



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dottoressa Ivana Peila

CUSTODE:

IFIR Piemonte IVG s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Crepaldi**

CF:CRPMRC74H11F335K

con studio in TORINO (TO) C.SO G. FERRARIS, 123

telefono: 0116633084

email: ing.crepaldi@studioruvolo.it

PEC: marco.crepaldi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VINOVO Via S. Anna 17, frazione Garino, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso abitativo composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera, camera con ripostiglio/cabina armadio, bagno, balcone e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 306 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via S. Anna 17, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per esatta rappresentazione grafica del 26 luglio 2017 Pratica n. TO0233007 in atti dal 28 luglio 2017 (n. 60681.1/2017).

Coerenze: cortile comune, vano scala, via Cervinia, via Sant'Anna e altra proprietà.

coerenze tratte dal titolo di provenienza ai debitori eseguiti. Il fabbricato di cui fa parte l'entità immobiliare pignorata non è inserito nella mappa catastale. L'unità immobiliare pignorata venne denunciata in Catasto in data 6 settembre 1971 (Protocollo n. 207 in atti dal 30 giugno 1987) e venne successivamente interessata da: - Variazione del 10 settembre 1986 in atti dal 29 marzo 1999 variati gli spazi (n. 3836/1986); - Variazione dell'11 giugno 1999 scorporo di parte divenuta terrazzo (n. L05331.1/1999); - Ampliamento del 26 aprile 2006 Pratica n. TO0179230 (n. 92414.1/2006); - Variazione toponomastica del 24 febbraio 2011 Pratica n. TO0155227 (n. 58359.1/2011); - Diversa distribuzione degli spazi interni del 12 giugno 2017 Pratica n. TO0163546 (n. 51042.1/2017); - Variazione per esatta rappresentazione grafica del 22 giugno 2017 Pratica n. TO0172074 (n. 53285.1/2017); - Variazione per esatta rappresentazione grafica del 26 luglio 2017 Pratica n. TO0233007 (n. 60681.1/2017).

Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2023.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 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>€. 96.200,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.390,00**

Data di conclusione della relazione: **13/01/2026**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito di richiesta formulata dallo scrivente, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha reso nota - con messaggio di posta elettronica certificata del 2 dicembre 2025 - l'esistenza di "*atti privati di locazione e/o comodato*" registrati dai debitori eseguiti presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri. Con messaggio di posta elettronica del 3 dicembre 2025 quest'ultimo Ufficio ha comunicato che i debitori "*hanno registrato telematicamente, in qualità di locatori, presso Ufficio Territoriale di Moncalieri contratto di locazione agevolata, serie 3T, N. 126, avente ad oggetto l'immobile di proprietà degli stessi sito in Vinovo (TO), Via S.Anna n. 17 piano 4, cat. M060 particella 306 su. 30 per un corrispettivo annuo di euro 3240. Il contratto risulta risolto in data 30/09/2020. Il testo del contratto non risulta, però, allegato all'atto della registrazione telematica ma conservato da parte del richiedente*".

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 23 dicembre 2025 alla presenza del Custode nominato, l'immobile pignorato è risultato occupato dalla debitrice eseguita, unitamente ai suoi tre figli minori di 3, 7 e 11 anni, come abitazione principale. La stessa debitrice ha segnalato, nel verbale di accesso redatto dal citato Custode, che il comproprietario eseguitato non risulta più risiedere presso l'abitazione oggetto di pignoramento dall'anno 2022.

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

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'articolo 1, commi 376-377-378 della Legge 30 dicembre 2020 numero 178.

#### **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:*

regolamento di condominio, stipulata il 30/12/1963 a firma di Notaio Gennaro Metitieri ai nn. 351/4337 di repertorio, registrata il 08/01/1964 a Torino ai nn. 19779, trascritta il 17/01/1964 a Torino 3 ai nn. 2327/1783, derivante da atto notarile.

Il titolo di provenienza in capo ai debitori eseguitati precisa che in data 21 marzo 1996 l'assemblea ordinaria del Condominio di cui fa parte l'entità immobiliare pignorata ne ha approvato il relativo progetto di ristrutturazione.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2017 a firma di Notaio Carlo Alberto Maroz ai nn. 8973/6424 di repertorio, iscritta il 04/08/2017 a Torino 2 ai nn. 34027/6301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 172.500,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, la tassa ipotecaria di importo pari a 35,00 euro.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 3347 di repertorio, trascritta il 16/02/2024 a Torino 2 ai nn. 6652/5086, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà della debitrice eseguita Ricci Fabiola.

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

pignoramento, stipulata il 31/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6159 di repertorio, trascritta il 01/04/2025 a Torino 2 ai nn. 13222/9868, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà del debitore eseguito Russo Angelo.

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

#### 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: **€. 4.350,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 21.024,66**

Millesimi condominiali: **24**

Ulteriori avvertenze:

Con messaggio di posta elettronica del 26 novembre 2025, il Legale del creditore procedente ha riportato quanto di seguito comunicato dall'attuale Amministratore di Condominio:

**"Spese gestione ordinaria annue circa € 1.400,00**

**Spese gestione riscaldamento annua € 2950,00 circa; tenendo conto che i radiatori dell'appartamento sono muniti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore per cui la spesa del riscaldamento varia significativamente in base all'utilizzo e alla gestione del calore nell'unità immobiliare**



*Spese insolute alla data odierna € 21.024,66 ( di cui € 7.784,39 spese gestione ordinaria ed € 13.240,27 spese gestione riscaldamento)*

*Attualmente non vi sono spese straordinarie deliberate".*

Lo scrivente ha più volte richiesto, senza tuttavia ricevere riscontro, conferma dei millesimi condominiali sopra riportati, che si riferiscono alle soffitte "f-g-h-i con terrazzo l" di cui alle tabelle millesimali.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2017), con atto stipulato il 02/08/2017 a firma di Notaio Carlo Alberto Marcoz di Torino ai nn. 8972/6423 di repertorio, trascritto il 04/08/2017 a Torino 2 ai nn. 34025/22736

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2017), con atto stipulato il 02/08/2017 a firma di Notaio Carlo Alberto Marcoz di Torino ai nn. 8972/6423 di repertorio, trascritto il 04/08/2017 a Torino 2 ai nn. 34025/22736

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/09/1981 fino al 02/08/2017), con atto stipulato il 02/09/1981 a firma di Notaio Enrica Ernesta Grimaldi di Torino ai nn. 20161/1119 di repertorio, registrato il 18/09/1981 a Torino ai nn. 39118, trascritto il 19/09/1981 a Torino 2 ai nn. 23998/18740

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/09/1981 fino al 02/08/2017), con atto stipulato il 02/09/1981 a firma di Notaio Enrica Ernesta Grimaldi di Torino ai nn. 20161/1119 di repertorio, registrato il 18/09/1981 a Torino ai nn. 39118, trascritto il 19/09/1981 a Torino 2 ai nn. 23998/18740

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

La documentazione edilizia elencata nella presente relazione è stata trasmessa dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vinovo con messaggio di posta elettronica del 9 dicembre 2025, a seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi inoltrata dallo scrivente.

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

Nulla Osta **N. 744/1961**, per lavori di costruzione di fabbricato civile, presentata il 02/08/1961 con il n. 1520 di protocollo, rilasciata il 22/09/1961 con il n. 744 di protocollo, agibilità del 17/12/1963 con il n. 18 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 116/1990**, per lavori di costruzione marciapiede stradale, presentata il 18/05/1990 con il n. 5482 di protocollo, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 116 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 712/S/1993**, per lavori di realizzazione di vani abitabili nel sottotetto (SU mq 69) e copertura terrazzo (SNR mq 27,56), presentata il 30/09/1986 con il n. 9438 di protocollo, rilasciata il 10/09/1993 con il n. 712/S di protocollo.

A seguito di domanda di sanatoria (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47)



Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85 N. **98A/97**, per lavori di opere interne, presentata il 11/06/1997 con il n. 7347 di protocollo.

Opere interne consistenti in: a) demolizione di tramezzatura tra gli attuali locali "camera" e "corridoio" al fine di creare un locale unico da adibire a cucina soggiorno; b) formazione di un locale disimpegno; c) sostituzione pavimenti esistenti e porte interne; d) rifacimento bagno esistente; e) adeguamento impianti esistenti elettrico e idraulico alle norme vigenti.

Concessione Edilizia N. **48/C/97**, per lavori di modifiche di prospetto e manutenzione coperture esistenti, rilasciata il 11/02/1998 con il n. 5/98 di protocollo.

All'interno della pratica è stata rinvenuta una richiesta di agibilità datata 16 novembre 1999 (Prot. n. 4428) riferita alla relazione per opere interne Prot. n. 7347 dell'11 giugno 1997 e alla Concessione Edilizia n. 5/98 dell'11 febbraio 1998.

Titolo abilitativo edilizio in sanatoria N. **102CD/04**, per lavori di formazione di un locale al piano sottotetto attraverso chiusura con serramenti e formazione copertura (mq 16,64), rilasciata il 25/05/2009 con il n. 160/S di protocollo

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria N. **119/2017**, per lavori di modifiche interne, presentata il 15/06/2017 con il n. 7783 di protocollo

N. **20560/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riqualificazione energetica del fabbricato, presentata il 09/12/2021 con il n. 20560/2021 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 43-10143 dell'11 novembre 1991, l'immobile ricade in zona BR.III residenziale parzialmente consolidata.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 30 Norme Tecniche di Attuazione.

Indice di utilizzazione fondiaria: esistente.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento del locale "ripostiglio/cabina armadio" e realizzazione di velux all'interno del predetto locale (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dello stato di fatto e presentazione di pratica edilizia di sanatoria, per il tramite di professionista abilitato, oltre al pagamento della relazione sanzione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo dello stato di fatto e presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della relativa sanzione: €3.000,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione grafica del velux realizzato nel locale "rip./c.a." (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo dello stato di fatto e predisposizione di pratica di variazione catastale: € 800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC))

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VINOVO VIA S. ANNA 17, FRAZIONE GARINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VINOVO Via S. Anna 17, frazione Garino, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso abitativo composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera, camera con ripostiglio/cabina armadio, bagno, balcone e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 306 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via S. Anna 17, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per esatta rappresentazione grafica del 26 luglio 2017 Pratica n. TO0233007 in atti dal 28 luglio 2017 (n. 60681.1/2017).

Coerenze: cortile comune, vano scala, via Cervinia, via Sant'Anna e altra proprietà.

coerenze tratte dal titolo di provenienza ai debitori esecutati. Il fabbricato di cui fa parte l'entità immobiliare pignorata non è inserito nella mappa catastale. L'unità immobiliare pignorata venne denunciata in Catasto in data 6 settembre 1971 (Protocollo n. 207 in atti dal 30 giugno 1987) e venne successivamente interessata da: - Variazione del 10 settembre 1986 in atti dal 29 marzo 1999 variati gli spazi (n. 3836/1986); - Variazione dell'11 giugno 1999 scorporo di parte divenuta terrazzo (n. L05331.1/1999); - Ampliamento del 26 aprile 2006 Pratica n. TO0179230 (n. 92414.1/2006); - Variazione toponomastica del 24 febbraio 2011 Pratica n. TO0155227 (n. 58359.1/2011); - Diversa distribuzione degli spazi interni del 12 giugno 2017 Pratica n. TO0163546 (n. 51042.1/2017); - Variazione per esatta rappresentazione grafica del 22 giugno 2017 Pratica n. TO0172074 (n. 53285.1/2017); - Variazione per esatta rappresentazione grafica del 26 luglio 2017 Pratica n. TO0233007 (n. 60681.1/2017).

Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2023.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Moncalieri, Nichelino, Candiolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### SERVIZI

centro commerciale  
centro sportivo

ottimo ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★



farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'entità immobiliare è ubicata in un ambito suburbano del comune di Vinovo che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate individua con il codice E2 e con la denominazione "Dega, ippodromo, tetti Borno" a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile. Più precisamente è ubicata al piano sottotetto di un fabbricato di non recente costruzione posto all'angolo tra Via S. Anna e Via Cervinia elevato a quattro piani fuori terra (di cui l'ultimo arretrato) oltre ad un piano seminterrato e a locali sottotetto, privo di ascensore, realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde. Il corpo di fabbrica è stato interessato da recenti interventi di riqualificazione energetica.

L'unità abitativa pignorata ha accesso da uno dei tre vani scala dell'edificio e precisamente da quello contrassegnato dal numero civico 17 della Via S'Anna; possiede affacci sulle pubbliche vie e su cortile, con le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile variabile da un minimo di cm 210 ad un massimo di cm 255 circa (cm 100 - 180 circa nel locale ripostiglio/cabina armadio);
- portoncino blindato;
- pavimenti misti in piastrelle di ceramica e di gres porcellanato;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera;
- bagno parzialmente rivestito con piastrelle di materiale ceramico e attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca;
- impianti idrico e igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori (in parte tradizionali, in parte termoarredo) provvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;



- acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno a gas posto sul terrazzo;
- citofono.

L'entità immobiliare dispone inoltre di balcone e di ampio terrazzo coperto.

In varie porzioni dei locali soggiorno, cucina, ripostiglio/cabina armadio e bagno sono state riscontrate macchie di umidità da ricondursi a fenomeni infiltrativi verosimilmente causati da danni alla copertura del fabbricato e ad insufficiente tenuta dei serramenti esterni.

CLASSE ENERGETICA:



[219,07 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016 206695 0116 registrata in data 20/11/2016

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
	83,00	x	100 %	=	83,00
<b>Totale:</b>	<b>83,00</b>				<b>83,00</b>



### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito - attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata - valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

- \_ dell'ubicazione;
- \_ dell'età e della tipologia della costruzione;
- \_ dell'altezza di piano in edificio sprovvisto di ascensore;
- \_ dell'esposizione;
- \_ dell'altezza utile dei vari locali;
- \_ della tipologia delle finiture;
- \_ del livello delle dotazioni impiantistiche,

non trascurata l'esistenza e l'estensione di fenomeni infiltrativi, lo scrivente ha individuato in euro 1.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 83 \times \text{euro/mq } 1.200,00 = \text{euro } 99.600,00$$

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 100.000,00 (centomila/00).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Vinovo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

#### 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	83,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				<b>100.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.200,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.810,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.390,00**

data 13/01/2026

il tecnico incaricato  
Ing. Marco Crepaldi

