TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 752/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MARTE SPV SRL E PER ESSA HOIST ITALIA SRL

DEBITORI:
***** DATO OSCURATO *****
***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:
DOTT.SSA SILVIA SEMINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04.02.2025

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

MARCO ABBIO

CF: BBAMRC64D20L219N
con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85
telefono: +39 347 6420222
email: marco.abbio@tim.it ÷ pec: marco.abbio@geopec.it

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 752/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** per la quota di:
- ⇨ 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- ⇨ 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «S1-4».

Identificazione catastale:

- ⇨ Foglio 1177 particella 290 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 371,85, indirizzo catastale CORSO REGINA MARGHERITA n. 243 piano «S1-4».

INTORNO
Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Corso Regina Margherita con accesso pedonale dal civico 243. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico.
L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «7 piani f.t.» oltre a «1° piano interrato», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su tre lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1961 in struttura portante, solai piani e con facciate rivestite in paramano e quota parte intonacate.
Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.

Più precisamente sulla località: **Immobile N.C.E.U. Foglio 1177 p.lla 290 sub. 28 in Torino Corso Regina Margherita, 243**:

- ⇨ Ubicazione: Torino (To) Corso Regina Margherita, 243
- ⇨ Tipologia: Abitazioni di tipo popolare e cantina
- ⇨ Consistenza unità immobiliare: Con accesso da ballatoio comune collegato al vano scala al piano quarto «5° f.t.», alloggio composto da cucina, disimpegno, due camere, servizi ed un balcone con affaccio su Corso Regina Margherita. L'unità immobiliare identificata con il numero 83
- ⇨ Consistenza cantina: Con accesso da corridoio comune al piano primo interrato «S1» un locale ad uso cantina identificata con il numero 39
- ⇨ Coerenze unità Immobiliare: Corso Regina Margherita, Via Paravia, cortile e locali 87 et 86;
- ⇨ Coerenze cantina: Cantina numero 38, cantina 40 e corridoio a due lati;

NOTE AGGIUNTIVE:
L'alloggio in oggetto ha diritto all'uso in comune con i locali attigui distinti con i numeri 86 e 87, del gabinetto sul balcone distinto in planimetria con il numero 102.

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

A **Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **63,00** m².

- ⇨ Fg. 1177, p.lla 290, sub. 28, cat. A/4, Cl. 3, cons. vani 4, superficie catastale 63 m², Rendita € 371,85, Corso Regina Margherita, 243, piano «S1-4». Totale escluse aree scoperte 62 m². Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.
Ditta *** DATO OSCURATO *** nata in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e *** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1177, p.lla 290, sub. 28, cat. A/4, Cl. 3, cons. vani 4, Rendita € 371,85. Variazione del 08.05.2013 pratica n. TO0169602 per bonifica identificativo catastale.
  Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 176 pla 126 sub 28 per allineamento mappe
  Annotazioni: classamento e rendita validati.

- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 176, p.lla 126, sub. 28, cat. A/4, Cl. 3, cons. vani 4, Rendita € 371,85. Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 26.01.2004 pratica n. 37045.
  Annotazioni: classamento e rendita validati;

- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 176, p.lla 126, sub. 28, cat. A/4, Cl. 3, cons. vani 3,5, Rendita € 325,37 L. 630.000. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**59,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva cantina:	**4,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 60 060,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 60 060,00**
Data della valutazione:	**04.02.2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:
TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1177 p.lla 290 sub. 28.
Data Sopralluogo: 21.01.2025
Soggetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo sono presenti il custode nominato.
Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato.
Titolo di occupazione: Non sono stati rintracciati contratti di locazione opponibili alla proprietà e per l'intero in capo alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:
N.C.E.U. Foglio 1177 p.lla 290 sub. 28 p. S1 – 4° in Torino Corso Regina Margherita, 243

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulla unità immobiliare pignorata.
Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli.

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. «5».
Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sull' u.i. in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi.
Servitù: Nessuna.

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: **Nessuna.**

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

4.2.1. Iscrizioni:
Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 20.01.2004 a firma del Notaio Alberto MORANO, registrata il 20.01.2004 a Torino (To) ai n. 39299/15256, iscritta il 22.01.2004 a Torino 1 ai n. 3274/483, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione di mutuo.

- Importo capitale: € 110.000,00
- Importo ipoteca: € 220.000,00

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 176 p.lla 126 Sub. 28 ora Foglio 1177 p.lla 290 sub. 28.
Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 20.01.2004 a firma del Notaio Alberto MORANO, registrata il 20.01.2004 a Torino (To) ai n. 39299, iscritta il 22.12.2023 a Torino 1 ai n. 53763/7549, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione di mutuo.

- Importo capitale: € 110.000,00
- Importo ipoteca: € 220.000,00

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 1177 p.lla 290 Sub. 28.
Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
Pignoramento, registrato il 12.09.2024 a Torino al n. 21464, trascritto il 02.10.2024 a Torino 1 ai n. 39020/30383, a favore di MARTE SPV SRL, contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_2$ per il diritto di proprietà e *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_2$ per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Foglio 176 p.lla 126 sub. 28 ora Foglio 1177 p.lla 290 sub. 28.

Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

4.2.3. Altre trascrizioni:
Atto di compravendita, a firma di Notaio Alberto MORANO registrato a Torino in data 20.01.2004 rep. n. 39298/15255 trascritto a Torino 1 in data 22.01.2004 ai n. 3273/2328 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_2$ per il diritto di proprietà in regime di comunione legale e *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_2$ per il diritto di proprietà in regime di comunione legale e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_1$.

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

Il titolo è riferito alla ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Foglio 176 p.lla 126 sub. 28 ora Foglio 1177 p.lla 290 sub. 28 (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio).

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2024/2025:	**€ 520,42**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**Non definite**
Spese condominiali scadute ed insolute alla chiusura del bilancio 2023/2024:	**€ 9.039,03**

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:
Reperito tramite: Studio Giorgio GALLAZZI in qualità di Amministratore pro tempore dello stabile.
Estremi di registrazione: Regolamento di condominio a firma del Notaio Tommaso PREVER registrato in data 04.01.1955 ai n. 4769/2258.
Descrizione: Dalla lettura del regolamento di condominio emerge che i locali 83-84-85-86-87 hanno il diritto di usare il w.c. n 102.
Nella continuazione della lettura non sono emersi particolari vincoli di destinazione, ovvero, limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato meritevoli di rilevo (CFR. ALLEGATO G Consulenza Tecnica d'Ufficio).
Millesimi di competenza: L'immobile pignorato è ricompreso nel fabbricato all'interno del regolamento condominiale de quo al quale competono:

- ⇨ $^{28}/_{1000}$ millesimi di proprietà spese generali per l'unità immobiliare.
- ⇨ $^{38}/_{1000}$ millesimi di proprietà spese ascensore per l'unità immobiliare.
- ⇨ Spese per l'acqua a persona.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** derivante da:

- ⇨ **Atto di compravendita**, a firma di Notaio Alberto MORANO registrato a Torino in data 20.01.2004 rep. n. 39298/15255 trascritto a Torino 1 in data 22.01.2004 ai n. 3273/2328 a favore di *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_2$ per il diritto di proprietà in regime di comunione legale e *** DATO OSCURATO *** per la quota $^1/_2$ per il diritto di proprietà in regime di comunione legale e contro *** DATO OSCURATO *** per la quota ½.
  *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con tale atto acquistavano gli immobili identificati nel Comune di Totino (To) denunciati al Catasto **Foglio 176 p.lla 126 sub. 28 ora Foglio 1177 p.lla 290 sub. 28** (CFR. ALLEGATO E Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: Nessuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇨ Denuncia inizio attività prot. n. 16533 del 16.12.2003, intestata a Rosa PACE per realizzazione di servizio igienico interno mediante la demolizione e la ricostruzione di tratti di muratura interna (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio).

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



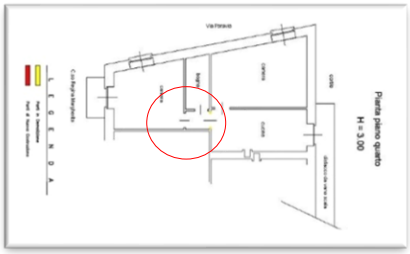
ESTRATTO CARTA TECNICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

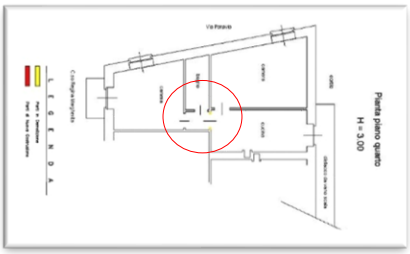
Come stabilito dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è stabilito dal titolo abilitativo che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, in atti quale Denuncia inizio attività n. 2003-9-16533 del 16.12.2003.
Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non si è rivenuta la certificazione di abitabilità originaria.

CRITICITÀ MEDIA
Non conforme in quanto difforme rispetto alla Denuncia di inizio Attività n. 2003-9-16533 del 16.12.2003 per assenza dell'antibagno. (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio).
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA
Errata rappresentazione grafica dell'«unità immobiliare» oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interno. (CFR. ALLEGATO C Consulenza Tecnica d'Ufficio).
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

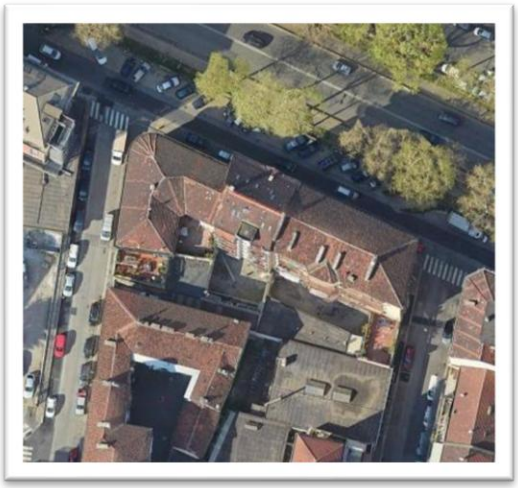
BENI IN TORINO CORSO REGINA MARGHERITA, 243

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** per la quota di:
- ⇨ 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- ⇨ 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

INTORNO
Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Corso Regina Margherita con accesso pedonale dal civico 243. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico.
L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «7 piani f.t.» oltre a «1° piano interrato», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su tre lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1961 in struttura portante, solai piani e con facciate rivestite in paramano e quota parte intonacate.
Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.



Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

A **Unità immobiliare**, sviluppa una superficie commerciale di **63,00** m².

- ⇨ Fg. 1177, p.lla 290, sub. 28, cat. A/4, Cl. 3, cons. vani 4, Rendita € 371,85. Variazione del 08.05.2013 pratica n. TO0169602 per bonifica identificativo catastale.
  Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 176 pla 126 sub 28 per allineamento mappe
  Annotazioni: classamento e rendita validati.

- ⇨ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 176, p.lla 126, sub. 28, cat. A/4, Cl. 3, cons. vani 3,5, Rendita € 325,37 L. 630.000. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 17,00 km	Nella media	
Autostrada distante 6,00 km	Nella media	
Ferrovia distante 3,00 km	Nella media	
Metro distante 4,00 km	Nella media	
Autobus distante 50 m	Nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano	Nella media	
Esposizione	Nella media	
Luminosità	Nella media	
Panoramicità	Nella media	
Impianti tecnici	Nella media	
Stato di manutenzione generale	Sotto la media	
Servizi	Nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

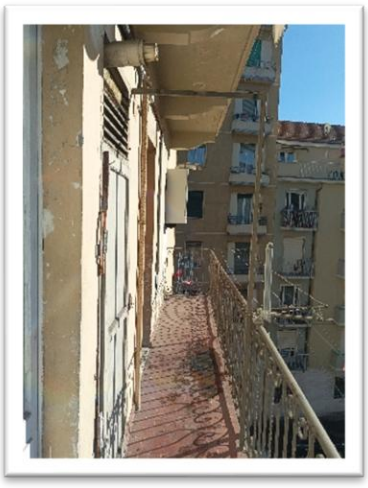
Alloggio di tipo popolare al piano primo: Con accesso da ballatoio comune collegato al vano scala al piano quarto «5° f.t.», alloggio composto da cucina, disimpegno, due camere, servizi ed un balcone con affaccio su Corso Regina Margherita. L'unità immobiliare identificata con il numero 83.

- ⇨ Pavimento in gres in tutta l'unità immobiliare
- ⇨ Pavimenti in gres ceramico sul balcone e ballatoio lato cortile
- ⇨ Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite
- ⇨ Serramento esterno di accesso all'unità immobiliare in legno e doppio vetro
- ⇨ Serramenti esterni in legno e singolo vetro
- ⇨ Serramenti interni in legno tamburato
- ⇨ Caldaia su ballatoio

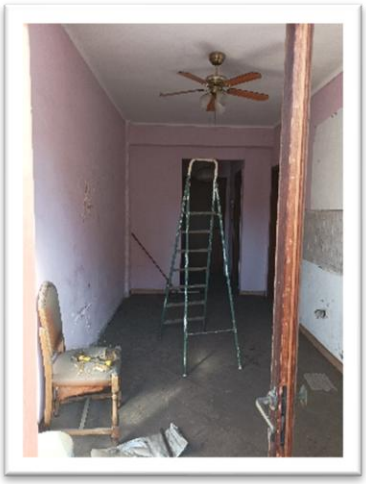
Nell'unità immobiliare sono visualizzabili macchie micotiche e passati fenomeni infiltrativi.

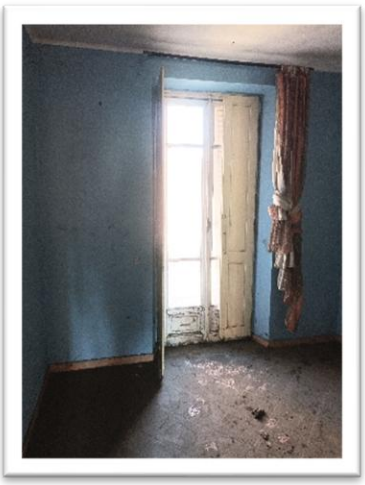
NOTE AGGIUNTIVE:
L'alloggio in oggetto ha diritto all'uso in comune con i locali attigui distinti con i numeri 86 e 87, del gabinetto sul balcone distinto in planimetria con il numero 102.





Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4






IMPIANTI:

Impianto elettrico e impianto a gas sotto traccia con modeste parti a vista. Impianto di riscaldamento e scalda bagno per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma a gàs. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet nel bagno. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche» vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetica degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «non è stata rintracciata» la certificazione energetica in corso di validità di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).

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

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
APPARTAMENTO	53,00	x	100 %	=	53,00

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

BALCONI	2,00	x	30 %	=	0,60
CANTINA	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	**59,00**				**54,60**

DEFINIZIONI:
Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Superfici unità immobiliare: 53,00 m^2
Superfici accessorie: 2,00 m^2
Superfici cantina: 4,00 m^2
Prezzo: € 60 060,00 pari a medio 1.100,00 $€/_{mq}$

SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO
RIEPILOGO VALORE A CORPO
Valore di mercato ($^{1000}/_{1000}$ di piena proprietà): **€ 60 060,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60 060,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.
Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.
Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiarie) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali.
Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.
In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino (To), riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona C/8: Semicentrale/SAN DONATO reputata in stato NORMALE, vengono determinati da un minimo di $€/_{m^2}$ 1.100,00 ad un massimo di $€/_{m^2}$ 1.650,00.

Adeguamenti e correzioni della stima
Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile del bene pignorato. In considerazione delle condizioni dell'unità immobiliare il valore unitario utilizzato è pari $€/_{m^2}$ 1.100,00.

Valore unità immobiliare = 1.100,00 x 53 m^2 = € 58.300,00
Valore unità balcone e cantina = 1.100,00 x 1,60 m^2 = € 1.760,00

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;

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4

- 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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	53,00	0	58 300,00	58 300,00
B	Balconi e cantina	1,60	0	1 760,00	1 760,00
				€ 60 060,00	**€ 60 060,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)

CILA in Sanatoria e pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni e al netto di opere per la ricostruzione tramezzo tra antibagno e cucina **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.060,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.039,03**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.020,97**

Data 04.02.2025

Il tecnico incaricato
MARCO ABBIO
(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

Firmato Da: ABBIO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b99d4