



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

555/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa SILVIA SEMINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Stefano Scaglia

CF:SCGSFN71P24B791C
con studio in ANDEZENO (TO) C.SO VITTORIO EMANUELE 16/A
telefono: 0119434874
email: studio.scaglia@gmail.com
PEC: stefano.scaglia@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 555/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cascina** a PINEROLO VIA UMBERTO GROSSO 77, frazione ABBADIA ALPINA, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una porzione di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra collegati tra loro da scala esterna e composta da: due locali ad uso cantina, due locali di sgombero, un locale ad uso magazzino ed altro locale di sgombero con bagno, tramedati da androne carraio, al piano terreno (primo fuori terra); cucina, soggiorno, due camere, due locali sottotetto, bagno e disimpegno, al piano primo (secondo fuori terra), il tutto entrostante a terreno distinto in mappa al foglio 8 sezione AB al mappale 637.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e primo. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 637 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AB, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO GROSSO 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In corpo unico: mappali 38-86-92-636 (corpo B della presente relazione) e 88 (altra porzione di fabbricato contiguo) del foglio 8.
- foglio 8 particella 637 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AB, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO GROSSO 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 8 partiucella 38 (corpo B della presente relazione), foglio 8 particella 637 stessa proprietà, androne carraio stessa proprietà, subalterno 2 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.

B **terreno agricolo** a PINEROLO VIA UMBERTO GROSSO 77, frazione ABBADIA ALPINA, della superficie commerciale di **6.235,00** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da terreni agricoli costituenti corpo unico e confinanti con il fabbricato di cui al corpo A della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 38 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe vigneto - 2, superficie 1599, reddito dominicale 10,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 83, 84, 86, 637, 76, 77, 87 del foglio 8

- foglio 8 particella 83 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe SEMIN. ARBOR. - 5, superficie 1233, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada comunale, particelle 84, 38 e 82 del foglio 8.

- foglio 8 particella 84 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe prato - 1, superficie 449, reddito dominicale 2,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada comunale, particelle 97, 86, 38, 83 del foglio 8

- foglio 8 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe BOSCO CEDUO - 1, superficie 234, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 97 e 86 del foglio 8

- foglio 8 particella 86 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe BOSCO CEDUO - 2, superficie 1721, reddito dominicale 2,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 84, 97, 85, 96, 433, 92, 637, 38 del foglio 8.

- foglio 8 particella 92 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe BOSCO CEDUO - 1, superficie 365, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 86, 433, 93, 637 del foglio 8

- foglio 8 particella 636 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe PRATO ARBOR. - 1, superficie 634, reddito dominicale 3,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 637, 93, 432, 75, 89 del foglio 8.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.391,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.200,00
Data della valutazione:	14/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/02/2022 a firma di NOTAIO ALBERTO OCCELLI ai nn. 84642/50540 di repertorio, iscritta il 15/03/2022 a PINEROLO ai nn. 2130/287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 43700.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2013 a firma di TRIBUNALE DI ASTI , iscritta il 17/02/2014 a PINEROLO ai nn. 1199/105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 34848,99.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2014 a firma di TRIBUNALE DI ASTI , iscritta il 09/01/2014 a PINEROLO ai nn. 134/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 33137,37.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/03/2008 a firma di NOTAIO MASCOLO FEDERICA ai nn. 1261/1160 di repertorio, iscritta il 20/03/2008 a PINEROLO ai nn. 2799/457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2024 a firma di CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 16223 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a PINEROLO ai nn. 6225/5062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico

dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un condominio, nè rivestono le caratteristiche per essere o divenire tale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/03/2008), con atto stipulato il 17/03/2008 a firma di NOTAIO FEDERICA MASCOLO ai nn. 1260/1159 di repertorio, registrato il 20/03/2008 a PINEROLO ai nn. 5761 SERIE 1T, trascritto il 20/03/2008 a PINEROLO ai nn. 2797/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/03/2008), con atto stipulato il 17/03/2008 a firma di NOTAIO FEDERICA MASCOLO ai nn. 1260/1159 di repertorio, registrato il 20/03/2008 a PINEROLO ai nn. 5761 SERIE 1T, trascritto il 20/03/2008 a PINEROLO ai nn. 2797/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 09/02/1996).

Non è stato possibile reperire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 09/02/1996 fino al 17/03/2008), trascritto il 24/11/1999 a PINEROLO ai nn. 28 VOL. 774.
SUCCESSIONE IN MORTE DI FOSSAT GIULIO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 09/02/1996 fino al 17/03/2008), trascritto il 24/11/1999 a PINEROLO ai nn. 28 VOL. 774.
SUCCESSIONE IN MORTE DI FOSSAT GIULIO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca presso l'archivio edilizio della Città di Pinerolo, non sono emerse pratiche edilizie relative allo stabile oggetto di relazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva, al piano primo, l'avvenuta realizzazione di collegamento tra ambienti per mezzo di creazione delle "passate" sia tra il soggiorno e la camera, sia tra la prima e la seconda camera, in assenza di titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e conseguente variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria : €2.500,00
- Sanzione per opere in sanatoria e diritti di segreteria: €1.065,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva, al piano primo, l'avvenuta realizzazione di collegamento tra ambienti per mezzo di creazione delle "passate" sia tra il soggiorno e la camera, sia tra la prima e la seconda camera, in assenza di titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale e diritti catastali: €800,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva la presenza di una baracca in legno e lamiera situata nel terreno agricolo a monte dell'edificio.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione tettoia: €2.500,00

Tale costruzione non risulta sanabile e dovrà essere demolita e rimossa.

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

BENI IN PINEROLO VIA UMBERTO GROSSO 77, FRAZIONE ABBADIA ALPINA

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a PINEROLO VIA UMBERTO GROSSO 77, frazione ABBADIA ALPINA, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una porzione di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra collegati tra loro da scala esterna e composta da: due locali ad uso cantina, due locali di sgombero, un locale ad uso magazzino ed altro locale di sgombero con bagno, tramedati da androne carraio, al piano terreno (primo fuori terra); cucina, soggiorno, due camere, due locali sottotetto, bagno e disimpegno, al piano primo (secondo fuori terra), il tutto entrostante a terreno distinto in mappa al foglio 8 sezione AB al mappale 637.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e primo. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 637 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AB, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO GROSSO 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In corpo unico: mappali 38-86-92-636 (corpo B della presente relazione) e 88 (altra porzione di fabbricato contiguo) del foglio 8.
- foglio 8 particella 637 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AB, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO GROSSO 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 8 partiuccella 38 (corpo B della presente relazione), foglio 8 particella 637 stessa proprietà, androne carraio stessa proprietà, subalterno 2 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una porzione di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra collegati tra loro da scala esterna e composta da: due locali ad uso cantina, due locali di sgombero, un locale ad uso magazzino ed altro locale di sgombero utilizzato come stalla con bagno, tramedati da androne carraio, al piano terreno (primo fuori terra); cucina, soggiorno, due camere, due locali sottotetto, bagno e disimpegno, al piano primo (secondo fuori terra), il tutto entrostante a terreno distinto in mappa al foglio 8 sezione AB al mappale 637.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti sia da piastrelle in marmette di cemento e/o graniglia, sia da elementi in monocottura, sia da palchetto ligneo.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro semplice. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane ad anta, in legno.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavello, doccia e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo non blindato in legno e l'ingresso all'abitazione, avviene tramite androne carraio e da questo tramite cortiletto interno e scala esterna per il piano primo.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni tali da giustificare importanti lavori di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

Il riscaldamento risulta autonomo sia a legna sia a pellet.

L'accesso alle unità immobiliari pignorate avviene tramite strada sterrata dipartente dalla via Umberto Grosso.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano abitazione	108,00	x	100 %	=	108,00
Locali di sgombero e accessori	156,00	x	25 %	=	39,00
balconi	30,00	x	30 %	=	9,00
Totale:	294,00				156,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 450,00 = **70.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.200,00**

BENI IN PINEROLO VIA UMBERTO GROSSO 77, FRAZIONE ABBADIA ALPINA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PINEROLO VIA UMBERTO GROSSO 77, frazione ABBADIA ALPINA, della superficie commerciale di **6.235,00** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da terreni agricoli costituenti corpo unico e confinanti con il fabbricato di cui al corpo A della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 38 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe vigneto - 2, superficie 1599, reddito dominicale 10,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 83, 84, 86, 637, 76, 77, 87 del foglio 8
- foglio 8 particella 83 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe SEMIN. ARBOR. - 5, superficie 1233, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, particelle 84, 38 e 82 del foglio 8.
- foglio 8 particella 84 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe prato - 1, superficie 449, reddito dominicale 2,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, particelle 97, 86, 38, 83 del foglio 8
- foglio 8 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe BOSCO CEDUO - 1, superficie 234, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 97 e 86 del foglio 8
- foglio 8 particella 86 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe BOSCO CEDUO - 2, superficie 1721, reddito dominicale 2,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 84, 97, 85, 96, 433, 92, 637, 38 del foglio 8.
- foglio 8 particella 92 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe BOSCO CEDUO - 1, superficie 365, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 86, 433, 93, 637 del foglio 8
- foglio 8 particella 636 (catasto terreni), sezione urbana AB, qualita/classe PRATO ARBOR. - 1, superficie 634, reddito dominicale 3,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 637, 93, 432, 75, 89 del foglio 8.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da terreni agricoli costituenti corpo unico e confinanti con il fabbricato di cui al corpo A della presente relazione. Gli immobili risultano, alla data del sopralluogo, a destinazione bosco. Vedasi il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	6.235,00	x	100 %	=	6.235,00
Totale:	6.235,00				6.235,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.235,00 x 1,00 = **6.235,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.235,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.235,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista

anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Pinerolo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi)., ed inoltre: Mercato immobiliare della zona.

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	cascina	156,00	0,00	70.200,00	70.200,00
B	terreno agricolo	6.235,00	0,00	6.235,00	6.235,00
				76.435,00 €	76.435,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.865,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.570,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.300,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 70,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.200,00**

data 14/11/2024

il tecnico incaricato
arch. Stefano Scaglia