



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 298/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Silvia Simonelli**

CF:SMNSLV77H47E379G

con studio in TORINO (TO) VIA MURATORI 4

telefono: 3478167304

email: [silvia.simonelli@yahoo.it](mailto:silvia.simonelli@yahoo.it)

PEC: [silvia.simonelli@architettitorinopec.it](mailto:silvia.simonelli@architettitorinopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** ad AIRASCA (TO), VIA NINO COSTA 5 per la quota di:

- 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 99/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di edificio di tipo condominiale sito nel Comune di Airasca, in provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 5 (pedonale) e n. 7 (carraio) di via Nino Costa, elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, insistente nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 24 n. 231 (coordinate geografiche: 44.9151168086588, 7.478813621367516). Si allega estratto di mappa al n. 5.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto del presente corpo "A" del lotto di stima (corpo "A" alloggio + corpo "B" autorimessa) quanto segue:

con ingresso dal civico n. 5 e dalla scala individuata in loco come scala "B" (scala "1" con riferimento al Regolamento di condominio):

- al piano secondo (III f.t.): alloggio composto di ingresso-cucina, due camere, disimpegno, bagno e due balconi, con sottotetto non abitabile al piano sottotetto, quale distinto con la sigla "A5" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto di deposito di regolamento di condominio, posto alle coerenze: cortile comune, alloggio "A6", vano scala e ancora cortile comune a due lati,

- al piano terreno (I f.t.): locale ad uso cantina, quale risulta distinto con la sigla "A5" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria succitata, posto fra le coerenze: autorimessa "R4", cantina "A8", cortile comune, cantina "A2" e corridoio comune.

La descrizione letterale riportata nel titolo di provenienza non corrisponde allo stato dei luoghi, come rilevato il 16/09/2025, in quanto il piano sottotetto è stato trasformato in locali abitabili, direttamente comunicanti con il piano secondo tramite scala interna e alcuni tramezzi al piano secondo sono stati demoliti, creando un'unica zona giorno.

L'attuale consistenza dell'alloggio (con interventi realizzati senza titolo e non mantenibili) può essere così descritta:

- al piano secondo (III f.t.): ingresso living su soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi;

- al piano terzo (sottotetto): ripostiglio, due camere e bagno

collegati da scala interna, realizzata all'interno del foro previsto a progetto come "botola di accesso".

Si allegano al n. 8 planimetrie di raffronto tra quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati e quanto rilevato.

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):

- foglio 24 particella 231 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq (totale escluse aree scoperte 90 mq), rendita 413,17 €, indirizzo catastale: VIA NINO COSTA n. 5 , piano: T-2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 1/100 in regime di separazione dei beni - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni

In data 14/10/2025 lo scrivente ha provveduto a inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per rettificare il numero civico indicato erroneamente in "1", in luogo del corretto n. "5".

**B**

**box singolo** a AIRASCA VIA NINO COSTA 7, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 99/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa facente parte di edificio di tipo condominiale sito nel Comune di Airasca, in provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 5 (pedonale) e n. 7 (carrabile) di via Nino Costa, elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, insistente nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 24 n. 231 (coordinate geografiche: 44.9151168086588, 7.478813621367516). Si allega estratto di mappa al n. 5 .

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto del presente "corpo B" del lotto di stima (corpo "A" alloggio + corpo "B" autorimessa) quanto segue:

con ingresso carraio dal civico n. 7 di via Nino Costa:

- al piano terreno (I f.t.): locale ad uso autorimessa privata distinto con la sigla "R4" nella planimetria allegata al regolamento di Condominio infracitato, posto fra le coerenze: area di manovra, autorimessa "R5", cantine "A8" e "A5", corridoio comune e autorimessa "R3".

Il locale è direttamente collegato tramite vano porta con la cantina di cui al corpo "A" del presente elaborato peritale.

**Identificazione catastale** (allegato n. 3):

- foglio 24 particella 231 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 43,38 €, indirizzo catastale: VIA NINO COSTA n. 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 1/100 in regime di separazione dei beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni

In data 14/10/2025 lo scrivente ha provveduto a inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per rettificare il numero civico indicato erroneamente in "1", in luogo del corretto n. "7".

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/10/2025</b>

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

In base al sopralluogo effettuato il 16/09/2025, alla presenza del Custode (IFIR Piemonte - istituto vendite giudiziarie), è stato possibile verificare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono occupate, come abitazione principale, dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in qualità di comproprietaria ed esegutata, e dai figli di 17 e 18 anni. La sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha segnalato nel verbale di accesso di essere separata dal comproprietario esegutato, Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che non risulta più risiedere presso l'abitazione oggetto di pignoramento, come si evince dal certificato di residenza del 19/09/2025 (allegato n. 11).

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

In base alla Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Niccolò TIECCO di Perugia del 09/05/2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302, ed alle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo con aggiornamento al 17/09/2025, si è potuto accertare che sugli immobili pignorati 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. Le formalità più oltre indicate colpiscono non solo gli immobili pignorati (sub. 13 e sub. 20), ma anche il posto auto (sub. 28) non oggetto di pignoramento, pertanto solo alcune potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

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 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:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2020 - Registro Particolare 6580 Registro Generale 8533**

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ATTRIBUZIONE DELLA CASA FAMILIARE, trascritto a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Torino del 21 ottobre 2020, numero di repertorio 15147/2020,

FAVORE: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

CONTRO: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

OGGETTO: gli immobili oggetto di stima, oltre al posto auto scoperto (sub. 28) - non colpito dal pignoramento

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 CONTRO del 02/05/2007 - Rp./Rg. 876 / 4135**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito Notaio INGARAMO ANGELO Repertorio 65097/28379 del 19/04/2007

FAVORE: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per diritto di piena proprietà;

CONTRO: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 99/100 del diritto di piena proprietà; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/100 del diritto di piena proprietà.

CAPITALE (iniziale): € 165.000,00

ISCRIZIONE (iniziale): € 247.500,00

DURATA: 30 anni

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'alloggio con cantina al Fg. 24 n. 231 sub. 13 e l'autorimessa al Fg. 24 n. 231 sub. 20, pertanto potrà essere cancellata totalmente a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

A margine si rileva la seguente ANNOTAZIONE del 22/07/2010 rp./rg. 673/6192:

SURROGAZIONE ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L.7/2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio REBUFFO Marcello di Torino del 29/06/2010, numero di repertorio 4444/3528, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

- **ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2023 - rp./rg. 257 / 2417**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del GIUDICE DI PACE DI TORINO Repertorio 6525/2021 del 08/07/2021

FAVORE: CASA DEL CAFFE' VERGNANO S.P.A., con sede in SANTENA (TO) Codice fiscale 00169040011, per la quota di 99/100 di piena proprietà proindivisa;

CONTRO: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 99/100 di piena proprietà proindivisa.

CAPITALE: € 2.804,25

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: la nota colpisce oltre agli immobili al Fg. 24 n. 231 sub. 13 (alloggio con cantina) e sub. 20 (autorimessa), anche il posto auto scoperto al sub. 28 - non oggetto di pignoramento, per cui potrà

essere annotata solo limitatamente a quanto formerà oggetto di vendita.

• **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2025 - Rp./Rg. 2985 / 3643**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI TORINO Repertorio 7181 del 08/04/2025

**FAVORE:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

**CONTRO:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/100 del diritto di proprietà; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 99/100 del diritto di proprietà

**OGGETTO:** al nota colpisce solo l'alloggio (sub. 13) e l'autorimessa (sub. 20), per cui 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:

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.262,87</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.189,10</b>
Millesimi condominiali:	<b>128</b>

Ulteriori avvertenze:

### **Studio di Amministrazione condominiale:**

Lo stabile è amministrato da:

- Fabrizio LOMBARDO, con studio in via Case sparse n. 25, cap. 10092 BORGARETTO (TO)  
email: fabbrolobmi@libero.it

Si riportano sopra le indicazioni ricevute dallo studio di amministrazione in data 17/09/2025 (allegato n. 10) e si precisa che i millesimi condominiali non corrispondono con quanto indicato nel Regolamento di Condominio trascritto.

### **Regolamento di Condominio**

Per il complesso immobiliare è stato stipulato Regolamento di Condominio depositato come allegato "B" all'atto a rogito Notaio Angelo INGARAMO rep. 63992/27545 del 12/05/2006, registrato al 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 12/05/2006 al n. 4290 serie 1, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 25/05/2006 ai nn. 3628/5279. Si allega al n. 7 copia reperita presso l'Archivio Notarile di Torino, precisando che nel documento lo stabile risulta sito al civico n. 1 (uno) di via Nino Costa e servito da due vani scala denominati "Scala 1" e "Scala 2", ma di fatto in loco lo scrivente ha potuto verificare che il civico corretto è il n. 5, come si evince anche dal certificato di residenza (allegato n. 11) e l'ingresso all'alloggio avviene dalla scala "B". Parte esecutata è infatti residente al civico n. 5/B di via Nino Costa. L'accesso agli autoveicoli avviene attraverso un cancello carraio, riportante il civico n. 7 (foto n. 4 dell'allegato n. 1).

In base alle planimetrie e tabelle millesimali allegate al citato regolamento, alle U.I. competono le seguenti carature millesimali:

- per l'autorimessa, individuata con la sigla "R4"

11/1000 per "tabella A - MILLESIMI DI PROPRIETA"

11/492 per tabella A - calcolati fra le sole U.I. della scala 1

36,74/1000 per "tabella B - MILLESIMI SCALA - SCALA 1"

- per la cantina, l'alloggio al piano secondo e il locale sottotetto, individuati con la sigla "A5" e con ingresso da "scala 1":

115/1000 per "tabella A - MILLESIMI DI PROPRIETA"

115/492 per "tabella A - calcolati fra le sole U.I. della scala 1"

245,73/1000 per "tabella B - MILLESIMI SCALA - SCALA 1"

Parte esecutata è proprietaria anche di un posto auto scoperto, individuato nella planimetria del piano terreno con la sigla "P4", non oggetto di pignoramento.

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

In base alle verifiche presso il S.I.P.E.E. aggiornate al 14/10/2025, per l'unità al sub. 13 non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. L'autorimessa al sub. 20 è esclusa dall'obbligo ai sensi della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, trattandosi di unità priva di impianto termico.

#### **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 (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:**

In base alle indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo con aggiornamento al 17/09/2025 ed alla Certificazione Notarile del Notaio NICCOLO' TIECCO di Perugia datata 09/05/2025, è stato possibile ricostruire la titolarità e le vicende ventennali delle unità immobiliari pignorate come di seguito indicato.

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

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 99/100 del diritto di piena proprietà proindivisa;
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/100 del diritto di piena proprietà proindivisa.

ai quali la piena proprietà delle unità immobiliari è pervenuta in virtù di:

- **19/04/2007:** atto di compravendita a rogito Notaio Ingaramo Angelo di Torino (TO) del 19 aprile 2007, numero di repertorio 65096/28378, trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo ai nn. 4134/2666 in data 02 maggio 2007, con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendette e trasferì al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in GRAN BRETAGNA E IRLANDA DEL NORD (EE) il 24 gennaio 1980, codice fiscale DSNFNN80A24Z114T, per la quota di 99/100 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, ed alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/100 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, che accettarono ed acquistarono l'intera proprietà delle U.I. al Fg. 24 n. 231 sub. 13 (alloggio con cantina) sub. 20 (autorimessa) e sub. 28 (posto auto scoperto).

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

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

Alla società costruttrice \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la piena proprietà del terreno è pervenuta per:

- **14/12/2004:** atto di compravendita a rogito Notaio Ingaramo Angelo di Torino (TO) del 14 dicembre 2004, numero di repertorio 62112/26517, registrato a Torino il 23/12/2004 al n. 15995, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 11026/8134 in data 27 dicembre 2004, con il quale il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di bene personale, ed il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a Fossano (CN) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di bene personale, vendettero e trasferirono alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che accettò ed acquistò la quota di 1/1 del diritto di proprietà' dell'appezzamento di terreno ora identificato al catasto terreni al Fg. 24 mappale n. 231 su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili oggetto di stima.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Airasca ed alla documentazione resa consultabile dallo stesso, è stato possibile accertare che il complesso immobiliare di via Nino Costa nn.cc. 5 e 7 è stato edificato in virtù di "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE", con parere favorevole della Commissione igienico edilizia del 17/12/2003, come si evince da:

- **11/05/2004:** convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Airasca e la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sottoscritta con atto a rogito Notaio INGARAMO Angelo rep. 61350/26061, registrato a Torino il 19/05/2004 al n. 3484, trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo in data 29/05/2004 ai nn. rg./rp. 4570/3457, per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) approvato dal Consiglio Comunale di Airasca con deliberazione n. 12 del 01/03/2004 relativamente a terreno con entrostante fabbricato artigianale, in seguito demolito, distinto al Fg. 24 n. 231parte.
- **07/04/2009:** atto unilaterale di dismissione gratuita di aree a favore del Comune di Airasca atto a rogito Notaio Angelo INGARAMO di Torino rep. 67182/29933, registrato a Torino il 20/04/2009 al n. 8868 serie 1T, con il quale in adempimento agli obblighi assunti nella succitata convenzione, venne dismessa l'area urbana al Fg. 24 n. 231 sub. 32 di 255 mq.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Con riferimento alle verifiche effettuate presso il Comune di Airasca (TO) ed alla documentazione edilizia resa consultabile, si è potuto evincere che il compendio immobiliare di cui fanno parte i locali oggetto di stima, è stato realizzato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso di costruire n. 42/2004 del 11/04/2005 per demolizione di fabbricato artigianale preesistente con inizio lavori in data 28/04/2005 e fine lavori in data 21/04/2006;
2. permesso di costruire n. 43/2004 del 07/04/2005, rilasciato in seguito a domanda presentata in data 19/05/2004 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Torino, per costruzione di edificio residenziale a tre piani f.t.
3. permesso di costruire n. 4/2005 del 27/01/2005 per variante alla pratica edilizia n. 43/2004
4. Denuncia di Inizio Attività DIA n. 101/2005 presentata in data 02/12/2005 per variante alle precedenti P.d.C. 43/2004 e P.d.C.4/2005

Per lo stesso compendio immobiliare sono state presentate ulteriori pratiche edilizie:

- DIA n. 19/2006 presentata in data 14/02/2006, da riferirsi al solo allacciamento alla fognatura pubblica;
- Permesso di Costruire n. 46/2005 pratica presentata in data 24/05/2005 per la realizzazione di una tettoia per ricovero auto - NON RILASCIATA - ARCHIVIATA;
- Permesso di Costruire n. 44/2004 del 07/04/2005 e successiva variante con DIA del 14/02/2006 prot. 1634 per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo.

In punto all'agibilità si precisa che all'interno del fascicolo relativo al Permesso di Costruire n. 43/2004 è stata reperita dichiarazione di agibilità per "fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare in Airasca (TO), via Nino Costa 1, Zona Ru1". L'attestazione è priva di firma e timbro del Comune di Airasca. Gli atti notarili stipulati negli ultimi anni per altre U.I. facenti parte dello stesso stabile dichiarano che l'agibilità è stata ottenuta per silenzio assenso, in seguito a domanda presentata il 21 aprile 2006

Si allega al n. 9 estratto delle documentazioni edilizia consultata.

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.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato legittimo, risultante dalle pratiche edilizie sopra richiamate — in particolare dalla DIA n. 101/2005 (allegato n. 9) — e lo stato attuale dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito:

- **Piano sottotetto:** trasformazione dell'intero piano, originariamente autorizzato come locale unico non abitabile accessibile unicamente tramite botola, in locali abitabili (due camere, un ripostiglio e un bagno), con realizzazione di scala interna in legno in corrispondenza dell'apertura prevista per la botola di accesso;
- **Piano secondo (III f.t.):** demolizione di tramezzi interni, con conseguente eliminazione del locale antibagno prescritto dalla normativa igienico-sanitaria e creazione di un'unica zona giorno oltre al bagno esistente.

Le suddette opere non risultano conformi alle vigenti disposizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Airasca e alla normativa edilizia in materia di agibilità e altezze minime interne, e pertanto non sono mantenibili.

La parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà procedere:

- al ripristino dello stato autorizzato;

oppure

- all'incarico di un professionista abilitato per la redazione di una nuova soluzione progettuale conforme alla normativa vigente e per la conseguente presentazione delle pratiche edilizie e catastali necessarie alla regolarizzazione. L'intervento sarà soggetto al pagamento di sanzione amministrativa (pari ad € 1.000 - se mantenuta la destinazione non abitabile del sottotetto), oltre ad oneri professionali, diritti di segreteria e tributi catastali.

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

#### **Eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi**

Con riguardo all'eventuale trasformazione del sottotetto (attualmente autorizzato come locale non abitabile) in locali abitabili con permanenza continuativa di persone, e al mantenimento della scala di collegamento tra i due livelli, si ritiene tecnicamente ammissibile la presentazione da parte dell'aggiudicatario di una S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. Piemonte n. 16/2018, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia "pesante" finalizzato al recupero del sottotetto ai fini abitativi. Tale iter amministrativo parrebbe essere stato percorso anche per altra unità immobiliare del complesso edilizio, come si è evinto dalla lettura dell'atto di compravendita prelevato in Conservatoria.

L'intervento dovrà tuttavia essere preceduto dalla verifica dei parametri edilizi e igienico-sanitari, e comporterà la realizzazione di opere edili integrative, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. chiusura delle porzioni con altezza interna inferiore ai limiti di legge;
2. realizzazione di antibagno ove richiesto;
3. verifica del rispetto dei requisiti aeroilluminanti dei nuovi locali.

Tale trasformazione risulterà onerosa, con costi strettamente correlati alla superficie effettivamente recuperabile e alle opere necessarie al rispetto delle altezze minime e dei requisiti igienico-sanitari, non determinabili in questa sede.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale dell'autorimessa è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato nel corso del sopralluogo. La scheda catastale dell'alloggio non corrisponde allo stato rilevato, in quanto l'intero piano sottotetto è stato trasformato in locali abitabili, uniti al piano secondo da una scala interna, realizzata in corrispondenza del foro di predisposizione della botola. Al piano secondo sono stati demoliti dei tramezzi. La rappresentazione del locale cantina al piano terreno è conforme a quanto esistente.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 9).

Si precisa in ogni caso 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.

#### **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 le unità immobiliari 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 AIRASCA VIA NINO COSTA 5-7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** ad AIRASCA (TO), VIA NINO COSTA 5 per la quota di:

- 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 99/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di edificio di tipo condominiale sito nel Comune di Airasca, in provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 5 (pedonale) e n. 7 (carraio) di via Nino Costa, elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, insistente nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 24 n. 231 (coordinate geografiche: 44.9151168086588, 7.478813621367516). Si allega estratto di mappa al n. 5.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto del presente corpo "A" del lotto di stima (corpo "A" alloggio + corpo "B" autorimessa) quanto segue:

con ingresso dal civico n. 5 e dalla scala individuata in loco come scala "B" (scala "I" con riferimento al Regolamento di condominio"):

- al piano secondo (III f.t.): alloggio composto di ingresso-cucina, due camere, disimpegno, bagno e due balconi, con sottotetto non abitabile al piano sottotetto, quale distinto con la sigla "A5" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata sotto la lettera "C" all'atto di deposito di regolamento di condominio, posto alle coerenze: cortile comune, alloggio "A6", vano scala e ancora cortile comune a due lati,

- al piano terreno (I f.t.): locale ad uso cantina, quale risulta distinto con la sigla "A5" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria succitata, posto fra le coerenze: autorimessa "R4", cantina "A8", cortile comune, cantina "A2" e corridoio comune.

La descrizione letterale riportata nel titolo di provenienza non corrisponde allo stato dei luoghi, come rilevato il 16/09/2025, in quanto il piano sottotetto è stato trasformato in locali abitabili, direttamente comunicanti con il piano secondo tramite scala interna e alcuni tramezzi al piano secondo sono stati demoliti, creando un'unica zona giorno.

L'attuale consistenza dell'alloggio (con interventi realizzati senza titolo e non mantenibili) può essere così descritta:

- al piano secondo (III f.t.): ingresso living su soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi;

- al piano terzo (sottotetto): ripostiglio, due camere e bagno

collegati da scala interna, realizzata all'interno del foro previsto a progetto come "botola di accesso".

Si allegano al n. 8 planimetrie di raffronto tra quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati e quanto rilevato.

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):

- foglio 24 particella 231 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq (totale escluse aree scoperte 90 mq), rendita 413,17 €, indirizzo catastale: VIA NINO COSTA n. 5 , piano: T-2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 1/100 in regime di separazione dei beni - \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni

In data 14/10/2025 lo scrivente ha provveduto a inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per rettificare il numero civico indicato erroneamente in "1", in luogo del corretto n. "5".

DESCRIZIONE DELLA ZONA



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI (fuori scala)*



*INGRESSO PEDONALE AL COMPENDIO IMMOBILIARE*



*INGRESSO CARRABILE AL COMPENDIO IMMOBILIARE*



*VISTA ESTERNA FABBRICATO*



*DETTAGLIO BALCONE DELL'U.I. PIGNORATA*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione del compendio immobiliare**

Lo stabile, elevantesi a tre piani f.t., oltre al piano sottotetto, è composto al piano terreno da otto locali autorimessa, sette locali cantina e disimpegni comuni, ai piani primo e secondo da quattro alloggi per ciascun piano e da locali non abitabili al piano sottotetto, oltre a sette posti auto scoperti

ed area accessoria nel cortile. E' stato edificato con struttura in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura a falde inclinate. Le facciate sono in parte intonacate ed in parte in paramano. Alcune porzioni della pittura muraria sono ammalorate ed andranno ripristinate (foto n. 7 allegato n. 1).

Il Complesso ha ingresso carrabile dal civico n. 7 (foto n. 4) e pedonale dal civico n. 5 (foto n. 3) di via Nino Costa ed è dotato di due scale. Non è presente ascensore, ne servizio di portineria.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento si accede dalla scala individuata in loco come "B" e negli atti come "1".

L'alloggio è posto al piano secondo e direttamente collegato da scala interna con il piano sottotetto (foto n. 17). Costituiscono pertinenze dell'immobile anche un locale cantina (foto nn. 9-10-11), da cui si accede al locale autorimessa (foto n. 12). L'ingresso a quest'ultima avviene anche da cortile comune (foto n. 13), tramite portone basculante in metallo.

### **Descrizione dell'unità immobiliare**

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

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti: pareti in intonaco civile tinteggiato, fatta eccezione per i servizi igienici e l'angolo cottura con pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- serramenti esterni: porta di ingresso all'alloggio blindata (foto n. 16), serramenti esterni in legno con vetrocamera (rovinata la porta finestra della cucina - foto n. 32); sarà da verificare anche la tenuta del lucernario del piano sottotetto (foto n. 26) essendo stati rilevati danni da infiltrazione di acqua piovana;
- serramenti interni: di tipo economico, alcune di tipo scorrevole all'interno della tramezzatura (foto n. 22),
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso,
- impianto idrico-sanitario: primo servizio igienico al piano secondo dotato di piatto doccia, tazza wc, bidet e lavabo; secondo servizio igienico (realizzato abusivamente) con vasca da bagno, doppio lavabo incassato in mobile in muratura, tazza wc e bidet (foto n. 25),
- impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, con caldaia murale marca VAILLANT installata in vano sul balcone (foto n. 31).

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, nonchè delle unità immobiliari oggetto di stima. Le stesse sono depositate in formato .jpg, come richiesto dal quesito.



*ZONA GIORNO PIANO SECONDO E SCALA ACCESSO  
PIANO SOTTOTETTO*



*BAGNO REALIZZATO SENZA TITOLO E NON  
MANTENIBILE (piano sottotetto)*



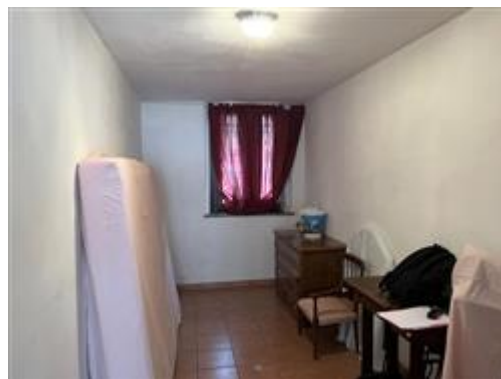
*CAMERA REALIZZATA SENZA TITOLO E NON MANTENIBILE  
(piano sottotetto)*



*ZONA GIORNO PIANO SECONDO*



*DETTAGLIO LUCERNARI PIANO SOTTOTETTO*



*LOCALE CANTINA PIANO TERRENO (direttamente comunicante con autorimessa - corpo B del presente elaborato peritale)*

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
alloggio con pertinenze	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>



## 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 delle difformità edilizie amministrative rilevate e descritte 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. l'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) da cui si è desunto che l'immobile ricade in zona B1 – Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE per cui vengono forniti per abitazioni civili in stato normale i valori minimo e massimo di 670 €/mq e 1.000 €/mq;
2. il prezzo di acquisto degli immobili, compreso il posto auto non oggetto di pignoramento, dichiarato nell'atto di provenienza del 2007 di € 143.000,00;
3. l'andamento del mercato immobiliare tra il 2007 (anno di acquisto degli immobili) ed il 2024. Si è verificato che nel 2007 l'OMI forniva i valori per abitazioni civili in stato ottimo rispettivamente di min 1.200 €/mq e max 1.500 €/mq, mentre nel 2024 i valori minimo e massimo per abitazioni in stato ottimo erano rispettivamente di 1.000 €/mq e 1.500 €/mq, mentre per i BOX in stato normale si è passati dai valori 870 €/mq / 1030 €/mq nel 2007 a 420 €/mq / 630 €/mq nel 2021, per cui si è registrato un calo di circa il 45% sui valori delle autorimesse nella zona;

4. ricerche presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con consultazione di alcuni atti di compravendita di immobili nello stesso stabile:
- TR. RP. 6518 del 2018 atto a rogito Notaio Caterina AUDANO di Pinerolo del 29/10/2018 rep. 1917/1588 da riferirsi alla vendita di un lotto di consistenza analoga a quella oggetto di stima (alloggio al piano secondo + cantina al piano terreno + autorimessa al piano terreno + posto auto) per il prezzo dichiarato in atto di € 129.000,00;
  - TR. RP. 763 del 2019 atto a rogito Notaio Paola CALLARI di Torino del 05/02/2019 rep. 3890/2731 da riferirsi alla vendita di un lotto formato da alloggio al piano primo di 71 mq compresa cantina al piano terreno + autorimessa al piano terreno + posto auto, per il prezzo dichiarato in atto di € 90.000,00;
  - TR. RP. 5322 del 2023 atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI di Torino del 13/07/2023 rep. 26697/14176 da riferirsi alla vendita alloggio al piano secondo collegato a piano sottotetto della sup. catast. di 113 mq + cantina al piano terreno + autorimessa al piano terreno + 2 posti auto, per il prezzo dichiarato in atto di € 130.000,00.
5. ricerche effettuate presso i principali portali di annunci immobiliari. Tra gli annunci consultati si segnalano:
- Annuncio 1: Agenzia immobiliare VENDOCASA rif. EK-122089772, nello stesso stabile, alloggio al piano rialzato, box auto e posto auto scoperto.
    - Superficie dichiarata: 71 mq
    - Prezzo richiesto: € 149.000
    - Riduzione per trattativa (circa 20%): € 29.800 da arr. € 30.000
    - Prezzo ridotto: € 119.000
  - Annuncio 2: agenzia NORDEDIL rif. V006803 - via Nino costa 19
    - Superficie dichiarata: 65 mq
    - Prezzo richiesto: € 85.000,00
    - Riduzione per trattativa (circa 20%): € 17.000
    - Prezzo ridotto: € 68.000

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:

- valore unitario di riferimento: 1.350 €/mq (se l’immobile si trovasse in stato ottimo e privo di irregolarità edilizie e catastali)
- superficie di riferimento: 90 mq
- 1.350 €/mq x 90 mq = € 121.500,00

In merito al valore stimato, al netto delle decurtazioni, come più oltre riportate, si precisa che:

- 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;
- il prezzo finale posto a base d’asta è influenzato dalle irregolarità edilizie e dall’ubicazione al piano secondo senza ascensore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**121.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per opere edili ed impiantistiche di ripristino del sottotetto a locale non abitabile, in conformità allo stato autorizzato	-8.000,00
riduzione per assenza garanzia per vizi del bene venduto ed assenza certificazioni impianti e per la posizione al piano secondo senza ascensore (-10% circa)	-12.000,00
riduzione per regolarizzazione del piano secondo, dove risulta assente il necessario locale antibagno (si suppone ripristino stato autorizzato)	-3.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 98.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 98.500,00</b>

## BENI IN AIRASCA VIA NINO COSTA 5-7

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a AIRASCA VIA NINO COSTA 7, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 99/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa facente parte di edificio di tipo condominiale sito nel Comune di Airasca, in provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 5 (pedonale) e n. 7 (carrabile) di via Nino Costa, elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, insistente nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 24 n. 231 (coordinate geografiche: 44.9151168086588, 7.478813621367516). Si allega estratto di mappa al n. 5 .

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto del presente "corpo B" del lotto di stima (corpo "A" alloggio + corpo "B" autorimessa) quanto segue:

con ingresso carraio dal civico n. 7 di via Nino Costa:

- al piano terreno (I f.t.): locale ad uso autorimessa privata distinto con la sigla "R4" nella planimetria allegata al regolamento di Condominio infracitato, posto fra le coerenze: area di manovra, autorimessa "R5", cantine "A8" e "A5", corridoio comune e autorimessa "R3".

Il locale è direttamente collegato tramite vano porta con la cantina di cui al corpo "A" del presente elaborato peritale.

Identificazione catastale (allegato n. 3):

- foglio 24 particella 231 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 43,38 €, indirizzo catastale: VIA NINO COSTA n. 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 1/100 in regime di separazione

dei beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni

In data 14/10/2025 lo scrivente ha provveduto a inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per rettificare il numero civico indicato erroneamente in "1", in luogo del corretto n. "7".



*VISTA ESTERNA FABBRICATO*

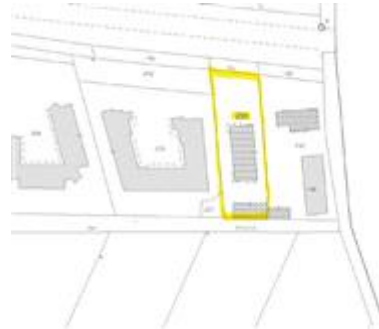


*INGRESSO BOSS*

DESCRIZIONE DELLA ZONA



*INQUADRAMENTO TERRITORIALE*



*ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI (fuori scala)*



*INGRESSO PEDONALE AL COMPENDIO IMMOBILIARE*



*INGRESSO CARRABILE AL COMPENDIO IMMOBILIARE*



VISTA ESTERNA FABBRICATO



DETTAGLIO BALCONE DELL'U.I. PIGNORATA

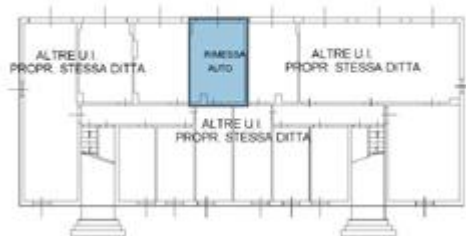
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
autorimessa privata	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

PIANTA PIANO TERRENO H = 2,40 MT

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si richiamano le riflessioni estimative svolte per l'alloggio. Si determina, 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:

- valore unitario di riferimento: 500 €/mq
- superficie di riferimento: 16 mq
- 500 €/mq x 16 mq = € 8.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza di garanzie e certificazioni anche in riferimento agli impianti (-5% circa)	-500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.500,00**

**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;
- 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	90,00	0,00	98.500,00	98.500,00
B	box singolo	16,00	0,00	7.500,00	7.500,00
				<b>106.000,00 €</b>	<b>106.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**

**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 **€. 0,00**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 106.000,00</b>

data 17/10/2025

il tecnico incaricato  
Silvia Simonelli