un vano di cantina,

posto alle coerenze: corridoio comune ed altre cantine;

precisamente, per chi accede al corridoio cantine dalla rampa comune, trattasi della seconda cantina a partire da sinistra;

- al piano terreno (primo fuori terra) nel cortile: un posto auto scoperto,

posto alle coerenze: *area di manovra, area comune, proprietà Castelli o aventi causa ed altro posto auto;*

precisamente, per chi accede dal passo carraio condominiale, il primo a sinistra.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale (allegato n. 2):

- **foglio 20 particella 118 sub. 24**, VIA CAMILLO CAVOUR n. 91, piani T-S1, categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale: totale mq. 76 – totale escluse aree scoperte mq. 70, R.C. € 325,37 – **alloggio con cantina**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **foglio 20 particella 118 sub. 31**, VIA CAMILLO CAVOUR n. 91, piani T, categoria C/6, classe 1, mq. 11, superficie catastale: totale mq. 11, R.C. € 51,70 – **posto auto scoperto**.

Cronistoria catastale:

Alloggio con cantina sub. 24:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 12/06/2002: pratica n. 415766 in atti dal 12/06/2002 variazione per esatta rappresentazione grafica (n. 16978.1/2002);
- 22/11/2001: pratica n. 691454 in atti dal 22/11/2001 variazione per acc. cantina e area sfugg.ad acc.to (n. 22618.1/2001) [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 24 cat. A/2 di 3,5 vani];
- 16/10/1996: variazione della destinazione in atti dal 16/10/1996 da magazzino ad abitazione (n. E05139.1/1996) [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 7 cat. A/2 di 3 vani]
- 14/02/1987: frazionamento del in atti dal 12/12/1988 "divisione per avvenuta costituvar" (n. 968/1987) [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 7]
- 30/06/1987: Impianto meccanografico [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 1]

Posto auto scoperto sub. 31:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 17/05/2002 Pratica n. 352269 in atti dal 17/05/2002 stralcio di posti auto scoperti (n. 3058.1/2002)

Intestazione catastale:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze degli accertamenti effettuati presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 e gli immobili risultano intestati a:

- **BBBBBB BBBBBBB** nato a TORINO (TO) il BB/BB/BBBB, c.f. BBBBBBBBBBBBBBB per il diritto di Proprietà 1/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (alloggio con cantina – sub. 24):	76,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori (posto auto scoperto – sub. 31):	11,00 m²
Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.500,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.500,00
Data di conclusione della relazione:	**30/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 14/04/2026, alla presenza del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie, gli immobili pignorati sono risultati occupati dai sig.ri CCCCCC CCCCCCC e DDDDDDD DDDD, come emerge anche dalla relazione redatta dal Custode Giudiziario, in virtù di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contratto di locazione ad uso abitativo di anni 6+2, stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/98, - durata: dal 1 giugno 2025 al 31 maggio 2031 (prima scadenza)

- canone mensile di € 507,00 (cinquecentosette/00)
- data registrazione presso Agenzia delle Entrate: 12 giugno 2025
- n. registrazione presso Agenzia delle Entrate: 004645 serie 3T
- canone annuo di locazione agevolata per immobile uso abitativo: € 6.084,00

Il contratto di locazione risulta, pertanto, antecedente al pignoramento ed opponibile alla procedura esecutiva.

Dalla documentazione in atti, il sig. BBBBBB BBBBBBB risulta residente in Cuneo Piazza Conti Gondolo della Riva n. 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 30/06/2026 ed alla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo CALDERINI in data 05/02/2026, si è potuto riscontrare che sulle due unità immobiliari oggetto di pignoramento gravano le formalità di seguito indicate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00 (*)

(*) oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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: ***Nessuno.***

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 21/06/2018 - Registro Particolare 4428 Registro Generale 25615**

TITOLO: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a rogito notaio NADDEO Gabriele repertorio 8846/7479 del 18/06/2018

FAVORE: EEEEEE EEEEEEEE EEEEEEEEE E.E.E. Sede EEEEE (PR), Codice fiscale EEEEEEEEEEE, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

CONTRO: BBBBBB BBBBBBB, nato il BB/BB/BBBB a Torino, c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB per il diritto di proprietà 1/1;

CAPITALE: € 115.000,00

ISCRIZIONE: € 172.500,00

DURATA: 25 anni

OGGETTO: la nota colpisce unicamente la piena proprietà dei due immobili pignorati censiti al catasto fabbricati al Fg. 20 n. 118 sub. 24 e sub. 31, pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- **ISCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 23846**

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Torino Repertorio 1069/2024 del 23/02/2024

FAVORE: FFFFFFF FFF FFFFFF, con sede in FFFFFF, c.f. FFFFFFFFFFF

CONTRO: BBBBBB BBBBBBB, nato il BB/BB/BBBB a Torino, c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB per il diritto di proprietà 1/1;

CAPITALE: € 20.382,18

ISCRIZIONE: € 25.000,00

OGGETTO: la nota colpisce unicamente la piena proprietà dei due immobili pignorati censiti al catasto fabbricati al Fg. 20 n. 118 sub. 24 e sub. 31, pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **TRASCRIZIONE del 05/02/2026 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 4795**

TITOLO: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario Corte di appello di Torino Repertorio 58 del 19/01/2026

FAVORE: FFFFFFF FFF FFFFFF, con sede in FFFFFF, c.f. FFFFFFFFFFF

CONTRO: BBBBBB BBBBBBB, nato il BB/BB/BBBB a Torino, c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB per il diritto di proprietà 1/1;

OGGETTO: la nota colpisce unicamente la piena proprietà dei due immobili pignorati censiti al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catasto fabbricati al Fg. 20 n. 118 sub. 24 e sub. 31, pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- **TRASCRIZIONE del 06/02/2026 - Registro Particolare 3799 Registro Generale 5063**

TITOLO: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario repertorio 30563/2025 del 19/01/2026,

FAVORE: AAAAAAA AAAA, nata il AA/AA/AAAA a TORINO (TO), Codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA,

CONTRO: BBBBBB BBBBBBB, nato il BB/BB/BBBB a Torino, c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB per il diritto di proprietà 1/1;

OGGETTO: la nota colpisce unicamente la piena proprietà dei due immobili pignorati censiti al catasto fabbricati al Fg. 20 n. 118 sub. 24 e sub. 31, pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 775,46**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 28/02/2026:	**€. 2.115,78**
Millesimi condominiali:	**non indicati**

Ulteriori avvertenze: Con mail del 16/04/2026, l'Amministratore di condominio Antonella Sorrentino ha indicato quanto segue: "*il Sig. BBBBBB ha un debito nei confronti del condominio e […] nell'ultima assemblea del 10.03.2026 è stato deciso di procedere con decreto ingiuntivo. Al momento però le cose sono cambiate e convocherò nuova assemblea al fine di valutare un inserimento nella procedura insieme al nostro legale*."

Amministratore di Condominio

- AMMINISTRAZIONE STABILI SORRENTINO s.a.s. di SORRENTINO Antonella E C.
  Con studio in Piazza Rossi 3 - 10044 Pianezza - TO
  Telefono: 0119673827 FAX: 0119673827 E-mail: sorrentino.fatture@gmail.com

Regolamento di Condominio

Il complesso immobiliare è disciplinato da

- Regolamento inerente la divisione della proprietà sita in Alpignano via Cavour n. 91, depositato come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegato “B” all’atto a rogito Notaio Giampiero PREVER in data 23 marzo 1987, repertorio 20612/10728, registrato a Torino il 3 aprile 1987 al numero 21591, trascritto presso l’A.d.E. di Torino2 in data 01/04/1987 ai nn. 10012/7562 (si allega copia al n. 5 fatta eccezione per planimetria non riproducibile dall’archivio notarile e della quale si è presa visione in data 16/06/2026);

- Modifica ed integrazione di regolamento di condominio con atto a rogito Notaio Gianluca ELEUTERI di Torino in data 13 maggio 2002, repertorio 17329/1761, registrato a Torino2 il 22 maggio 2002 al numero 2619 serie 1, trascritto a Torino2 il 22 maggio 2002 ai numeri 21323/14227. Si allega al n. 6 copia ricevuta dallo studio del notaio Eleuteri;
- Modifica ed integrazione di regolamento di condominio (deposito di nuove tabelle millesimali) con atto a rogito Notaio Angelo BERRUTO di Torino in data 3 maggio 2003, repertorio 19495, registrato a Torino2 il 16/05/2003 al n. 3475, trascritto a Torino2 il 13/05/2003 - Registro Particolare 15388 Registro Generale 21389. Si allega al n. 7 copia reperita da archivio notarile.

Ai locali oggetto di pignoramento, secondo la tabella allegata all’atto BERRUTO, competono le seguenti carature millesimali:

- ALLOGGIO 1 PIANO TERRENO CON AREA (P-O-M-a-c-b-I-P)
  - 85,52/1000 in base a “TABELLA 1 di comproprietà delle parti comuni dell’immobile e di ripartizione delle relative spese generali”
- POSTO AUTO SCOPERTO SUB 31
  - 6,16/1000 in base a “TABELLA 1 di comproprietà delle parti comuni dell’immobile e di ripartizione delle relative spese generali”
- ALLOGGIO 1 PIANO TERRENO
  - 125,15/1000 in base a “TABELLA 2 di comproprietà delle parti comuni della casa di civile abitazione e ripartizione delle relative spese generali”

Spese insolute

In data 14/04/2026 la scrivente ha inviato allo studio di amministrazione a mezzo email richiesta circa le spese condominiali di competenza dell'alloggio ed eventuali spese scadute ed insolute. Si allega al n. 10 quanto ricevuto dall'Amministratore in data 16/04/2026. Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Altri vincoli

Si riporta quanto indicato letteralmente nel titolo di provenienza:

“Le parti precisano, in relazione alla testuale dicitura "AREA GRAVATA DI SERV. DI PASSAGGIO" trascritta sulla planimetria come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A", che non risulta essere trascritta alcuna servitù nei Registri Immobiliari. Di fatto, in precedenza veniva esercitato passaggio pedonale per accedere ad un contatore; contatore che è stato rimosso, e pertanto il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

passaggio non viene più esercitato."

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

In base alle verifiche presso il S.I.P.E.E. per l'unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 24 risulta registrato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 212629 0180 (allegato n. 9), redatto dal Certificatore geom. Daniele Marchioro in data 20/02/2018, valevole fino al 20/02/2028.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (titoli di provenienza ed altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 14/04/2026, è stato possibile ricostruire la titolarità e le vicende ventennali delle unità immobiliari pignorate come di seguito indicato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **BBBBBB BBBBBBB**, nato a Torino (TO) il 4/09/1977, Codice Fiscale BBB BBB BBBBB BBBBB - ESECUTATO

al quale il diritto di piena proprietà delle unità immobiliari è pervenuto in virtù di:

– **18/06/2018:** atto di compravendita a rogito Notaio NADDEO Gabriele di Caselle Torinese rep. 8845/7478 (allegato n. 4), trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 21/06/2018 - Registro Particolare 17961 Registro Generale 25614, con il quale la sig.ra LLLLLLL LLLLLLLLL, nata a LLLLLL il LL/LL/LLLL, Codice fiscale LLL LLL LLLLL LLLLL, vendette e trasferì al sig. BBBBBB BBBBBBB, che accettò ed acquistò il diritto di proprietà degli immobili pignorati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

– **24/07/2002:** atto rogito del Notaio Gianluca ELEUTERI di Torino in data 24 luglio 2002, repertorio 19469, registrato a Torino 2 il 7 agosto 2002 al numero 6646 e trascritto a Torino2 il 2 agosto 2002 ai numeri 34550/23713, con il quale la sig.ra JJJJJ JJJJJJJ JJJJJ, nata il JJ/JJ/JJJJ a JJJ JJJJJ JJJJJ (JJ), Codice fiscale JJJ JJJ JJJJJ JJJJJ, vendette e trasferì alla sig.ra LLLLLLL LLLLLLLLLL, che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà delle U.I. ai subb, 24 e 31, oggetto di pignoramento. Tale atto deve considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

– **05/01/1985:** apertura di successione testamentaria in morte del sig. IIIII IIIIIIIII (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Riccardo DE MAGISTRIS di Torino in data 8 febbraio 1985, registrato a Torino il 13 febbraio 1985 - denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Torino in data 26 giugno 1985 ed ivi catalogata al numero 47 volume 5723, trascritta presso la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conservatoria dei registri immobiliari di Torino ii in data 14 maggio 1987), che lascia a succedergli la moglie JJJJJ JJJJJJJ JJJJJ per il diritto di piena proprietà di unità immobiliari, tra cui anche quelle oggetto di stima.

In base alla consultazione della documentazione edilizia presentata presso il comune di Alpignano, è stato possibile evincere che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato era in origine di proprietà del sig. HHHHH HHHHHHH, il quale con atto a rogito Notaio PREVER del 09/04/1970, registrato a Torino il 22/04/1970 al n. 12311 vendette e trasferì la proprietà al sig. IIIII IIIIIIII .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla lettura dei titoli di provenienza sopracitati ed alle verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Alpignano, è stato possibile evincere che il complesso immobiliare di cui fanno parte le U.I. pignorate è stato edificato in data posteriore al primo settembre 1967, in virtù dei titoli edilizi di seguito indicati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte i locali oggetto di stima sono state rilasciate dal Comune di Alpignano le seguenti pratiche edilizie:

- PERMESSO EDILIZIO n. 1790 del 16/08/1968, intestato a HHHHH HHHHHHH e successivamente volturato alle medesime condizioni a IIIII IIIIIIII , con pratica edilizia n. 25/70
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 25/1970 del 10/03/1970
  PROTOCOLLO: 1970/01934 del 12/03/1970 – variante al permesso edilizio n. 1790 del 16/08/1968 per la COSTRUZIONE CASA A DUE PIANI FUORI TERRA (registrata all'indirizzo "via Cavour")
  Nel progetto originario al piano terreno era previsto un porticato, successivamente chiuso per la realizzazione dell'alloggio oggetto di stima.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 922/1980
  Domanda presentata in data 07/07/1980 prot. 7830
  Per costruzione di basso fabbricato e chiusura porticato di fabbricato esistente
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 108/1981 del 07/07/1981
  Pratica edilizia presentata per AMPLIAMENTO MAGAZZINO
  PROTOCOLLO: 1986/20089 del 03/12/1986
  La pratica si riferiva anche ai locali al piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile, e pertanto anche alla cantina oggetto di pignoramento.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 229/1986 del 09/03/1987
  Pratica edilizia presentata in data 03/12/1986 da NNNNN NNNNN e JJJJJ JJJJJJJ JJJJJ e successivamente volturata alla sola JJJJJ JJJJJJJ JJJJJ, registrata al prot. 20089 in data 03/12/1986, con inizio lavori in data 29/02/1988 ed ultimazione lavori in data 28/02/1991
  per ampliamento di fabbricato residenziale (modifiche interne riguardanti la costruzione di un alloggio al piano terreno in struttura già esistente e la suddivisione dell'alloggio al piano primo in due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alloggi).

- AUTORIZZAZIONE ALLA ABITABILITA' – AGIBILITA' del 15/04/1993
  Rilasciata in seguito a domanda presentata da JJJJJ JJJJJJJ JJJJJ in data 26/03/1993 registrata al n. 8133 per trasformazione di porticato in alloggio (rif. concessione edilizia n. 229/86 del 09/03/1987).

Si allega al n. 11 estratto delle documentazione edilizia consultata, precisando che quanto sopra riferito potrà essere oggetto di revisione, laddove emerga l'esistenza di ulteriore documentazione edilizia, di cui lo scrivente ad oggi non ha avuto notizia dall'Ufficio comunale preposto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 229/1986 e lo stato attuale (allegato n. 8) non sono emerse irregolarità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento. L'alloggio tuttavia non risulta regolare sotto il profilo edilizio- amministrativo, in quanto è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal locale ingresso. Non è stata inoltre reperita pratica edilizia per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione planimetrica dei locali posti al piano interrato (cantina). Per il mantenimento di tali opere realizzate senza titolo edilizio (modifiche interne), parte aggiudicataria a propria cura e spese dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato affinché presenti una pratica edilizia in sanatoria Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) cosiddetta "tardiva", ai sensi dell'art. 6bis comma 5, soggetta a corresponsione di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) oltre che oneri professionali e diritti di segreteria.
Il costo di tale pratica, cosi come della regolarizzazione catastale, è stato considerato nella determinazione del prezzo posto a base d'asta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 12/06/2002 (Protocollo 2002 / 415766) non è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato in data 14/04/2026, in quanto è stato realizzato un piccolo vano ad uso ripostiglio, ricavato nella muratura di separazione tra il soggiorno e l'ingresso. Parte aggiudicataria dovrà prendere atto della necessaria presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa. Il costo per la pratica Doc.Fa. può essere quantificato indicativamente in € 500,00, comprensivo di tributi catastali, da quantificarsi in € 70 x n. 2 U.I., in quanto successivamente alla variazione il locale cantina dovrà essere scorporato dalla scheda dell'alloggio e identificato con un nuovo subalterno.
La nuova planimetria catastale dell'alloggio dovrà correttamente raffigurare anche lo spessore del muro verso il vano scala, muro in cui oggi è collocata la caldaia.

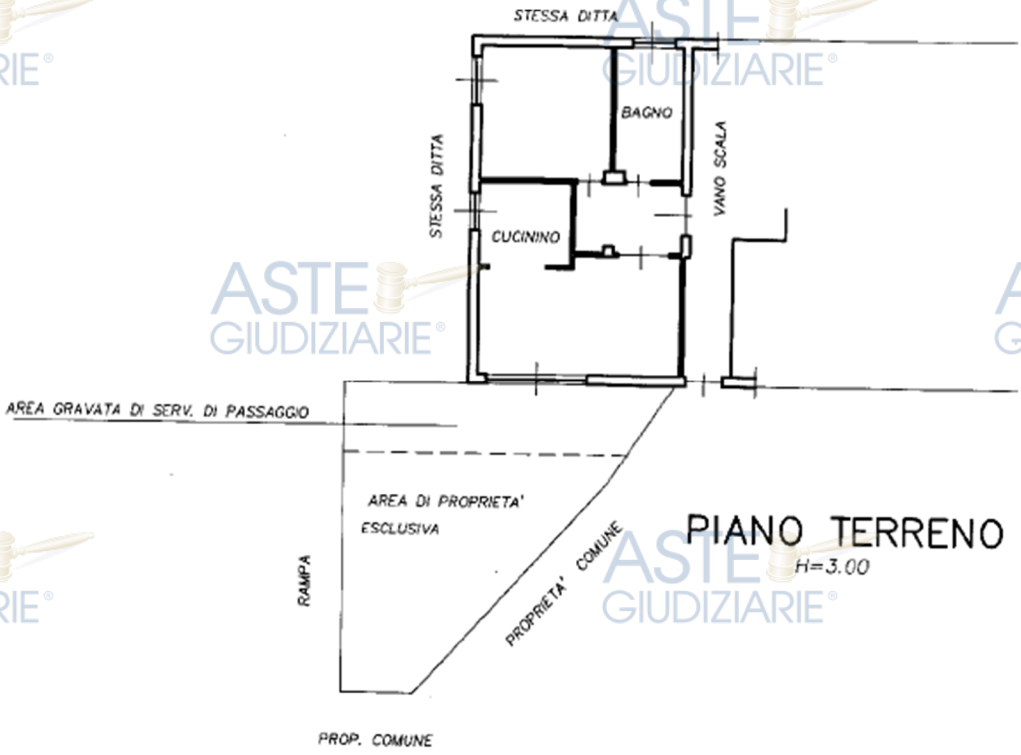
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO DAL SOGGIORNO DELLA MURATURA DIVISORIA MODIFICATA



FOTO DEL RIPOSTIGLIO CON ACCESSO DALL'INGRESSO





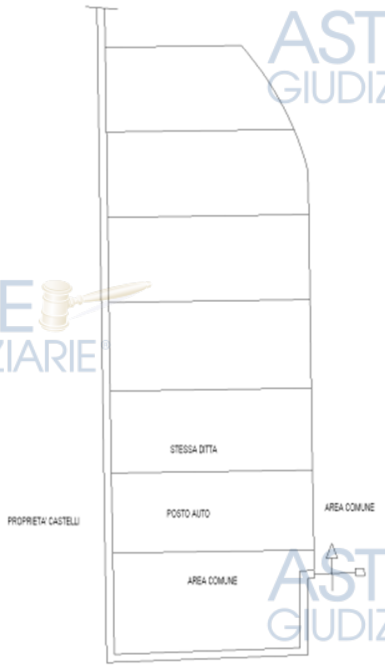
ESTRATTO SCHEDA CATASTALE ALLOGGIO CON CANTINA – fuori scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In punto alla zona indicata nella planimetria catastale come "AREA GRAVATA DI SERV. DI PASSAGGIO" si precisa che:

- nell'atto di provenienza (allegato n. 4) le parti hanno precisato che nei registri immobiliari non risulta essere trascritta alcuna servitù e che di fatto l'originario passaggio esercitato per l'accesso ad un contatore, oggi rimosso, non viene più praticato;
- in loco l'andamento della recinzione è differente in corrispondenza dell'accesso allo stabile e il cancelletto di ingresso all'area di proprietà esclusiva è posizionato con andamento ortogonale al muro dello stabile (foto n. 9 dell'allegato n. 1).

La planimetria catastale del posto auto, risalente al 17/05/2002 (Protocollo 2002 / 352269) è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato in data 14/04/2026.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE POSTO AUTO – fuori scala

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 11). Si precisa che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato. Si richiamano i contenuti dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 comma 1ter che per comodità si riporta:

"1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In relazione alla conformità tecnica degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente non ha reperito né dichiarazioni di conformità (Di.Co.) né dichiarazioni di rispondenza (Di.Ri.).

Non sono stati eseguiti accertamenti tecnici, ne verifiche e prove atti a comprovare il corretto funzionamento o la rispondenza degli impianti alla normativa vigente. Gli impianti vengono pertanto trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

In sede di trasferimento parte aggiudicataria dovrà prendere atto che la Procedura non presta alcuna garanzia in ordine alla conformità, al funzionamento o all'adeguatezza degli impianti, restando a carico dell'aggiudicatario stesso ogni eventuale onere di verifica, adeguamento o messa a norma.

Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore posto a base d'asta.

BENI IN ALPIGNANO VIA CAMILLO CAVOUR 91

APPARTAMENTO CON CANTINA E POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a Alpignano (TO), via Camillo Cavour. 91 della superficie catastale di **76,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà in capo a BBBBBB BBBBBBB - esecutato;

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel Comune di Alpignano, in provincia di Torino, con ingresso da via Camillo Cavour n. 91, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 20 n. 118 (coordinate geografiche: 45.101289082987435, 7.531349966161693). Si allega al n. 3 estratto di mappa del catasto terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto di stima:

- al piano terreno (primo fuori terra): alloggio composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi ed area di proprietà esclusiva, confinante con: vano scala, proprietà comune a due lati, rampa ed altre proprietà;

- al piano interrato: un vano di cantina, confinante con: corridoio comune ed altre cantine; precisamente, per chi accede al corridoio cantine dalla rampa comune, trattasi della seconda cantina a partire da sinistra;

- al piano terreno (primo fuori terra) nel cortile: un posto auto scoperto, confinante con: area di manovra, area comune, proprietà Castelli o aventi causa ed altro posto auto; precisamente, per chi accede dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

passo carraio condominiale, il primo a sinistra.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Identificazione catastale (allegato n. 2):

ALLOGGIO CON CANTINA

- Fg. 20 particella 118 sub. 24, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq (totale escluse aree scoperte 70 mq), rendita catastale € 325,37.

POSTO AUTO

- Fg. 20 particella 118 sub. 31, VIA CAMILLO CAVOUR n. 91 Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 51,70.

Alloggio con cantina sub. 24:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 12/06/2002: pratica n. 415766 in atti dal 12/06/2002 variazione per esatta rappresentazione grafica (n. 16978.1/2002);
- 22/11/2001: pratica n. 691454 in atti dal 22/11/2001 variazione per acc. cantina e area sfugg.ad acc.to (n. 22618.1/2001) [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 24 cat. A/2 di 3,5 vani];
- 16/10/1996: variazione della destinazione in atti dal 16/10/1996 da magazzino ad abitazione (n. E05139.1/1996) [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 7 cat. A/2 di 3 vani]
- 14/02/1987: frazionamento del in atti dal 12/12/1988 "divisione per avvenuta costituvar" (n. 968/1987) [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 7]
- 30/06/1987: Impianto meccanografico [unità immobiliare censita al Fg. 20 n. 118 sub. 1]

Posto auto scoperto sub. 31:

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- 17/05/2002 Pratica n. 352269 in atti dal 17/05/2002 stralcio di posti auto scoperti (n. 3058.1/2002)

Intestazione catastale:

Entrambe le unità immobiliari (alloggio con cantina e posto auto) risultano cosi intestate:

- **BBBBBB BBBBBBB,** nato a TORINO (TO) il BB/BB/BBBB, c.f. BBBBBBBBBBBBBBBB, per il diritto di piena proprietà 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona residenziale ben servita e prossima agli assi di collegamento verso Collegno e Torino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





INQUADRAMENTO TERRITORIALE – fonte Google maps



VISTA ESTERNA STABILE



DETTAGLIO FACCIATA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del compendio immobiliare

Il fabbricato, in cui è ubicato il lotto pignorato, è parte di un complesso immobiliare costituito da più edifici con ingresso dal civico n. 91 di via Cavour. L'edificio, sviluppato su due piani fuori terra, oltre a piano interrato, ha struttura portante in cemento armato e facciate rivestite prevalentemente in paramano con inserti intonacati e ampi balconi aggettanti.

L'accesso al complesso avviene mediante cancellata metallica prospiciente la pubblica via, con percorso pavimentato che conduce all'ingresso comune .

L'unità immobiliare è posta al piano terreno ed è stata ricavata dal cambio di destinazione d'uso di locali in origine destinati a magazzino, ed ancor prima a portico. L'unità è dotata di area verde, a cui si accede anche da cancello posto a sinistra dell'ingresso comune.

La rampa di accesso al piano interrato, in cui è ubicata la cantina, è rivestita in piastrelle di ceramica. Dalle sole osservazioni visive effettuate non si sono riscontrati dissesti strutturali, ma occorrerà intervenire in più punti della rampa, dove il paramento ceramico si è distaccato.

Descrizione dell'unità immobiliare

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento al sopralluogo effettuato ed alla documentazione fotografica allegata al n. 1, si riferisce quanto appresso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti: pareti in intonaco civile tinteggiato, fatta eccezione per i servizi igienici in piastrelle di ceramica e per il locale cucina con piastrelle in ceramica;
- serramenti esterni: porta di ingresso all'alloggio in legno con serratura di sicurezza semplice, priva di certificazione e/o adeguati sistemi antieffrazione, serramenti esterni in legno con vetrocamera, con avvolgibile esterna in PVC;
- serramenti interni: di tipo economico con specchiature in vetro e sopraluce in vetro; assente porta di separazione tra il cucinino e la zona giorno;
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso, dotato di interruttore magnetotermico (salvavita)
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico dotato di vasca da bagno, tazza wc, bidet, lavabo e attacco lavatrice;
- impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento mediante caldaia murale autonoma alimentata a gas metano, installata all'interno del servizio igienico.

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (alloggio con cantina e posto auto).



SERVIZIO IGIENICO



CALDAIA MURALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CUCININO



DETTAGLIO SERRAMENTO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
appartamento con cantina	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	**76,00**				**76,00**
descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Posto auto scoperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	**11,00**				**11,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto ed al suo stato di manutenzione, nonché all'esposizione ed all'ubicazione rispetto al Centro Città. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare del discreto stato di conservazione dell'appartamento e della situazione edilizia amministrativa descritta al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

1) il titolo di provenienza in cui il prezzo dichiarato dalle parti nel 2018 era pari a € 115.000,00
2) l'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) da cui si è desunto che l'immobile ricade in Fascia Semicentrale, Zona NORD DORA VIA PIANEZZA VIA VALDELLATORRE, Codice zona C1,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per cui vengono forniti per abitazioni civili in stato normale i valori di 940 €/mq (MIN) e 1.400 €/mq (MAX);

3) l'andamento del mercato immobiliare tra il primo semestre 2018 (anno di acquisto dell'immobile) e il 2025. Per la medesima zona l'OMI forniva per abitazioni civili in stato normale i seguenti valori: 1.050 €/mq (MIN) – 1.550 €/mq (MAX),
per cui è possibile affermare che vi sia stato un decremento dei valori immobiliari di circa il 10%. Applicando al valore dichiarato in atto una riduzione prossima al 10% (€ 11.500,00) si giunge a stimare un valore pari a € 103.500,00;
4) l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, con consultazione di alcuni atti di compravendita di immobili nello stesso complesso immobiliare. Tra gli atti consultati si segnala:
   - RP 32439 del 2024 - atto di compravendita a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino, rep. 70849/30166 del 21/10/2024 – da riferirsi alla vendita di alloggio disposto su due livelli (piano primo e piano sottotetto) sito in Alpignano, Via Camillo Cavour n. 91 bis, censito al foglio 20 particella 118 sub. 47 (cat. A/2, superficie catastale totale mq 78), con annessa autorimessa al piano interrato censita al foglio 20 particella 118 sub. 44 (cat. C/6, superficie catastale totale mq 56), per il prezzo dichiarato dalle parti in € 188.000,00. Considerando una superficie ragguagliata pari a 106 mq si giunge a determinare un valore unitario pari a circa 1.770 €/mq.

5) I principali portali di annunci immobiliari. Tra gli annunci esaminati si segnalano:
   - annuncio TEMPOCASA riferimento: ALP. 135 (Via Val della Torre) cosi descritto "*In piccola palazzina in paramano, proponiamo appartamento al piano rialzato, completamente e finemente ristrutturato nei minimi dettagli. Internamente composto da spazioso ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile e molto luminosa grazie all'affaccio su balcone e finestra, bagno finestrato con box doccia e due ampie camere con vista su spazio verde privato. […]. Completano la soluzione una cantina, un box auto ed una porzione privata di giardino da poter utilizzare come orto o come zona relax […]*"
     - sup. dichiarata di 85 mq
     - prezzo richiesto: € 135.000
     - sconto trattativa (-20%): 27.000
     - prezzo scontato: 108.000
     - Prezzo unitario al mq: 1.270 €/mq (comprensivo del valore del box)

Fatte queste brevi premesse, mediando i valori raccolti con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLOGGIO CON CANTINA

- valore unitario di riferimento: 1.250 €/mq
- superficie di riferimento: 76 mq*

1.250 €/mq x 76 mq = € 95.000,00

POSTO AUTO SCOPERTO

- valore unitario di riferimento: 450 €/mq
- superficie di riferimento: 11 mq*

450 €/mq x 11 mq = € 4.950,00 da arrotondarsi a € 5.000,00

* la superficie, utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.

Valore complessivo: € 95.000,00 + € 5.000,00 = € 100.000,00

Trattandosi di immobile locato, si è creduto opportuno svolgere una valutazione anche su base reddituale come segue:

il contratto di locazione agevolata 6+2 stipulato il 31/05/2025 e registrato il 12/06/2025 prevede un canone annuo di € 6.084,00, pari a € 507,00 mensili

- Canone annuo lordo: € 6.084,00 (per alloggio con pertinenza, compreso posto auto)

Capitalizzazione del reddito

Applicando il procedimento sintetico-reddituale:

$$V = \frac{R}{r}$$

dove:

- **V** = valore di mercato
- **R** = reddito annuo lordo
- **r** = saggio di capitalizzazione

Si considera un saggio r pari a 5,5 % e una riduzione forfettaria del reddito del 10% per manutenzioni e rischi di gestione

R ridotto = € 6.084,00 x 0,9 = € 5.475,6

€ 5.475,6 / 0,055 = € 99.556,36

Il valore è prossimo a quello determinato con il metodo sintetico comparativo, a conferma del valore sopra stimato.

PROBABILE VALORE DI MERCATO
(SENZA CONSIDERARE DECURTAZIONI): € 100.000,00

Dicesi **euro centomila/00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
- riduzione per assenza di garanzie nonché mancanza di certificazione degli impianti (circa 5%)	€ 5.000,00
- riduzione per regolarizzazione edilizia e catastale (presentazione CILA e DOCFA, compresi sanzione e diritti)	€ 2.500,00

Totale decurtazioni:

€ 5000,00 + € 2.500,00 = **€ 7.500,00**

PROBABILE VALORE DI MERCATO **€ 92.500,00**

Dicesi **euro novantaduemilacinquecento/00**

DECURTAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PER STATO DI OCCUPAZIONE

Tenuto conto che l'unità immobiliare risulta locata con contratto abitativo agevolato avente scadenza al 31/05/2031, opponibile all'eventuale acquirente e limitativo dell'immediata disponibilità del bene, il valore di mercato dell'immobile libero è stato opportunamente ridotto nella misura del 10% circa (€ 9.000), percentuale ritenuta congrua in relazione alla residua durata del rapporto locatizio e alla minore appetibilità commerciale del cespite.

Valore di mercato del lotto al netto della decurtazione per stato di occupazione

€ 92.500 - € 9.000 **= € 83.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo (abitazione + cantina + posto auto): **83.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina e posto auto	76,00 (alloggio + cantina) + 11,00 posto auto	83.500,00	83.500,00
			83.500,00 €	**83.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): -

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.500,00**

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: -

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.500,00**

Data 30/06/2026

il tecnico incaricato
arch. Silvia Simonelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie e visure catasto fabbricati
3. Estratto di mappa catasto terreni
4. Titolo di provenienza
5. Regolamento di condominio – atto di divisione notaio PREVER
6. Regolamento di condominio – atto notaio ELEUTERI
7. Regolamento di condominio – atto notaio BERRUTO
8. Planimetria indicativa stato attuale alloggio
9. Attestato di prestazione energetica APE
10. Informazioni ricevute da amministratore di condominio
11. Documentazione edilizia amministrativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009