

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

393/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott.ssa Nicoletta Aloj

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07.06.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

1. identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:	3
<i>descrizione sommaria e coerenze (da atto di provenienza):</i>	3
<i>identificazione catastale (da atto di provenienza):</i>	3
2. descrizione sommaria e riepilogo valutazione:	4
3. stato di possesso al momento del sopralluogo:	5
4. vincoli ed oneri giuridici:	5
4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	5
4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:	5
4.3. ALTRI VINCOLI:	6
5. altre informazioni per l'acquirente:	6
<i>verifica delle spese e dei procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.6</i>	
6. attuali e precedenti proprietari:	6
6.1. ATTUALI PROPRIETARI:	7
6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
<i>cronistoria ventennale e titolo ultraventennale</i>	7
7. pratiche edilizie e situazione urbanistica:	8
7.1. PRATICHE EDILIZIE:	8
<i>verifica esistenza attestato di prestazione energetica</i>	8
8. giudizi di conformità:	8
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:	8
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:	9
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:	9
<i>verifica istanze di condono eventualmente presentate</i>	9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	10
<i>descrizione della zona</i>	11
<i>descrizione dettagliata:</i>	11
<i>consistenza:</i>	11
VALUTAZIONE:	12
<i>definizioni:</i>	12
<i>sviluppo valutazione:</i>	12
<i>calcolo del valore di mercato:</i>	12
9. valutazione complessiva del lotto:	13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) a TORINO via Bairo n. 7 piano 3-S1, pervenuto ai debitori con atto rogito notaio Francesco Piglione di Torino rep. n. 57716/31504 del 18.02.2008, per la quota di:

- $\frac{1}{2}$ ciascuno in piena proprietà in capo ai coniugi in regime di comunione legale

DESCRIZIONE SOMMARIA E COERENZE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

L'unità immobiliare è così descritta nell'atto di provenienza in capo ai debitori (cfr. all.2 copia titolo di provenienza):

Appartamento e cantina:

" [...] Al piano terzo quarto fuori terra un alloggio composto da ingresso disimpegno bagno una camera soggiorno cucina e bagno esterno posto alle coerenze : via Bairo, cortile condominiale, pianerottolo, vano scala, altro alloggio del piano.

Al piano interrato una cantina , posta alle coerenze : corridoio comune , cantina numero 3 , salvo veriori. Quanto sopra descritto giusta variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 18 dicembre 2007 numero 91 974.1/2007 (protocollo n. TO 0934470) "

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

L'unità immobiliare è così identificata nell'atto di provenienza in capo ai debitori:

"[...] risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Torino - foglio 1129 - n. 32 sub. 19 via Bairo n. 7 piano 3- S1 zona cens. 2 cat. A/4 cl. 3- vani 4 - superficie catastale di mq 58 - R.C. euro 330,53 [...]"

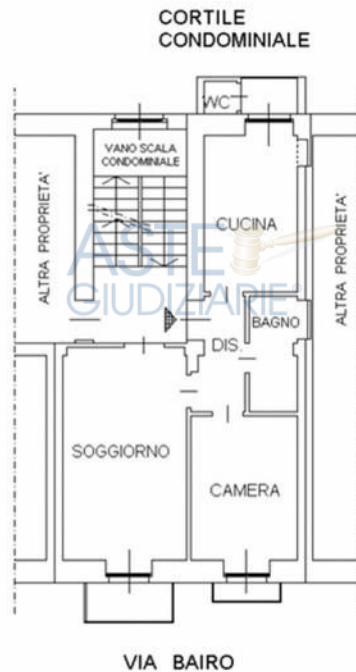
Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato:

I dati indicati nell'atto di provenienza individuano esattamente gli immobili in ordine all'*ubicazione*, alla *tipologia* e *consistenza*, ai *confini* ed ai *dati catastali*; gli identificativi dall'epoca dell'atto ad oggi sono stati aggiornati per variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 18/12/2008 pratica n. to0859167 in atti dal 18/12/2008 variazione di classamento (n. 73575.1/2008).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

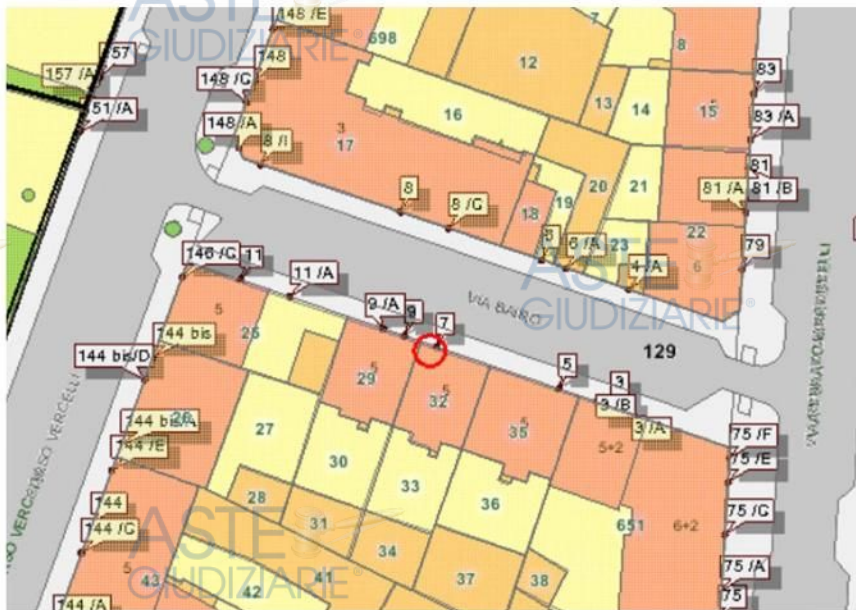


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della planimetria catastale (fuori scala) a sx → alloggio; a dx → cantina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto di mappa dal portale Cartografico del Comune di Torino, ubicazione del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Lotto in TORINO (TO) composto da:

- unità immobiliare “A” (appartamento di civile abitazione) in via Bairo n. 7 sito al piano terzo (quarto fuori terra) con cantina di pertinenza al piano interrato. I beni sono entrostanti fabbricato di civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

abitazione che si sviluppa a cinque piani fuori terra oltre piano interrato e piano sottotetto; è presente un cortile interno comune, accessibile dalla scala interna ed anche tramite portone carraio. Non è presente l'ascensore. L'accesso pedonale avviene dal civico 7 della via Bairo a mezzo portone carraio, androne e vano scala comune. L'appartamento è composto di ingresso – disimpegno, due camere, un servizio igienico interno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, due balconcini lato via Bairo ed un balcone lato cortile, sul quale apre un secondo servizio igienico dotato di wc e di attacco lavatrice. La cantina al piano interrato ha accesso dal corridoio comune a mezzo porta in legno.

Consistenza commerciale complessiva unità principali (corpo A)	mq	55,00
Valore di Mercato del lotto (corpo A+B) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	41.802,50 €
Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	37.000,00 €

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo in data 08.04.2025 l'immobile era occupato dai debitori insieme ai propri tre figli minori, come abitazione principale.

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 provvedimenti 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 CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 1981 Registro Generale 10261 Pubblico ufficiale PIGNONE FRANCESCO Repertorio 57717/31505 del 18/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, totale iscrizione € 157.500,00 per mutuo di originali € 105.000,00, durata anni 30, a favore sede contro entrambi i debitori, sopra generalizzati, per la quota di piena proprietà sull'immobile pignorato. Da cancellare totalmente.

4.2.2. Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 07/06/2023 - Registro Particolare 18795 Registro Generale 24332 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9167/2023 del 13/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dal Tribunale di Torino - Ufficiali Giudiziari (TO) in data 13.05.2023 rep. n. 9167/2023 a favore di sede contro entrambi i debitori, sopra generalizzati, per la quota di piena proprietà. Da cancellare totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *nessuna.*

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

4.3. ALTRI VINCOLI:

4.3.1. Limitazioni di natura urbanistica ed edilizia

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Torino i beni pignorati ricadono in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, area Residenza R3. I riferimenti normativi risultano gli art. 12 e art. 8 delle Nuove del Prgc. Per maggiori dettagli sui tipi di intervento consentiti si rinvia alla consultazione delle informazioni urbanistiche pubblicate sul sito comunale delle quali si allega un estratto in **all. 5**

4.3.2. Limitazioni derivanti da censo, livello, uso civico

La verifica condotta presso i competenti uffici ha dato esito negativo.

4.3.3. Limitazioni derivanti da locazioni o comodato

La fattispecie non sussiste

4.3.4. Limitazioni derivanti da edilizia convenzionata o agevolata

La fattispecie non sussiste.

4.3.5. Altre limitazioni

Non sono emerse altre particolari limitazioni gravanti sui beni pignorati.

☒ Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

☐ Sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Per quanto risulta dalla documentazione offerta in visione dai debitori al momento del sopralluogo, le spese relative alla gestione ordinaria preventivate per il 2025 (gestione dal 01.01.2025 al 31.12.2025) ammontano a circa € 1400,00 e comprendono spese generali, spese scale e il consumo di acqua calcolato a persona; i debitori riferiscono di avere arretrati per spese condominiali di circa 3000,00 euro; il riscaldamento è autonomo. I millesimi condominiali sono 113,62. I debitori hanno inoltre riferito che nel 2023 il condominio ha eseguito lavori alla facciata interna, esterna e al tetto.

La documentazione in atti e le ispezioni ipotecarie effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle indicate al paragrafo 4.2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati risultavano di proprietà:

- $\frac{1}{2}$ ciascuno in piena proprietà in capo ai coniugi in regime di comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CRONISTORIA VENTENNALE E TITOLO ULTRAVENTENNALE

I beni pervennero come segue:

Appartamento con cantina di cui alla lettera "A"

1. Ai debitori, per un mezzo ciascuno in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per compravendita con atto rogito notaio Francesco Piglione di Torino rep. n. 57716/31504 del 18.02.2008 trascritto il 06.03.2008 ai n.ri 10260/6878 dai sig.ri

2. alla signora , per i diritti di $\frac{3}{12}$ di piena proprietà, per le seguenti successioni:

– per $\frac{1}{12}$ in forza della successione legittima apertasi in seguito al decesso della madre e deceduta in data , la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Torino 1 in data 09/11/2007, registrata al n. 50/245, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2008 al n. 18117 di formalità;

– per $\frac{2}{12}$ in forza della successione del padre e deceduto in data , per la quale sussiste accettazione tacita di eredità con atto ricevuto in data 18/02/2008 dal Notaio Francesco Piglione, rep. n. 57716/31504, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Torino 1 il 10/03/2008 al n. 7326 di formalità, ma la relativa dichiarazione di successione non risulta trascritta;

3. al signor , per i diritti di $\frac{8}{12}$ di piena proprietà, in forza delle seguenti successioni:

– per $\frac{8}{12}$ in forza della successione legittima della nonna materna , sopra generalizzata, deceduta in data con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino 1 il 09/11/2007, registrata al n. 50/245, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2008 al n. 18117 di formalità, avendo il signor succeduto in rappresentazione della madre premorta , con esclusione del fratello che ha rinunciato all'eredità.

– per $\frac{1}{12}$ in forza della successione legittima della madre e deceduta in data 28/01/2007, con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino 1 in data 15/01/2008, registrata al n. 53/2008, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2008 al n. 9877 di formalità;

4. al signor , per i diritti di $\frac{1}{12}$ di piena proprietà, in forza della medesima successione della moglie premorta , sopra

generalizzata, per la quale sussiste accettazione tacita di eredità con atto ricevuto in data 18/02/2008 dal Notaio Francesco Piglione, rep. n. 57716/31504, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Torino 1 in data 10/03/2008 al n. 7325 di formalità.

5. ai signori [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, i beni pervennero per acquisto in regime di comunione legale con atto di compravendita ultraventennale a rogito del Notaio Giuseppe De Matteis, in data 14 aprile 1981, rep. n. 7850/936, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Torino 1 il 07/05/1981 al n. 9519 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento con cantina di cui alla lettera "A"

Quanto indicato nell'atto di provenienza circa l'edificazione ante 01.09.1967 è documentato dalla presenza del fabbricato nella mappa d'impianto catastale (si veda all. 3); La banca dati comunale del Comune di Torino non consente di individuare univocamente la pratica edilizia di originaria edificazione del fabbricato, poiché le pratiche archiviate nella maglia di riferimento presentano estremi datati o insufficienti a stabilire un sicuro collegamento con il fabbricato compendiate i beni pignorati, oppure riferimenti toponomastici obsoleti o del tutto scollegati rispetto all'indirizzo attuale; tuttavia la presenza documentata della sagoma del fabbricato nella mappa d'impianto catastale (ante '67) rende non necessaria l'individuazione della pratica comunale di originaria edificazione; dalla banca dati comunale risulta inoltre presentata una DIA prot. 2007-9-11036 presentata il 27-07-2007 per opere interne.

(estratti pratiche edilizie consultabili in all.5)

VERIFICA ESISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La ricerca sul sito SIPEE non ha evidenziato per l'alloggio la sussistenza di un APE valido.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Appartamento e cantina di cui alla lettera "A":

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato, per l'appartamento, difformità della disposizione interna del wc sul balcone e delle murature del wc interno rispetto alla rappresentazione contenuta nella DIA 2007-9-11036 presentata il 27-07-2007; sussiste anche la mancanza della prescritta ventilazione forzata del servizio igienico interno; nulla può dirsi per la cantina, che non compare in tale elaborato grafico. Le indicazioni fornite hanno valore puramente orientativo e non vincolante, in quanto basate su un sopralluogo finalizzato esclusivamente alla stima tecnico-economica del bene. Verifiche dettagliate circa la sanabilità e i relativi costi, ai fini di eventuali pratiche edilizie, spettano unicamente all'avente titolo o a chi intenda partecipare all'asta, che dovranno provvedervi autonomamente, a proprie spese, presso gli uffici comunali al momento della presentazione dell'istanza, tenendo conto dell'evoluzione normativa e degli oneri applicabili.

L'eventuale regolarizzazione potrà essere valutata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, in via cautelativa e prudenziale se ne quantifica un costo di massima (il cui iter tecnico amministrativo e il preciso costo in denaro potrà essere definito solo in sede di presentazione dell'istanza a cura dell'avente titolo) insieme ad un costo per regolarizzazione delle discrepanze rilevate e di altre eventuali sfuggite all'esperto in sede di sopralluogo e di rilievo a campione. Si precisa che esula dal quesito peritale la

verifica della funzionalità delle dotazioni impiantistiche a servizio delle u.i. pignorate o delle parti comuni, ove esistenti, e pertanto la scrivente non ne garantisce il corretto funzionamento né la conformità a norma di legge. Resta pure a carico dell'aggiudicatario ogni onere che venga eventualmente a gravare sugli immobili qualora venissero accertate irregolarità edilizie per abusi commessi in epoca successiva alla data del sopralluogo.

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 4.000,00 €

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.2.1 – Coerenza soggettiva

L'intestazione catastale degli immobili pignorati risulta allineata alle risultanze dei RR.II.

8.2.2 – Coerenza oggettiva

Non sussiste la coerenza oggettiva della planimetria catastale in relazione alla diversa disposizione interna indicata al paragrafo 8.1

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 1.200,00 €

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

La destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate è conforme a quelle ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

VERIFICA ISTANZE DI CONDONO EVENTUALMENTE PRESENTATE

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 c.5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, poiché le ragioni creditorie sono successive al 2 ottobre 2003; ciò premesso, non risultano agli atti comunali istanze di condono presentate per i beni pignorati.

BENI IN TORINO

VIA BAIRÒ N. 7

APPARTAMENTO e CANTINA
DI CUI AL PUNTO A

A Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato a TORINO via Bairo n. 7 piano 3-S1, pervenuto al debitore con atto notaio Francesco Piglionne di Torino rep. n. 57716/31504 del 18.02.2008, per la quota di:

- ½ ciascuno in piena proprietà in capo ai coniugi in regime di comunione legale

0.



vista della facciata su via Bairo



Vista dal cortile

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **(appartamento con cantina)** Catasto fabbricati del Comune di Torino (TO) foglio 1129 particella 32 subalterno 19 z.c. 2, cat. A/4, classe 3 vani 4, superficie catastale totale 58 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 330,53, indirizzo catastale: via Bairo n. 7 piano 3-S1, intestazione catastale 1/2 p.p. ciascuno in capo ai debitori.

Coerenze, indicate con riferimento alle planimetrie catastali e da Nord in senso orario: l'appartamento confina con vuoto su via Bairo, altro appartamento del piano, vuoto su cortile condominiale, altra proprietà; la cantina confina con: altre cantine a due lati, altra proprietà, corridoio cantine.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni pignorati si trovano in via Bairo 7, nel quartiere Lucento – Vallette (Circoscrizione 5), un'area prevalentemente residenziale situata nella zona nord-ovest di Torino. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici condominiali di medio-grandi dimensioni, risalenti in gran parte alla seconda metà del Novecento, e da ampie aree verdi. Nelle vicinanze si trova il Parco Dora, oltre a numerosi spazi pubblici attrezzati. La zona è dotata di scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, nonché supermercati, esercizi commerciali di prossimità, uffici postali e filiali bancarie. Non mancano inoltre bar, farmacie e strutture sanitarie di base. L'area è ben collegata alla rete di trasporto pubblico, grazie alla presenza di linee urbane di autobus e tram che permettono un rapido collegamento con il centro città, il Politecnico e le principali stazioni ferroviarie. È inoltre facilmente accessibile in auto tramite corso Venezia e corso Giulio Cesare, arterie che consentono un rapido accesso all'autostrada A4 ed alla tangenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento: l'appartamento si trova al 3° piano di un edificio residenziale, libero su due lati con cortile condominiale, non dotato di ascensore, che ad oggi compendia in tutto 9 appartamenti. La disposizione degli ambienti dell'appartamento è ottimale, con un disimpegno centrale che funge da collegamento tra i vari ambienti: a nord ovest vi sono le due camere da letto, ciascuna con proprio balconcino che affaccia verso la via Bairo; centralmente, accessibile dal disimpegno, si trova il wc interno cieco dotato di wc, bidet, lavabo, doccia; a sud est si trovano la cucina abitabile ed il wc esterno sul balcone lato cortile; nella cucina è installata la caldaia murale per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria; ogni stanza ha termosifoni, non dotati di contabilizzatori in quanto l'impianto è termoa autonomo. Il bagno esterno, sul balcone, ospita un wc ed una lavatrice. L'altezza dei locali è di circa m 2,95 Le finiture interne consistono in pavimenti in piastrelle ceramiche, parquet laminato in una delle due camere, rivestimenti in piastrelle per il bagno e la parete in cucina; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato; finestre e porte-finestre in pvc con vetrocamera, con gelosie scorrevoli all'interno della muratura perimetrale.

Cantina: è accessibile dal vano scala comune, a mezzo scala interna in legno. Le pareti sono in mattoni tinteggiati ma non intonacati, ed è chiusa da porta in assi di legno. L'altezza dei locali è di circa m 2,70 ed è presente l'illuminazione elettrica

Lo stato di conservazione interno è buono. Documentazione fotografica in **all.1**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*; la consistenza indicata si riferisce alle misurazioni dei beni condotte in sopralluogo.

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

descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
appartamento	52,80	x	100%	=	52,80
balconi	4,40	x	30%	=	1,32
cantina	5,20	x	25%	=	1,30
Totale (arrotondato)					55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio ed avuto riguardo alle risultanze del sopralluogo, l'ubicazione, le caratteristiche del sito, l'andamento del mercato immobiliare e i valori di compravendita rilevati nella zona in precedenti vendite di immobili che si possano ritenere simili si è individuato per l'appartamento un valore medio al mq commerciale di €/mq 890,00. Il valore medio adottato tiene conto di ubicazione, età, qualità e stato dell'immobile da periziare, del grado di rifinitura interna e impiantistica e della presenza delle difformità interne segnalate. Il confronto del valore di stima individuato con i valori al mq per u.i. non nuove ma in stato manutentivo buono, ne conferma la congruità rispetto alla collocazione all'interno dell'intervallo minimo-massimo dei dati e rispetto alla media di zona. Infatti: in offerte di vendita dai principali operatori immobiliari i valori di offerta in vendita nella zona per immobili simili in buone condizioni senza irregolarità edilizie proposti in vendita variano indicativamente tra €/mq 950,00-1.200,00, a seconda delle specifiche caratteristiche dell'immobile; i valori pubblicati per il 2° semestre 2024 - ultimo dato disponibile - dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, zona D20, destinazione residenziale risultano: abitazione civili stato normale €/mq 830,00-1.250,00, abitazioni civili tipo economico €/mq 580,00-870,00; i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite), da dic 2024 a feb 2025, per categoria A3-A4, metrature comprese tra 40 e 70 mq, esprimono una mediana di € 887,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

corpo A: Valore superficie principale: $55,00 \text{ mq} \times 890,00 \text{ €} = 48.950,00 \text{ €}$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE (AGGIUSTAMENTI)

descrizione		
corpo A: Riduzione per assenza di garanzia per vizi, per carenza di funzionalità degli impianti, eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche, perdite o danni non evidenti o sfuggiti all'Esperto in sede di sopralluogo nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'Esperto:	-0,05	-2.447,50 €
Stato d'uso e di manutenzione: nessun deprezzamento poiché se ne è già tenuto conto nella stima del valore medio di mercato	0	0,00 €
Stato di possesso, nessuna decurtazione (occupato dal debitore)	0	0,00 €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0	0,00 €
Totale		-2.447,50 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

corpo A: Valore di mercato (intero piena proprietà): **48.950,00 €**
corpo A: Valore di mercato (intero p.p. al netto degli aggiustamenti): **46.502,50 €**
corpo A: Valore di mercato quota pignorata: **46.502,50 €**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,42	0	46.502,50	46.502,50
				46.502,50 €	46.502,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **4.700,00 €**

Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **41.802,50 €**

9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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 nei due anni antecedenti la vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **4.180,25 €**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (valore stimato ed indicativo in quanto il valore finale dipende dal prezzo di aggiudicazione del bene e la sua esatta determinazione compete al Delegato alla vendita): **750,00 €**

Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto delle decurtazioni e dei costi presunti di cancellazione delle formalità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con arrotondamento al migliaio di Euro **37.000,00 €**



----- * * * -----



La scrivente, ritenuto di aver espletato compiutamente il mandato conferito, rimane a disposizione del Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario. La presente relazione viene depositata in via telematica.

Elenco della documentazione allegata

1. fotografie
2. copia titolo di provenienza al debitore
3. documentazione catastale
4. documentazione ipotecaria
5. documentazione urbanistico edilizia
6. perizia anonima



data 07.06.2025

l'Esperto

