TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Cristiano Rostan

CF:RSTCST71P20G674E
con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3
telefono: 012172022
email: c.rostan@bgrarchitettura.it
PEC: c.rostan@architettitorinopec.it

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera laterale** a CHIERI Strada Valle Ceppi 4/B, della superficie commerciale di **285,50** mq per la quota di:

- 5/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 95/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Chieri, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edificazione di recente impianto. Il compendio immobiliare comprende un'unità abitativa costituita da villetta a schiera con area verde pertinenziale su tre lati e un'autorimessa posta al piano interrato, autonomamente accatastata ma funzionalmente collegata all'abitazione principale.
L'unità abitativa è costituita da una villetta a schiera sviluppata su quattro livelli, tra loro collegati mediante scala interna. L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, copertura con struttura lignea e manto in coppi.

Al piano terreno è collocata la zona giorno, composta da soggiorno, cucina e servizio igienico. Al piano primo si sviluppa la zona notte, costituita da tre camere, un servizio igienico e un ampio terrazzo posto sul prospetto sud. All'ultimo livello è presente un locale sottotetto non abitabile, all'interno del quale risulta altresì ricavato un servizio igienico non licenziato e non regolarizzabile che andrà rimosso, così come le tre finestre a raso. Al piano interrato sono presenti locali accessori a servizio dell'abitazione, quali tavernetta, cantina, lavanderia e centrale termica.

Gli ambienti interni presentano superfici prevalentemente intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle ceramiche limitati ad alcune porzioni dei servizi igienici e della cucina. Le pavimentazioni risultano in cotto fiorentino ai piani terreno e primo, in ceramica al piano interrato e in parquet al piano sottotetto.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e risultano dotati di persiane in legno a doghe orizzontali quali sistemi oscuranti. Alla data del sopralluogo, l'impianto elettrico risultava funzionante e in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas metano e terminali costituiti da radiatori in ghisa.

Nel complesso, l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 509 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 1.496,43 Euro, indirizzo catastale: Strada Valle Ceppi snc, piano: S1/T-1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

B **Autorimessa** a CHIERI Strada Valle Ceppi 4/B, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di:

- 5/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 95/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Chieri, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edificazione di recente impianto. Il compendio

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

immobiliare comprende un’unità abitativa costituita da villetta a schiera con area verde pertinenziale su tre lati e un’autorimessa posta al piano interrato, autonomamente accatastata ma funzionalmente collegata all’abitazione principale.

L’autorimessa, facente parte dello stesso corpo dell'abitazione, è ubicata al piano interrato ed è direttamente collegata all’unità abitativa principale. Pur essendo autonomamente accatastata, la stessa risulta funzionalmente pertinenziale all’abitazione ed è ricompresa nella presente procedura.

Il locale presenta dimensioni adeguate al ricovero di due autovetture e si trova in buono stato di conservazione. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati. L’accesso carrabile avviene mediante portone basculante elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 245 cm.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 509 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 71 mq, rendita 381,35 Euro, indirizzo catastale: Strada Valle Ceppi 4/B, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**364,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 406.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 405.872,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

All’esito dell’accesso gli immobili pignorati sono risultati occupati dal debitore esecutato, unitamente al figlio minore di 17 anni, come propria abitazione principale e relativa pertinenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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.***

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/10/2017 a Torino 2 ai nn. 42061/7580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.
Importo ipoteca: 271139,88 €.
Importo capitale: 90379,96 €

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 16/10/1997 a firma di Notaio BARBAROSSA Edoardo ai nn. 52095 di repertorio, registrata il 22/10/1997 a Torino 2 ai nn. 5014/32557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.
Importo ipoteca: 1200000 €.
Importo capitale: 600000 €.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/01/2026 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 31/2026 di repertorio, trascritta il 05/03/2026 a Torino 2 ai nn. 6980/9492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 95/100, in forza di Accertamento del trasferimento di proprietà ex art. 2495 c.c. (dal 16/05/2025), con atto stipulato il 16/05/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 636 di repertorio, trascritto il 03/06/2025 a Torino 2 ai nn. 23918/17887

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/100, in forza di Accertamento del trasferimento di proprietà ex art. 2495 c.c. (dal 16/05/2025), con atto stipulato il 16/05/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 636 di repertorio, trascritto il 03/06/2025 a Torino 2 ai nn. 23918/17887

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1995 fino al 20/12/2024), con atto stipulato il 22/06/1995 a firma di notaio BARBAROSSA Edoardo ai nn. 42256/4136 di repertorio, trascritto il 12/07/1995 a Torino ai nn. 20627/14508

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di Accertamento del trasferimento di proprietà ex art. 2495 c.c. (dal 20/12/2024 fino al 16/05/2025), con atto stipulato il 20/12/2024 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1374 di repertorio, trascritto il 26/02/2025 a Torino 2 ai nn. 7602/5723

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di Accertamento del trasferimento di proprietà ex art. 2495 c.c. (dal 20/12/2024 fino al 16/05/2025), con atto stipulato il 20/12/2024 a firma di Triibunale di Torino ai nn. 1374 di repertorio, trascritto il 26/02/2025 a Torino 2 ai nn. 7602/5723

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto desumibile dagli atti esaminati, non emergono indicazioni relative a prezzo massimo di cessione, canone massimo di locazione, limitazioni alle successive alienazioni, obblighi autorizzativi, diritti di prelazione, requisiti soggettivi dell'acquirente o altri vincoli incidenti sulla libera commerciabilità del bene. Pertanto, per quanto rilevabile dalla documentazione visionata, non risultano sussistere, nel caso concreto, i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, della Legge 178/2020.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 T.U. **N. 135/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA PER OPERE IN DIFFORMITA' DALLA C.E. 732/92 DEL 29/06/1995, presentata il 10/03/2004 con il n. 7265 di protocollo, rilasciata il 27/10/2005 con il n. 135/2004 di protocollo, agibilità del 09/02/2009 con il n. 1359/2006 di protocollo

CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con il Comune di Chieri con atti a rogito Notaio Enza Laura Carbonaro del 30/03/1988 rep. 18334/603 **N. 18334/603**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. , l'immobile ricade in zona CR18

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto è stato ricavato un servizio igienico non autorizzato. L'altezza interna utile del piano non permette di regolarizzare tale destinazione d'uso. Sono state inoltre realizzate n. 3 finestre a raso nel sottotetto, tuttavia non sono regolarizzabili in quanto le Norme Tecniche di Attuazione all'art. 19 c. 5 - Volume edificato recita: "Il sottotetto se compreso entro l'inclinata 1 verticale /2 orizzontale riportata dai punti distanti in orizzontale ml 1,50 dalla linea di intersezione delle facciate con il piano dell'intradosso dell'ultimo solaio, non sarà

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

conteggiato come volume; nelle falde saranno ammessi lucernari ricavati a raso della dimensione massima di 0,20 mq, nella misura di uno ogni 20 mq di solaio orizzontale". La realizzazione delle finestre a raso comporta pertanto che il piano sottotetto genera un incremento del volume edificato; nell'ultima pratica di sanatoria nel conteggio del volume non viene considerato il piano sottotetto ed essendo esaurito il volume edificabile non risulta regolarizzabile. Dovrà pertanto essere ripristinata la situazione autorizzata, senza il servizio igienico e i lucernari. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione servizio igienico e rimozione finestre a raso: €.8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano sottotetto è stata rilevata la presenza di un servizio igienico non autorizzato, nonché la realizzazione di n. 3 finestre a raso nella falda di copertura. Le suddette opere non risultano, sotto il profilo edilizio-urbanistico, suscettibili di regolarizzazione. Dovrà pertanto essere ripristinato lo stato legittimamente assentito, mediante rimozione del servizio igienico e ripristino della copertura in corrispondenza delle finestre a raso non autorizzate. Si precisa che la planimetria catastale attuale risulta conforme allo stato edilizio autorizzato e non allo stato di fatto rilevato. Considerato che le opere difformi non sono regolarizzabili e dovranno essere rimosse, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale della planimetria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIERI STRADA VALLE CEPPI 4/B

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CHIERI Strada Valle Ceppi 4/B, della superficie commerciale di **285,50** mq per la quota di:

- 5/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 95/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Chieri, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edificazione di recente impianto. Il compendio immobiliare comprende un'unità abitativa costituita da villetta a schiera con area verde pertinenziale su tre lati e un'autorimessa posta al piano interrato, autonomamente accatastata ma funzionalmente collegata all'abitazione principale.
L'unità abitativa è costituita da una villetta a schiera sviluppata su quattro livelli, tra loro collegati mediante scala interna. L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, copertura con struttura lignea e manto in coppi.

Al piano terreno è collocata la zona giorno, composta da soggiorno, cucina e servizio igienico. Al piano primo si sviluppa la zona notte, costituita da tre camere, un servizio igienico e un ampio terrazzo posto sul prospetto sud. All'ultimo livello è presente un locale sottotetto non abitabile,

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

all’interno del quale risulta altresì ricavato un servizio igienico non licenziato e non regolarizzabile che andrà rimosso, così come le tre finestre a raso. Al piano interrato sono presenti locali accessori a servizio dell’abitazione, quali tavernetta, cantina, lavanderia e centrale termica.

Gli ambienti interni presentano superfici prevalentemente intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle ceramiche limitati ad alcune porzioni dei servizi igienici e della cucina. Le pavimentazioni risultano in cotto fiorentino ai piani terreno e primo, in ceramica al piano interrato e in parquet al piano sottotetto.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e risultano dotati di persiane in legno a doghe orizzontali quali sistemi oscuranti. Alla data del sopralluogo, l’impianto elettrico risultava funzionante e in buono stato di conservazione. L’impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas metano e terminali costituiti da radiatori in ghisa.

Nel complesso, l’unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 509 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 1.496,43 Euro, indirizzo catastale: Strada Valle Ceppi snc, piano: S1/T-1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica validi.

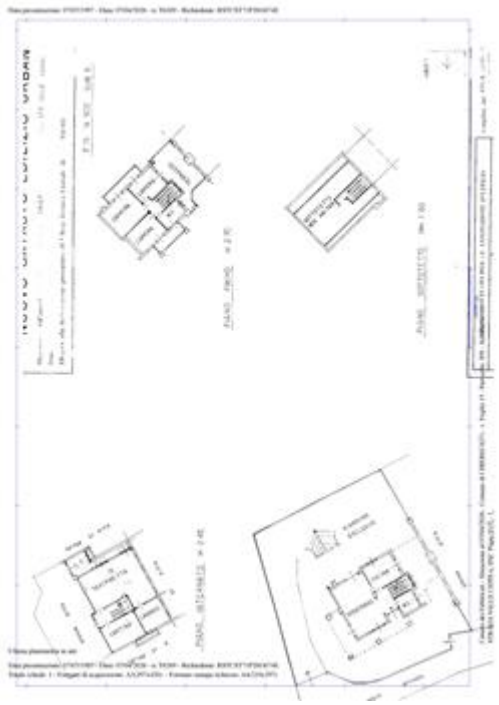
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	147,00	x	100 %	=	147,00
pertinenze esclusive piano interrato	103,00	x	50 %	=	51,50
pertinenze esclusive piano primo	38,00	x	50 %	=	19,00
pertinenze esclusive sottotetto	58,00	x	50 %	=	29,00
area a verde	390,00	x	10 %	=	39,00
Totale:	**736,00**				**285,50**

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini estimative svolte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione rilevato, della tipologia edilizia, della localizzazione periferica in ambito residenziale e dell'andamento del mercato immobiliare locale, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe.

Sono stati inoltre considerati i prezzi unitari correnti per beni similari nelle zone limitrofe, la situazione economica attuale, nonché il rapporto tra domanda e offerta per immobili della medesima tipologia. A supporto della valutazione è stata presa visione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale, per la tipologia "ville e villini" in stato conservativo normale, individua valori compresi tra un minimo di 1.250,00 €/mq e un massimo di 1.850,00 €/mq.

Alla luce di quanto sopra, considerato lo stato complessivo dell'unità immobiliare, le sue caratteristiche distributive, dimensionali e pertinenziali, nonché il contesto urbano di riferimento, si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore unitario pari a 1.300,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	285,50	x	1.300,00	=	**371.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 371.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 371.150,00**

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

BENI IN CHIERI STRADA VALLE CEPPI 4/B

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa a CHIERI Strada Valle Ceppi 4/B, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di:

- 5/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 95/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Chieri, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edificazione di recente impianto. Il compendio immobiliare comprende un'unità abitativa costituita da villetta a schiera con area verde pertinenziale su tre lati e un'autorimessa posta al piano interrato, autonomamente accatastata ma funzionalmente collegata all'abitazione principale.

L'autorimessa, facente parte dello stesso corpo dell'abitazione, è ubicata al piano interrato ed è direttamente collegata all'unità abitativa principale. Pur essendo autonomamente accatastata, la stessa risulta funzionalmente pertinenziale all'abitazione ed è ricompresa nella presente procedura.

Il locale presenta dimensioni adeguate al ricovero di due autovetture e si trova in buono stato di conservazione. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati. L'accesso carrabile avviene mediante portone basculante elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 245 cm.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 509 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 71 mq, rendita 381,35 Euro, indirizzo catastale: Strada Valle Ceppi 4/B, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica validi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	79,00	x	100 %	=	79,00
Totale:	**79,00**				**79,00**

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'autorimessa è stata condotta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua consistenza, dello stato di conservazione rilevato, della posizione al piano interrato e della sua funzionalità rispetto all'unità abitativa principale.

Sono stati inoltre considerati i prezzi unitari correnti per autorimesse e box auto in condizioni analoghe nella medesima zona o in zone limitrofe, nonché l'andamento del mercato immobiliare locale per immobili accessori di tale tipologia. A supporto della valutazione è stata presa visione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale, per la tipologia "autorimesse", individua valori compresi tra un minimo di 500,00 €/mq e un massimo di 750,00 €/mq.

Alla luce di quanto sopra, considerato lo stato di conservazione dell'autorimessa, le dimensioni adeguate al ricovero di due autovetture, la presenza di finiture interne in buono stato e il collegamento funzionale con l'unità abitativa principale, si ritiene congruo attribuire all'autorimessa un valore unitario pari a 550,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,00	x	550,00	=	**43.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.450,00**

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	285,50	0,00	371.150,00	371.150,00
B	Autorimessa	79,00	0,00	43.450,00	43.450,00
				414.600,00 €	**414.600,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 406.600,00**

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: **€. 728,00**

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: **€. 405.872,00**

data 05/06/2026

il tecnico incaricato
Cristiano Rostan

Firmato Da: CRISTIANO ROSTAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 689758731254 5d3fc0fa6c565ac39765