



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 697/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Dott.ssa Stefania GOFFI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Rosotto**

CF:RSTGNN80B22E3790

con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8

telefono: 0115835113

email: [giovanni@rosotto.com](mailto:giovanni@rosotto.com)

PEC: [g.rosotto@architettitorinopec.it](mailto:g.rosotto@architettitorinopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 697/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** con cantina in VILLAGRANCA PIEMONTE, strada Vigone n. 4

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale denominato "Residenza Cappuccini" con ingresso dal civico n. 4 di strada Vigone (catastralmente ancora n. 18).

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

- al piano terreno (I f.t.): alloggio, con accesso dalla scala a sud della strada Vigone, composto di due camere, tinello con cucinino, ingresso e servizi, meglio distinto con il numero "3" e tinteggiato in viola nella planimetria che trovasi allegata all'atto ricevuto dal Notaio Francesco POMA di Caselle Torinese in data 06/12/1972 rep. 96571/9628, debitamente registrato, posto alle coerenze: cortile a due lati, atrio libero, vano ascensore ed alloggio distinto con il numero 4 (quattro);

- al piano cantinato: la cantina meglio distinta con il numero "3" e colorata in arancione nella planimetria allegata alla lettera "B" del regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Francesco POMA di Caselle Torinese in data 17/12/1972, rep. 96870/9771 (allegato n. 6), debitamente registrato e trascritto, posta alle coerenze: corridoio, cantina distinta con il n. "4" e muro perimetrale.

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 risultano da Regolamento di Condominio più oltre citato, nonchè per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà 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 l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

#### Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 97 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE n. 18, piano: T.

Si precisa che l'attuale n.c. di ingresso al fabbricato è il n. "4" e non il n. "18", come indicato nella visura catastale allegata al presente elaborato peritale.

#### Intestazione Catastale:

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Data della valutazione:	21/12/2024

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

Alla data del sopralluogo del 29/10/2024 l'immobile risultava occupato dal debitore e dalla propria famiglia, così come indicato nella relazione del custode, di cui si riporta di seguito stralcio:

*"Gli immobili, alloggio al piano terreno con cantina pertinenziale al piano interrato, risultano in buono stato d'uso e manutenzione e occupati dallo stesso debitore, dal compagno sopra indicato e dalla figlia minore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

*L'Agenzia delle Entrate, interrogata riguardo la presenza di contratti di locazione/comodato, in data 17/10/2024 ha indicato l'assenza degli stessi."*

La sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta residente in Villafranca Piemonte (TO), strada Vigone n. 4 come da certificato di residenza.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta dal Notaio Luca DELL'AQUILA di Orta di Atella datata 30/09/2024 ed alle indagini condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 21/12/2024, si è in grado di affermare che l'immobile pignorato è gravato dalle formalità più oltre elencate.

### **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. Tutte le formalità colpiscono solo gli immobili pignorati pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

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

– IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00

– TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, 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:

### 4.2.1. Iscrizioni:

- **iscrizione registro generale n. 10524 registro particolare n. 2196 del 17/10/2007**

**ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo sottoscritta con atto Leonardo Cappetta di Torino del 5/10/2007 repertorio n. 55017/13452

capitale: € 90.000,00

iscrizione: € 135.000,00

favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

durata: 35 anni.

Oggetto: la nota colpisce l'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata al C.F. al foglio 51 particella 97 sub. 15. 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 fallimento:

- **trascrizione immobili registro generale n. 7414 registro particolare n. 6024 del 24/9/2024**

verbale di pignoramento in virtù di atto giudiziario dell'Unep Presso la Corte di Appello di Torino del 19/8/2024 repertorio n. 19172.

favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Oggetto: la nota colpisce l'intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata al C.F. al foglio 51 particella 97 sub. 15. 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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

### AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Non è stato possibile per lo scrivente reperire informazioni circa le spese ordinarie e straordinarie, né su eventuali importi insoluti. Al momento del sopralluogo non veniva rinvenuta alcuna targhetta con i recapiti dell'amministratore. Successivamente, dalla documentazione reperita presso il Comune si è risaliti al nominativo dell'amministratore nel 2021, STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEOMETRI Paolo LOPREIATO e Gianlorenzo BOERO, a cui è stata inviata richiesta di informazioni a mezzo email. Lo scrivente è in attesa di risposta e si rende disponibile ad integrare l'elaborato peritale qualora venga fornita documentazione utile a rispondere al quesito.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per lo stabile di cui fa parte l'immobile pignorato è stato depositato regolamento di condominio come

allegato "A" all'atto a rogito Notaio Francesco POMA di Caselle Torinese in data 17/12/1972 rep. 96870/9771 (allegato n. 5), registrato a Ciriè il 02/01/1973 al n. 133 vol. 273, trascritto a Pinerolo il 18/01/1973 al n. 871/845. Dalla lettura si evince che il Condominio, denominato "RESIDENZA CAPPUCCINI", comprende:

- un fabbricato di civile abitazione articolato in due scale, una verso nord, l'altra verso sud entrostante a terreno perimetrato dalle lettere D-C-E-F-D nella planimetria generale del terreno, allegata sotto la lettera "B" ad atto a rogito Notaio Francesco POMA del 06/12/1972;

- un corpo di bassi fabbricati autonomo suddiviso in ventiquattro autorimesse private con relativa area di disimpegno insistente su area perimetrata dalle lettere A-B-C-D-A nella planimetria citata.

Il complesso risulta costruito su terreno individuato nella mappa del Catasto terreni al Fg. 51 n. 97 ed il corpo di bassi fabbricati al n. 200. Si allega al n. 3 estratto di mappa del catasto terreni.

Dalla lettura dell'art. 2 del Regolamento si evince che il corpo di bassi fabbricati ha carattere completamente autonomo ed è servito da propria area di disimpegno e da apposito ingresso carraio.

In base delle tabelle condominiali allegata al Regolamento all'immobile competrono le seguenti carature millesimali:

- LOTTO 3: 35,80 - 15 - 41,50 per compartecipazione alle spese generali

Nel titolo di provenienza si riportano:

- 35,50/1000 quale quota di comproprietà e compartecipazione spese.

Nel verbale di condominio allegato alla recente SCIA presentata presso il Comune si riportano:

- 32,50/1000.

Non è stato possibile reperire nota di trascrizione di modifiche alle tabelle millesimali presso l'A.d.E.

- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo.

#### ATTESTATO SI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE aggiornate al 21/12/2024, l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

#### APPLICABILITA' ART. 1 COMMI 376, 377 e 378 LEGGE n. 178/2020 (legge di bilancio)

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto di piena proprietà;

alla quale è pervenuta in virtù di:

- **05/10/2007**: atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA di Torino rep. 55016/13451, registrato Agenzia delle Entrate di Torino4 il 16/10/2007 al n. 7397 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E.di Pinerolo il 17/10/2007 ai nn. 10523 registro generale e 6950 registro particolare, con il quale il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendette e trasferì alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sulla base di quanto è stato riportato nel titolo di provenienza (allegato n. 4) e delle verifiche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi Catastali, si sono ricostruite le vicende ventennali dell'immobile

come segue:

- **19.02.2003:** atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA rep. 45186/9719, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino4 al n. 823 in data 07.03.2003, trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo in data 25/02/2003 ai nn. 1769/1297, con il quale il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendette e trasferì al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che accettò ed acquistò, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'U.I. pignorata.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In base alla documentazione ricevuta dal Comune di Villafranca Piemonte, è stato possibile verificare che il fabbricato è stato edificato in data successiva al I settembre 1967 in virtù dei seguenti atti:

- Licenza Edilizia N.291 del 27/10/1970 (per costruzione di casa di civile abitazione a tre piani f.t., in strada Vigone n. 18 e autorimesse private) intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Licenza Edilizia N.382 del 01/07/1971 (variante licenza edilizia n. 291/70 per costruzione fabbricato di civile abitazione) intestata ai Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Licenza Edilizia N. 205 del 17/02/1973 costruzione recinzione e sistemazione a verde di porzione di reliquato stradale
- Dichiarazione di Abitabilità della costruzione N. 382 del 16/12/1972, rilasciata in seguito a domanda presentata il 12/12/1972 e a Nulla Osta dell'Ufficiale Giudiziario, con Inizio Lavori del 20/07/1971 e fine lavori del 0/12/1972.

Oltre alle pratiche sopra citate, sono state presentate ulteriori istanze (di cui lo scrivente non ha preso visione):

- AUTORIZZAZIONE 77/1986 del 7/10/1986 lavori di sistemazione C. T. del Condominio "Residenza Cappuccini" costruzione nuova scala da cortile a C.T. adeguamento C.T. per rich Nop VVFF;
- D.I.A. 52/05 del 18/06/05 (manut. straord. posa alloggiamenti contatori gas tubazioni adduzione gas e sist. scala esterna);
- D.I.A. 42/07 del 30/07/07 (manutenzione straordinaria fabbricato trasformazione CT da gasolio a gas metano sostit. caldaia etc);
- D.I.A. 50/08 del 27/08/08 (manutenzione straordinaria fabbr. trasformazione imp. termico condominiale (impianto semiautonomo).

Recentemente è stata presentata dal Condominio pratica edilizia SCIA n. 27/2024 in sanatoria per conservazione di opere in difformità alle Licenze Edilizie n. 382 e n. 205. La pratica ha riguardato le parti comuni e le opere strutturali, ma non le opere interne alle unità immobiliari, come di seguito meglio precisato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

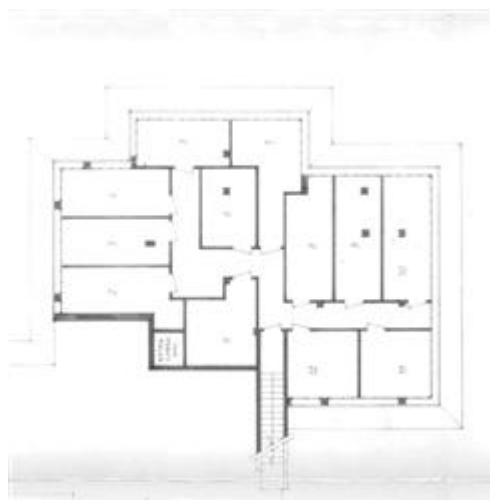
### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Lo stato attuale, come rilevato nel corso del sopralluogo, è difforme da quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla concessione edilizia n. 382 del 1971, con la quale è stata autorizzata la

costruzione del fabbricato. La recente pratica edilizia SCIA in sanatoria del 2024 presentata dal Condominio ha sanato unicamente le parti comuni, per cui ad avviso dello scrivente l'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001, che sarà soggetta a sanzione amministrativa (pari a 1.000 €), oltre che ad oneri professionali e diritti di segreteria (pari indicativamente a circa 1.500 €). Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella valutazione del probabile valore di mercato.

Si segnala inoltre di aver rilevato la presenza di un cancelletto di comunicazione tra il balcone e l'area condominiale comune, di cui dovrà essere verificata la possibilità di conservazione, anche con il Condominio, e una altezza netta di 2,81 m - 2,88 m, inferiori rispetto a quelle indicate nel progetto originario (indicata in 2,95 m nella sezione della SCIA in sanatoria del 2024).

La citata SCIA 27/2024 presentata il 21/03/2024 e acquisita al protocollo comunale al n. 5745/2024 riporta in pianta una misura errata dell'altezza dell'apertura sul fronte Nord, che risulterebbe una porta finestra, mentre di fatto è una finestra (misurata dallo scrivente in 120cm di larghezza x147 cm di altezza). Si ritiene che tale indicazione non corretta possa essere considerata errore grafico di rappresentazione, poichè riportata giustamente nella sezione della stessa SCIA.



PIANTA P.INTERRATO - STATO AUTORIZZATO L.E. 382 del 1971 - fuori scala



PIANTA P.TERRENO - STATO AUTORIZZATO L.E. 382 del 1971 - fuori scala

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale attualmente in atti non è conforme allo stato attuale in quanto:

- il locale indicato come "cucina" è in realtà utilizzato come "camera",
- alcune porte e tramezzi risultano spostati,
- il balcone ha una superficie inferiore,
- l'altezza interna è stata indicata di 3,00, ma misurata variabile tra 2,81 m e 2,88 m,
- la cucina è stata realizzata nel locale adiacente al bagno,
- il locale cantina presenta un diverso perimetro (dovrà essere approfondita la tematica, verificando se la planimetria del locale adiacente di cui non si conoscono ne la proprietà ne gli identificativi catastali è corretta e se la variazione risale all'epoca di costruzione).

Ad avviso dello scrivente, l'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare denuncia di variazione catastale Doc.Fa. per esatta rappresentazione planimetrica. I costi di tale pratica (oneri professionali e tributi catastali) possono essere quantificati in circa 500,00 €.



SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE E SCHEDA CATASTALE - fuori scala

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa, in cui non si sono rilevate difformità da segnalare.

### 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 merito alla Conformità tecnica impiantistica, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN VILLAGRANCA PIEMONTE STRADA VIGONE 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** con cantina in VILLAGRANCA PIEMONTE, strada Vigone n. 4  
per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di



fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale denominato "Residenza Cappuccini" con ingresso dal civico n. 4 di strada Vigone (catastalmente ancora n. 18).

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

- al piano terreno (I f.t.): alloggio, con accesso dalla scala a sud della strada Vigone, composto di due camere, tinello con cucinino, ingresso e servizi, meglio distinto con il numero "3" e tinteggiato in viola nella planimetria che trovasi allegata all'atto ricevuto dal Notaio Francesco POMA di Caselle Torinese in data 06/12/1972 rep. 96571/9628, debitamente registrato, posto alle coerenze: cortile a due lati, atrio libero, vano ascensore ed alloggio distinto con il numero 4 (quattro);

- al piano cantinato: la cantina meglio distinta con il numero "3" e colorata in arancione nella planimetria allegata alla lettera "B" del regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Francesco POMA di Caselle Torinese in data 17/12/1972, rep. 96870/9771 (allegato n. 6), debitamente registrato e trascritto, posta alle coerenze: corridoio, cantina distinta con il n. "4" e muro perimetrale.

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 risultano da Regolamento di Condominio più oltre citato, nonchè per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà 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 l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 97 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE n. 18, piano: T.

Si precisa che l'attuale n.c. di ingresso al fabbricato è il n. "4" e non il n. "18", come indicato nella visura catastale allegata al presente elaborato peritale.

Intestazione Catastale:

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



BALCONE UNITA' IMMOBILIARE



CUCINA



BAGNO



DETTAGLIO PORTA INGRESSO ALLOGGIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA



FOTO AEREA COMPLESSO IMMOBILIARE fonte Google Maps



COMPLESSO IMMOBILIARE

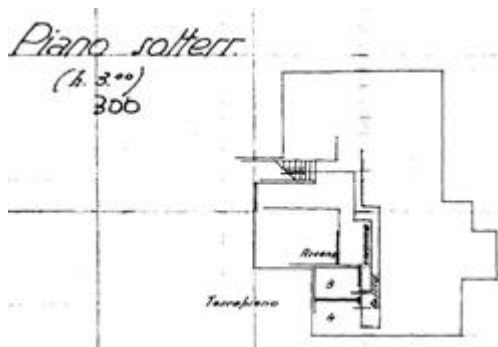
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	74,00	x	100 %	=	74,00
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>74,00</b>



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - piano terreno - fuori scala



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - piano terreno - fuori scala

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). Il fabbricato oggetto di valutazione ricade nella microzona 1 - denominata "CENTRALE/C.SO VITTORIO EMANUELE" per cui per il I semestre 2024 per abitazioni di tipo civile in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 580 €/mq e 880 €/mq.

Si è quindi applicata la seguente formula:

- Val OMI min+ (Val OMI max - Val OMI min) x K x coef. immobile

Dove K è il coefficiente legato al taglio di superficie ed al piano.

Per il caso di specie K risulta pari a 0,28, assumendo come coefficiente K1 (taglio di superficie) il valore di 0,5, corrispondente ad abitazioni con superficie compresa tra 70 e 120 mq, e come coefficiente K2 (taglio di piano) il valore di 0,2, corrispondente ad abitazioni poste al piano terreno.

Sono stati assunti come base di calcolo i valori minimi e massimi per abitazioni di tipo civile in stato normale (580 €/mq min - 880 €/mq max), determinando un valore normale pari a 662,50 €/mq.

A tale valore sono stati poi applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali il piano in cui è ubicato l'immobile, lo stato di conservazione, la vetustà del fabbricato, la luminosità, l'esposizione e la vista, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato alloggio con cantina (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 26.000,00

In merito alla determinazione di tali valori si precisa che:

- la superficie catastale dell'alloggio con cantina (74 mq) 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;
- il prezzo posto a base d'asta tiene conto degli aspetti riportati nella presente relazione ed in particolare della situazione edilizia amministrativa, dell'età del fabbricato e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria anche alle parti comuni (tetto, cornicione, parapetti balconi)
- l'importo delle decurtazioni più oltre riportate circa l'assenza di garanzie per vizi, anche a livello edilizio-amministrativo, deve considerarsi indicativo, poiché al momento lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione l'ammontare delle spese professionali, diritti e sanzioni da computarsi all'U.I. pignorata.

Nella determinazione dei probabili valori di mercato, sono state condotte anche verifiche presso i principali portali di vendite immobiliari e presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, prelevando titoli da riferirsi a compravendite avvenute nello stesso stabile in epoca recente. In particolare sono stati consultati i seguenti titoli:

- TRASCR. REG. PART. 642 del 2024 da riferirsi alla vendita di un alloggio al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso, due camere, cucina, ripostiglio e bagno, oltre a cantina (per sup. complessiva catastale di 75 mq) ed autorimessa (per sup. di 19 mq) per il

prezzo dichiarato in atto di € 30.000,00;

- TRASCR. REG. PART. 5901 del 2024 da riferirsi alla vendita di un alloggio al piano terzo della sup. catastale di 125 mq per il prezzo dichiarato in atto di € 45.000,00, ovvero 360,00 €/mq;
- TRASCR. REG. PART. 6108\_2022 da riferirsi alla vendita di un alloggio al piano terreno della sup. catastale di 86 mq per il prezzo dichiarato in atto di € 25.000,00, ovvero 320,00 €/mq;
- TRASCR. REG. PART. 8947\_2021 da riferirsi alla vendita di un alloggio al piano terreno della sup. catastale di 85 mq ed autorimessa di 14 mq per il prezzo dichiarato in atto di € 40.000,00.

Le verifiche condotte hanno confermato la correttezza del metodo estimativo adottato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per regolarizzazione catastale e edilizia (già conteggiata nel capitolo 8)	0,00
Decurtazione per stato manutentivo ed assenza di garanzie sul bene venuto anche in punto alla mancanza di certificazioni degli impianti	-2.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.400,00**

## 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;
- 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	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				<b>23.400,00 €</b>	<b>23.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.400,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.400,00**

data 21/12/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Rosotto