

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

248/2025

*DEBITORE:*

*x e y*

*GIUDICE:*

*Dott. Silvia Semini*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

*del 30/10/25*

*TECNICO INCARICATO:*

*ALESSANDRA COMOGLIO*

*CF: CMGLSN61E57L219X*

*con studio in TORINO (TO) VIA Vezzolano, 21*

*telefono: 0118998074 –*

*email: [info@alessandracomoglio.it](mailto:info@alessandracomoglio.it)*

**TRIBUNALE ORDINARIO-TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG. 126/2022**

## **5 LOTTI**

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

*Tutti i lotti si trovano a **TORINO via Vincenzo Gioberti 16**, quartiere San Secondo, 3 posti auto dei quali uno doppio (Lotti 1-2-3) al livello PT ed S1, e due uffici (lotti 4-5) al piano 1 con cantine al piano S1 della superficie commerciale rispettivamente di 130 mq e di 101 mq. per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà x*

*L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 dei quali fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito a fine 800, sopraelevato dopo la seconda guerra mondiale, e completamente ristrutturato nel 2006*

**Lotto 1)** posto auto scoperto al piano terreno m 13

**Lotto 2)** posto auto coperto al piano S1 m 9

**Lotto 3)** posto auto coperto doppio al piano S1 m 21

**Lotto 4)** ufficio che si trova al piano 1 di un edificio di 6 piani fuori terra ed uno interrato con cantina in S1. I locali sono alti complessivamente 4,70 m ma ove presente il soppalco al di sotto dello stesso i locali sono di m2,40 ed al di sopra di m2,15. La cantina è alta in media m2. L'unità è costituita da 3 uffici, un ripostiglio un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio è collocato al di sopra del soppalco. I pavimenti ed i serramenti sono di legno. Le pareti sono parzialmente rivestite in boiserie di legno. Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle di monocottura.

**Lotto 5)** ufficio che si trova al piano 1 di un edificio di 6 piani fuori terra ed uno interrato con cantina in S1. I locali sono alti complessivamente m4,70 ma ove presente il soppalco al di sotto dello stesso i locali sono di m2,40 ed al di

sopra di m 2,20. Le due cantine sono alte rispettivamente una 1,80 m e l'altra 2m. L'unità è costituita da 2 uffici, un ripostiglio un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio è collocato al di sopra del soppalco. Sono presenti un balcone verso cortile ed un altro verso via Gioberti. I pavimenti ed i serramenti interni sono di legno. Le pareti sono parzialmente rivestite in boiserie di legno. Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle di monocottura.

**Identificazione catastale:**

**Lotto 1).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 26, (ex 12) categoria C/6, consistenza mq.13, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano T, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 63,78;

**Coerenze:** a Nord-Ovest altro posto auto n° 7 a Nord-Est area di manovra del cortile comune, a Sud-Est altro posto auto n° 5, a Sud-Ovest muro di confine con altro condominio.

**Lotto 2).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 37, (ex 23) categoria C/6, consistenza mq.9, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano S1, superficie catastale totale mq.9, rendita Euro 44,16;

**Coerenze:** a Nord altro posto auto a Est area di manovra comune, a Sud altro posto auto, a Ovest muro di confine con altro condominio.

**Lotto 3).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 47, (ex 33) categoria C/6, consistenza mq.21, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano S1, superficie catastale totale mq.21, rendita Euro 103,03;

**Coerenze:** a Nord area di manovra comune a Est altro posto auto e muro cantine, a Sud muro cantine, a Ovest muro di confine l'ascensore e le scale.

**Lotto 4).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 58, categoria A/10, consistenza vani 6, Via Gioberti

Vincenzo n.16, piano S1-1, superficie catastale totale mq.134, rendita Euro 3.904,41;

**Coerenze:** a Nord-Ovest altro ufficio del piano, vano scale pianerottolo comune, ascensore, altra U.I. di altro edificio, a Nord- Est vuoto su Via Assietta a Sud-Ovest vuoto su via Gioberti a Sud-Est altro ufficio di cui al lato Nord-Ovest,

Per quanto riguarda la cantina a Nord-Ovest disimpegno ed altra cantina , ad Nord-Est altra cantina, a Sud-Est altra cantina, a Sud-Ovest altra cantina.

**Lotto 5).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 97, categoria A/10, consistenza vani 4,5, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano S1-1, superficie catastale totale mq.88, rendita Euro 2.928,31.

**Coerenze:** a Nord-Ovest vuoto su cortile, vano scale, ascensore, altra U.I. di altro edificio, a Nord- Est pianerottolo comune altro ufficio del piano, a Sud-Ovest vuoto su via Gioberti a Sud-Est altra unità di altro edificio,

Per quanto riguarda la prima cantina cui si accede dalle stesse scale che danno accesso agli uffici, a Nord-Ovest Vano scale, a Nord-Est disimpegno, a Sud-Est altra cantina, a Sud-Ovest muro delle autorimesse.

Per quanto riguarda la seconda cantina (della quale non si è potuta prendere visione in quanto gli occupanti non erano in possesso delle chiavi) cui si accede da un altro blocco scale sempre su via Gioberti, a Nord-Ovest altra cantina, a Nord-Est corridoio comune, a Sud-Est corridoio comune, a Sud-Ovest altra cantina.

**indirizzo catastale:** corso Via Vincenzo Gioberti 16 Ps1 e P1,

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

*I beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori x*

### **2.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori x pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Martucci Pierangelo il 16 ottobre 2006, Repertorio 71987/23912, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **TORINO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **TORINO 1** il 31 ottobre 2006 ai NN.55887/33714 di formalità dalla società **A**

### **2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTO TRA VIVI ANTECEDENTE IL VENTENNIO:**

Alla società **A** quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Martucci Pierangelo il 17 ottobre 2002, Repertorio 66035, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **TORINO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **TORINO 1** il 31 ottobre 2002 ai NN.49284/33526 di formalità dalla società **B**

## **3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

### **Lotto 1 posto auto scoperto al PT**

Consistenza commerciale complessiva	12 m2
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€13.680
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€9.576

**Lotto 2 posto auto coperto al -S1**

Consistenza commerciale complessiva 9 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€12.825

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€8.977

**Lotto 3 posto auto doppio coperto al -S1**

Consistenza commerciale complessiva 21 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€29.925

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€26.933

**Lotto 4 Ufficio al P1**

Consistenza commerciale complessiva 130 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€252.000

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€176.400

**Lotto 5 Ufficio al P1**

Consistenza commerciale complessiva 101 m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€195.450

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€136.815

Data della valutazione:

30/10/2025

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano tutti tranne il lotto 3 locati alla società ██████ per anni 6 a partire dall'1/8/2024 con un canone di € 28.800 oltre a spese e riscaldamento con aggiornamento in base all'indice ISTAT Il contratto risulta registrato. Il posto auto lotto 3 è locato alla stessa ██████ con contratto separato a partire all'1/9/24 fino al 31/8/25 con tacito rinnovo ad un canone di € 1800 annui oltre a spese soggetto ad adeguamento ISTAT

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione notarile agli atti al 28/04/2025

##### 5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: (dati tratti dalla relazione notarile agli atti)

**5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.

**5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.

**5.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno.

**5.1.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuno.

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

**5.2.1. Iscrizioni:** Nessuna

**5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

= **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, rogata dal Notaio Viglino Paolo il 21 marzo 2013, Repertorio 27578/17016, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **TORINO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **TORINO 1** il 25 marzo 2013 ai

NN.9477/1178 di formalità in favore di **C** e contro i signori **x**, per la complessiva somma di Euro 5.600.000,00 (capitale di Euro 2.800.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società D

= **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 01 aprile 2025, Repertorio 7232, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **TORINO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **TORINO 1** il 24 aprile 2025 ai NN.17722/13405 di formalità in favore di **E** e contro i signori **X**

**5.2.3. Altre trascrizioni:** Nessuna.

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

## **6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **Lotto 1**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:*

€140

*Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non segnalate*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €35*

### **Lotto 2**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:*

€200

*Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non segnalate*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €65*

### **Lotto 3**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:*

€630

*Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non segnalate*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €80*

#### **Lotto 4**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:*

€2630

*Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non segnalate*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0*

#### **Lotto 5**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:*

€1650

*Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non segnalate*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €310*

#### **Ulteriori avvertenze:**

*le spese indicate non comprendono il riscaldamento **il quale è a consumo***

#### **Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:**

*I locali non possono essere destinati ad albergo, pensione, ristorante, sale da gioco, da ballo, attività rumorose, pericolose o emananti odori sgradevoli, scuole, sale per concerti, spettacoli, industria, depositi di materiali*

*maleodoranti, nocivi, infiammabili, esplosivi, laboratorio, sedi di partiti, associazioni, club circoli ricreativi ecc. o usi che possano turbare la tranquillità o contrari all'igiene, sicurezza o decoro.*

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

*In base a quanto riferito sull'atto di provenienza l'edificio è stato realizzato prima del settembre 1967 e successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia n.ro 1158 prot. 1973 n.ro 545 in data 30 agosto 1973*

*Sono state successivamente effettuate opere di ristrutturazione realizzate con varie DIA rispettivamente:*

*n.ro 2003-9-10757 in data 30 luglio 2003, (che all'Archivio edilizio risulta irreperibile (si veda dichiarazione del Comune di Torino))*

*n.ro 2003-9-10757 in data 25 marzo 2004, (che all'Archivio edilizio NON COMPARE NEMMENO IN ELENCO)*

*n.ro 2005-9-9617 in data 25 maggio 2005, (in allegato)*

*n.ro 2006-9-2669 in data 2 marzo 2006 (in allegato)*

*Sempre in base all'atto di provenienza, è stata depositata domanda di agibilità protocollata in data 27/6/2006 al n.ro 2006/2/8544*

*Oltre alle su citate pratiche sono state reperite le seguenti (presenti in allegato):*

*n.ro 2006-2 8544 del 27-06-2006 **Agibilità** Prot 2003/9/10757 del 30/7/2007*

*n.ro 2006-9-162669 del 02-03-2006 DIA*

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*Nessuna informazione aggiuntiva.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

*CRITICITÀ: NESSUNA*

*Sono state rilevate le seguenti difformità`:*

*Le due unità costituenti il lotto 4 ed il lotto 5 sono state unite tramite una porta di passaggio. Tale passaggio non risulta ne autorizzato ne denunciato al catasto. Dovrà quindi essere ripristinata la continuità del muro.*

*Le difformità` sono regolarizzabili mediante: rimozione*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:*

- *tra oneri ed onorari e lavori: € .1.500,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**

*CRITICITÀ: NESSUNA*

*Sono state rilevate le seguenti difformità`:*

*Le due unità costituenti il lotto 4 ed il lotto 5 sono state unite tramite una porta di passaggio. Tale passaggio non risulta ne autorizzato ne denunciato al catasto. Dovrà quindi essere ripristinata la continuità del muro.*

***Costi di regolarizzazione:***

- *oneri ed onorari: già compresi in regolarizzazione edilizia del lotto 4*

**Tempi necessari per la regolarizzazione: brevissimi**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

*I lotti 1-2-3) trattandosi di autorimesse non sono dotate di certificazione*

*Il lotto 4) è dotato di certificazione energetica Certificazione n° 2023 31 43730067 valida fino al 23/02/2034 Classe. A1*

*Il lotto 5) è dotato di certificazione energetica Certificazione n° 2021 209689 0051 valida fino al 26/03/2031 Classe. B*

*(Entrambi i certificati sono in allegato)*

## 9). BENI IN TORINO via Gioberti 16

*Tutti i lotti si trovano a TORINO via Vincenzo Gioberti 16, quartiere San Secondo, 3 posti auto dei quali uno doppio(Lotti 1-2-3) al livello PT ed S1, e due uffici (lotti 4-5) al piano 1 con cantine al piano S1 della superficie commerciale rispettivamente di 130 mq e di 101mq. per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà` ( )*

*L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 dei quali fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito a fine 800, sopraelevato dopo la seconda guerra mondiale, e completamente ristrutturato nel 2006*

***Lotto 1)*** posto auto scoperto al piano terreno m 13

***Lotto 2)*** posto auto coperto al piano S1 m 9

***Lotto 3)*** posto auto coperto doppio al piano S1 m 21

***Lotto 4)*** ufficio che si trova al piano 1 di un edificio di 6 piani fuori terra ed uno interrato con cantina in S1. I locali sono alti complessivamente 4,70 m ma ove presente il soppalco al di sotto dello stesso i locali sono di 2,40 m ed al di sopra di 2,15 m La cantina è alta in media 2m. L'unità è costituita da 3 uffici, un ripostiglio un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio è collocato al di sopra del soppalco. I pavimenti ed i serramenti sono di legno. Le pareti sono parzialmente rivestite in boiserie di legno. Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle di monocottura. Gli immobili si trovano in condizioni ottime

***Lotto 5)*** ufficio che si trova al piano 1 di un edificio di 6 piani fuori terra ed uno interrato con cantina in S1. I locali sono alti complessivamente 4,70 m ma ove presente il soppalco al di sotto dello stesso i locali sono di 2,40 m ed al di sopra di 2,20 m Le due cantine sono alte rispettivamente una 1,80 m e l'altra 2m. L'unità è costituita da 2 uffici, un ripostiglio un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio è collocato al di sopra del soppalco. Sono presenti un balcone verso cortile ed un altro verso via Gioberti. I pavimenti ed i serramenti interni sono di legno. Le pareti sono parzialmente rivestite in boiserie di legno. Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle di monocottura. Gli immobili si trovano in condizioni ottime

***Identificazione catastale:***

***Lotto 1).*** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 26, (ex 12) categoria C/6, consistenza mq.13, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano T, superficie catastale totale mq.13, rendita Euro 63,78;

**Coerenze:** a Nord-Ovest altro posto auto n° 7 a Nord-Est area di manovra del cortile comune, a Sud-Est altro posto auto n° 5, a Sud-Ovest muro di confine con altro condominio.

**Lotto 2).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 37, (ex 23) categoria C/6, consistenza mq.9, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano S1, superficie catastale totale mq.9, rendita Euro 44,16;

**Coerenze:** a Nord altro posto auto a Est area di manovra comune, a Sud altro posto auto, a Ovest muro di confine con altro condominio.

**Lotto 3).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 47, (ex 33) categoria C/6, consistenza mq.21, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano S1, superficie catastale totale mq.21, rendita Euro 103,03;

**Coerenze:** a Nord area di manovra comune a Est altro posto auto e muro cantine, a Sud muro cantine, a Ovest muro di confine l'ascensore e le scale.

**Lotto 4).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 58, categoria A/10, consistenza vani 6, Via Gioberti Vincenzo n.16, piano S1-1, superficie catastale totale mq.134, rendita Euro 3.904,41;

**Coerenze:** a Nord-Ovest altro ufficio del piano, vano scale pianerottolo comune, ascensore, altra U.I. di altro edificio, a Nord- Est vuoto su Via Assietta a Sud-Ovest vuoto su via Gioberti a Sud-Est altro ufficio di cui al lato Nord-Ovest,

Per quanto riguarda la cantina a Nord-Ovest disimpegno ed altra cantina , ad Nord-Est altra cantina, a Sud-Est altra cantina, a Sud-Ovest altra cantina.

**Lotto 5).** Catasto Fabbricati del Comune di TORINO (TO), foglio 1283 particella 181 subalterno 97, categoria A/10, consistenza vani 4,5, Via



**Lotto 1)** posto auto scoperto al piano terreno m 13 Facilmente raggiungibile e con ampia area di manovra

**Lotto 2)** posto auto coperto al piano S1 m 9 Facilmente raggiungibile e con ampia area di manovra

**Lotto 3)** posto auto coperto doppio al piano S1 m 21 Facilmente raggiungibile e con ampia area di manovra. Le auto sono parcheggiate in coda. Non è possibile togliere quella di fondo senza rimuovere l'altra.

**Lotto 4)** ufficio che si trova al piano 1 di un edificio di 6 piani fuori terra ed uno interrato con cantina in S1. I locali sono alti complessivamente 4,70 m ma ove presente il soppalco al di sotto dello stesso i locali sono di 2,40 m ed al di sopra di 2,15 m La cantina è alta in media 2m. L'unità è costituita da 3 uffici, un ripostiglio un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio è collocato al di sopra del soppalco. I pavimenti ed i serramenti sono di legno. Le pareti sono parzialmente rivestite in boiserie di legno. Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle di monocottura. Gli immobili si trovano in condizioni ottime

**Lotto 5)** ufficio che si trova al piano 1 di un edificio di 6 piani fuori terra ed uno interrato con cantina in S1. I locali sono alti complessivamente 4,70 m ma ove presente il soppalco al di sotto dello stesso i locali sono di 2,40 m ed al di sopra di 2,20 m Le due cantine sono alte rispettivamente una 1,80 m e l'altra 2m. L'unità è costituita da 2 uffici, un ripostiglio un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio è collocato al di sopra del soppalco. Sono presenti un balcone verso cortile ed un altro verso via Gioberti. I pavimenti ed i serramenti interni sono di legno. Le pareti sono parzialmente rivestite in boiserie di legno. Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle di monocottura. Gli immobili si trovano in condizioni ottime

CLASSE ENERGETICA:

**I lotti 1-2-3)** trattandosi di autorimesse non sono dotate di certificazione

**Il lotto 4)** è dotato di certificazione energetica Certificazione n° 2023 31 43730067 valida fino al 23/02/2034 Classe. A1

*Il lotto 5) è dotato di certificazione energetica Certificazione n° 2021 209689 0051 valida fino al 26/03/2031 Classe. B*

*(Entrambi i certificati sono in allegato)*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

## **Lotto 1**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Posto auto scoperto	Superficie 12 x	100 %	= 12
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

## **VALUTAZIONE:**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€13.680**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€13.680**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€13.680**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	Posto auto scoperto	12,00	0,00	<b>€13.680</b>	<b>€13.680</b>
				<b>€13.680</b>	<b>€13.680</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

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

€000

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €13.680

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per immobile locato con contratto residuo di 5 anni 30%

€4.104

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
*da definirsi*

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

€9.576

**Lotto 2**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Posto auto coperto	Superficie 9 x	100 %	= 9
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>		<b>9,00</b>

## VALUTAZIONE:

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€12.825**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€12.825**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  
**€12.825**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

### 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
	Posto auto coperto	9,00	0,00	<b>€12.825.</b>	<b>€12.825</b>
				<b>€12.825.</b>	<b>€12.825</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

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

**€000**

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

**€12.825.**

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per immobile locato con contratto residuo di 5 anni 30%

**€3.847,5**

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**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
*da definirsi*

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

**€8.977**

### **Lotto 3**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Posto auto coperto doppio	Superficie 21 x	100 %	= 21
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>		<b>21,00</b>

### **VALUTAZIONE:**

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €29.925

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €29.925

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  
€29.925

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	Posto auto coperto doppio	21,00	0,00	€29.925	€29.925
				€29.925	€29.925

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

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

€0

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €29.925

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per immobile locato con contratto residuo di 1 anni 10%

€2.992

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
*da definirsi*

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

**€26.933**

## **Lotto 4**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Ufficio	Superficie 130 x	100 %	= 130
<b>Totale:</b>	<b>130</b>		<b>130</b>

### **VALUTAZIONE:**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€253.500**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€253.500**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  
**€253.500**

### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	ufficio	130,00	0,00	<b>€253.500.</b>	<b>€253.500</b>
				<b>€253.500.</b>	<b>€253.500</b>

Giudizio di comoda divisibilità` della quota:

L'immobile non è suddivisibile

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

**€1.500**

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

**€252.000**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per immobile locato con contratto residuo di 5 anni 30%

**€75.600**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
*da definirsi*

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

**€176.400**

## **Lotto 5**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Ufficio	Superficie 130 x	100 %	= 101
<b>Totale:</b>	<b>101</b>		<b>101</b>

## **VALUTAZIONE:**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso

prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€196.950**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€196.950**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  
**€196.950**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
	ufficio	101,00	0,00	<b>€196.950.</b>	<b>€196.950</b>
				<b>€196.950.</b>	<b>€196.950</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

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

**€1.500**

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

**€195.450**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per immobile locato con contratto residuo di 5 anni 30%

**€58.635**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
*da definirsi*

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

**€136.815**

Si rammenta che la seconda cantina non è stata visionata

**10. APPLICABILITA' ART 1 COMMI 367,377,379 L 178/2020:**

La sottoscritta non ha motivo di ritenere che tali articoli in questo caso siano applicabili

data 30/10/25

il tecnico incaricato

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Planimetria catastale Lotto 1
3. Planimetria catastale Lotto 2
4. Planimetria catastale Lotto 3
5. Planimetria catastale Lotto 4
6. Planimetria catastale Lotto 5 e 5bis
7. Cartellino edilizio
8. Elenco pratiche edilizie
9. Certificato non esistenza pratica
10. DIA 2006\_9\_02669

11. Abitabilità
12. Dettaglio planimetria 1 piano
13. Dettaglio planimetria ammezzato su 1 piano
14. Contratto di affitto
15. Regolamento di condominio
16. Regolamento di comunione
17. Foto Lotto 1
18. Foto Lotto 2
19. Foto Lotto 3
20. Foto Lotto 4
21. Foto Lotto 5
22. Foto parti comuni
23. APE lotto 4
24. APE lotto 5