



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2026



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.
Sede legale Parma via Università 1

DEBITORE:

XXXX XXX XXXXX



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Avv. Rosario SACCA'



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Del 30/04/2026

Creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Susanna Cividini



CF: CVDSNN59M60L219N

Con studio in TORINO via Mentana 19

telefono: 335 282893

email: cividinisusanna@gmail.com

PEC: susanna.cividini@pct.pecopen.it



Tecnico incaricato: Susanna Cividini

Pagina 1 di 19



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2026

LOTTO1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TORINO Via Alessandro Scarlatti n° 5. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO, ha un'altezza interna rilevata di circa m. 3,15. Identificazione catastale:

● foglio 1148 particella 775 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. 78, Totale escluse aree scoperte mq. 76, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SCARLATTI ALESSANDRO N. 5, piano: PIANO 4-S, intestato a XXXX XXX XXXXX, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie (allegato 1).

Coerenze: via Scarlatti, altra U.I., pianerottolo, vano scala, cortile condominiale ed altra U.I.

L'intero edificio si sviluppa a 6 piani fuori terra, 1 seminterrato e sottotetto non abitabile.

Immobile costruitone 1934.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva, unità principali: m² 70,00

Consistenza commerciale complessiva, compresi accessori: m² 73,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.000,00



Data della valutazione:



30/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Dalle ricerche eseguite sul Portale dell'Anagrafe Tributaria in capo al proprietario sig. XXXX XXX XXXXX, risulta un contratto di locazione n. 122 serie 3T, anno 2020 id. telem: TTQ20T000122000VD, registrato presso l'ufficio DPT02 UT Torino 4 con durata dal 05/01/2020 al 04/01/2024 prorogato sino alla data del 04/01/2028 (allegato 2).



Sinteticamente il contratto riporta le seguenti pattuizioni:



il sig. XXXX XXX XXXXX nato a San Giorgio Lucano (MT) il 23/11/1963 C.F.: XX XX XX XX XX XX, concede in locazione alla sig.ra kkkkk nata a Torino 19/06/1977, C.F.: kkkkkkkkkk per la durata di anni 4 con decorrenza dal 05 gennaio 2020 con scadenza 04 gennaio 2024 rinnovabile per anni 4, salvo comunicazioni di disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza da parte del locatore o il conduttore può recedere il contratto previo avviso di sei mesi prima della scadenza.

Per l'immobile, esclusivamente ad uso civile abitazione, è stato convenuto l'importo annuo di €. 3.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate di €. 300,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.



Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:



per pignoramento: € 200,00 per l'imposta ipotecaria; € 59,00 per l'imposta di bollo; € 35,00 per la tassa ipotecaria.



Per l'ipoteca volontaria: € 35,00 per la tassa ipotecaria; la cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa



ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990

n. 347).

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 CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione del 17/12/2008 - Registro Particolare 11274 Registro Generale 52650 Pubblico ufficiale CINQUE RICCARDO Repertorio 20382/9351 del 10/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un capitale di € 70.000,00 al tasso di interesse annuo di 4,92%, per un totale iscritto di 105.000,00; durata anni 20; a favore del creditore ipotecario CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. sede Parma PR codice fiscale 02113530345, domicilio ipotecario letto Parma, via dell'Università n. 1, contro il debitore per la quota di 1/1 della proprietà (**allegato 3**), (da cancellare totalmente)

NOTA: la nota di iscrizione dell'ipoteca (all.1) riporta la seguente descrizione dell'immobile costituito in ipoteca: "[...] LOCALI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI TORINO, VIA SCARLATTI CIVICO NUMERO 5 (CINQUE), E PRECISAMENTE: - AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA), APPARTAMENTO COMPOSTO DA INGRESSO, TRE CAMERE, CUCINA, UN BAGNO, RIPOSTIGLIO E DUE BALCONI, CONFINANTE CON: VIA SCARLATTI, PROPRIETA' -----, PIANEROTTOLO, VANO SCALA, CORTILE ED ALTRA PROPRIETA'; - AL PIANO INTERRATO UN VANO DI CANTINA CONFINANTE CON: SOTTOSUOLO DI VIA SCARLATTI, ALTRA CANTINA, CORRIDOIO COMUNE ED ALTRA CANTINA. DETTA ENTITA' IMMOBILIARE E' CENSITA AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI TORINO COME SEGUE: FOGLIO 1148, PARTICELLA 775, SUBALTERNO 23, VIA SCARLATTI ALESSANDRO N. 5, PIANO S-4, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA VANI 5, SUPERFICIE CATASTALE METRI QUADRATI 78, RENDITA CATASTALE EURO 671,39 - CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI AI SENSI DEL D.M. 701/94"; si evidenzia che tale

descrizione corrisponde alla descrizione dell'immobile nell'atto di provenienza in capo al debitore (atto notaio Riccardo Cinque di Torino, rep. 20381/9350 del 10.12.2008); tuttavia la visura catastale aggiornata (**allegato 1**) indica che, rispetto a tale atto e rispetto alla nota di iscrizione di ipoteca, la rendita e la classe dell'immobile sono stati rettificati ai sensi del D.M. 701/94 con notifica effettuata con protocollo n. TO 0400377 del 26/06/2009 e, pertanto, ad oggi risultano rispettivamente di € 787,60 (anziché € 671,39) e classe 3 (anziché classe 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione del 05/02/2026 - Registro Particolare 3496 Registro Generale 4628 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO Repertorio 331 del 16/01/2026 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore CREDIT AGRICOLE ITALIA
S.P.A. sede Parma, codice fiscale 02113530345 contro il debitore per la quota intera della 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 derivanti da regolamento di condominio

Dalla lettura del regolamento di condominio prodotto dallo "studio Anello" con sede in via
Brandizzo 91/C in Torino, non sono state rilevate limitazioni o vincoli di particolare rilievo, (**allegato**
4).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'amministratore condominiale, sig.ra -----, ha risposto a mezzo mail ordinaria al questionario
inviato dalla scrivente C.T.U. con i seguenti dati (**allegato 5**):

- L'importo annuo delle spese di gestione € 960,70 condominiali e riscaldamento circa
€ 1.175,20;
- Spese straordinarie di gestione, già deliberate: € 431,76 (quota tutta saldata);
- Spese condominiali insolute negli ultimi due anni da parte della proprietà: NESSUNA.



Ulteriori avvertenze: si consiglia all'eventuale acquirente di verificare comunque la situazione contabile presso l'amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati risultavano in proprietà per l'intero di:

- XXXX XXX XXXXX, nato a San Giorgio Lucano (MT) il 23.11.1963, c.f. xx xx xx xx xx).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

i beni pervennero come segue:

- 1) A XXXX XXX XXXXX, sopra generalizzato, per acquisto dell'intera proprietà fattone con atto rogito notaio Riccardo Cinque di Torino, rep. 20381/9350 del 10.12.2008 trascritto a TO1 il 17.12.2008 ai nn. 52649/34539 contro ----- nata a Torino il 04.12.1975 c.f. -----
(allegato 6 e 7);

- 2) A ZORDAN Alessandra sopra generalizzata per acquisto dell'intera proprietà fattone con atto ultraventennale rogito notaio Matco Valente di Torino rep. 3708 del 29.02.2000 trascritto a TO1 il 06.03.2000 ai nn. 7637/4520 contro ----- nata a Montechiaro d'Asti (AT) il 08.02.1933 c.f. ----- e ----- nata a Montechiaro d'Asti (AT) il 09.10.1931 c.f. ----- (allegato 8).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La tipologia della zona, nel PRGC risulta ZONA URBANA STORICO AMBIENTALE 27 (ZUSA 27), RESIDENZA R3, indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 – mq/mq.

Edifici di interesse storico: l'edificio in esame risulta inserito nei gruppi indicati come edifici caratterizzanti il tessuto storico.

Interventi consentiti: completamento f1 - completamento f2 – manutenzione ordinaria e straordinaria
– nuovo impianto – restauro e risanamento conservativo – RIE ristrutturazione edilizia - RIS

risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia d1, d2, d3, d4 – ristrutturazione Urbanistica – sostituzione edilizia.

Variante geologica.

Dalla lettura della tavola “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” (allegati tecnici al P.R.G.C. tav. 3) approvata con variante strutturale n.

100 al P.R.G.C. risulta che l’area in questione ricade in “Parte Piana Classe di stabilità I(P).

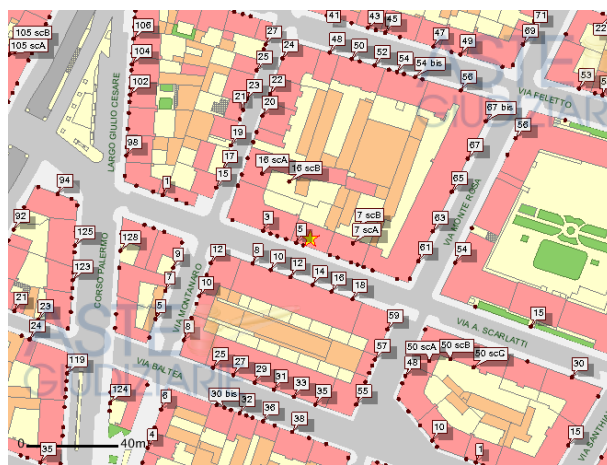


Immagine 1: estratto cartografico foglio 1148 particella 775 via Alessandro Scarlatti n° 5 comune di Torino.



Immagine 2: estratto di Azzonamento PRG.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- 1) Elaborato grafico di Progetto - visto 22/06/1934 n° 440 – casa di tipo popolare a 5 piani F.T., proprietà --

----- (allegato 9);

- 2) Elaborato grafico di Progetto piani superiori – sezioni - prospetti;
- 3) AUTORIZZAZIONE del 05/04/1951 per conservare le opere eseguite e sopraelevazione di un piano di casa d'abitazione già a 5 piani fuori terra nella proprietà di ----- fu --- e moglie --- ----- fu ----
(allegato 12);
- 4) Elaborati grafici di Progetto piano sesto (allegato 12);
- 5) AUTORIZZAZIONE n° 31 protocollo 1968 del 02/07/1968 per l'abitabilità dei locali ricavati dalla sopraelevazione (allegato 12);
- 6) In merito all'appartamento oggetto d'indagine: ORDINE, da parte dell'ufficio DIVISIONE URBANISTICA ed EDILIZIA PRIVATA SETTORE DENUNCIE INIZIO ATTIVITA', a seguito di intervento edilizio D.I.A. protocollo 2008 – 9 – 14560 presentata dalla proprietà sig.ra -----, progettista arch. -----, in data 15/09/2008 per eseguire le opere in via Scarlatti Alessandro 5, piano IV, NON è risultata conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente in quanto contrastante con l'art. 36/b comma 2 del Regolamento Edilizio (l'U.I. non rispetta i requisiti minimi richiesti). L'ufficio provvederà all'irrogazione della SANZIONE pecuniaria prevista dall'art. 37 comma 1 del D.P.R. 6/6/2001 n.380 di €. 516,00, a seguito delle opere abusivamente realizzate (allegato 10);
- 7) Ricevuta di pagamento n. 999997 del 20/11/2008 della sanzione amministrativa da parte della proprietà (allegato 10);
- 8) Relazione asseverata DIA, per intervento in sanatoria costituito dalla chiusura di una porta interna per ottenere la divisione dell'unità immobiliare in due unità distinte (allegato 10);
- 9) Elaborato grafico di Progetto per conservazione opere interne e divisione di una U.I. in due unità abitative mediante art. 37 comma 4, (allegato 10).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La tipologia della zona, nel PRGC risulta ZONA URBANA STORICO AMBIENTALE 27 (ZUSA 27), RESIDENZA R3, indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 – mq/mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'abitazione in esame risulta **NON conforme** alle planimetrie catastali del 24/10/2008 presentata dall'architetto -----,



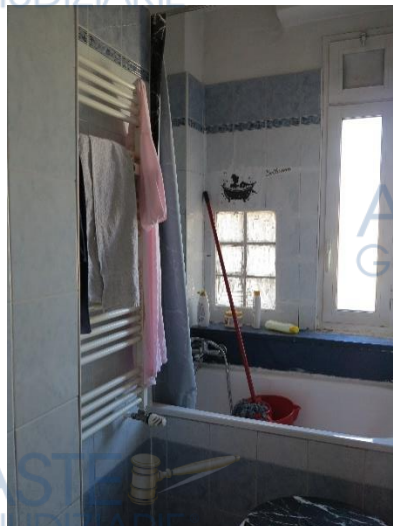
La distribuzione interna dei locali è **difforme dai progetti presentati ed allegati alle pratiche autorizzative sopra elencate** e visionate dalla scrivente.

Le difformità riscontrate riguardano:

- 1) Difformità igienico sanitarie: l'assenza della porta in corrispondenza del varco che divide la parte di corridoio che disimpegna il locale servizio igienico (e le camere da letto) dall'ingresso principale aperto sul soggiorno e cucina, crea un unico spazio aperto eliminando la funzione di antibagno;
- 2) Rispetto l'elaborato grafico in pianta presentato in allegato alla D.I.A protocollo 2008 – 9 – 14560 presentata dalla proprietà sig.ra -----, progettista arch. -----, in data 15/09/2008 risultano delle minime difformità distributive interne quali:

la formazione di un vano ripostiglio tra le due camere da letto nella zona corridoio e la demolizione di una spalletta in corrispondenza del varco di passaggio tra la zona ingresso ed il disimpegno dei locali camere;

- 3) Nel locale servizio igienico è stata sostituita la finestra del bagno con un serramento di dimensioni inferiori e tipologia diversa da quella originale, parte del varco restante sulla muratura perimetrale è stata chiusa da formelle in vetrocemento, modificando il prospetto lato cortile, come da fotografie scattate dalla scrivente C.T.U. nel corso del sopralluogo e riportate di seguito;



Immagini3/4: particola della finestra e formelle in vetrocemento del servizio igienico.





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **non conforme**.

In merito alle difformità sopra elencate si riferisce quanto segue:

- L'intervento sul prospetto lato cortile, di cui al punto 3) **RISULTEREBBE NON SANABILE**, la scrivente C.T.U. ha sentito il parere di un tecnico responsabile dell'ufficio edilizia privata del comune di Torino che ha riferito l'impossibilità di regolarizzare tale abuso, in quanto non rientra negli interventi ammessi nell'allegato A, indicando la necessità di demolire e ripristinare lo stato originale.

L'edificio in esame è situato in Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA 27), la tipologia dei materiali e dimensioni delle aperture devono essere omogenee e coerenti su tutti i prospetti.

- In merito all'intervento di cui al punto 2) le modifiche interne risulterebbero sanabili a seguito di presentazione di una pratica edilizia CILA IN SANATORIA ART. 6-bis comma 5 D.P.R. 380/2001.
- Fornitura e posa di una porta da collocare in corrispondenza del varco che divide la zona ingresso soggiorno e il disimpegno, ricreando così l'antibagno come da requisiti igienico sanitari da rispettare, Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975;
- Aggiornamento planimetria catastale con la presentazione di pratica DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia CILA IN SANATORIA, prevede una sanzione amministrativa pari a €. 1.000,00 oltre diritti di segreteria, indicativi 200 euro;
- Onorari del tecnico abilitato per aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, redazione e presentazione di pratica Docfa €. 350,00 oltre diritti di segreteria €. 50,00, redazione e presentazione della CILA IN SANATORIA €. 1.000,00.
- Il costo per la fornitura e posa della porta è stimabile, indicativamente, in circa €. 700,00.



- L'intervento di rimozione e ripristino di serramento sulla parete perimetrale lato cortile nel locale servizio igienico con caratteristiche tipologiche e dimensionali conformi al progetto originale ed omogeneo a tutti i piani del fabbricato, può essere stimato per circa €. 3.000,00.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di eventuali pratiche, è comunque sempre consigliabile approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune in questione l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico del soggetto avente titolo alla presentazione delle pratiche, ogni opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dal Comune e non specificato nella presente relazione.

Tutti gli importi stimati per l'incarico professionale sono indicativi, non essendo gli stessi preventivabili in maniera assoluta, a seguito di libera contrattazione tra le parti per avvenuta abolizione dei tariffari professionali.

Questa situazione è riferita a modifiche interne ed esterne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **NON conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA ALESSANDRO SCARLATTI 5
QUARTIERE ZONA BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Appartamento a TORINO in via Alessandro Scarlatti n. 5. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO, ha un'altezza interna di 3,13 circa. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 775 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO SCARLATTI N. 5, piano: PIANO IV, intestato a XXXX XXXX derivante da VARIAZIONE





DEL 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.



Coerenze: via Scarlatti, altra U.I., pianerottolo, vano scala, cortile condominiale ed altra U.I.

L'intero edificio si sviluppa a 6 piani fuori terra, 1 seminterrato e sottotetto non abitabile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Il bene è ubicato in zona periferica, quartiere "Barriera di Milano", ambito urbano di carattere ambientale e documentario caratterizzato da un tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione e dall'insediamento di industrie, molte delle quali in fase di riconversione. Il 68% del patrimonio edilizio di questa zona è di tipo medio ed è stato costruito tra gli anni 1946 e 1960.



È in previsione il completamento della riqualificazione dell'area industriale dismessa Veglio, previa bonifica. Sono previste nuove costruzioni residenziali e ad uso ufficio, rotonde, piste ciclabili (in parte già realizzate) e nuove aree verdi.

Il quartiere rispecchia le caratteristiche delle zone periferiche delle grandi città, oggi molto cosmopolita vista la residenza e coesistenza di molti stranieri di etnie differenti.



La dinamicità di mercato è molto alta.

Il quartiere Barriera di Milano rientra nella circoscrizione 6.



Le zone limitrofe all'unità immobiliare in esame si trovano in un'area residenziale e commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media





DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Descrizione dello stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato in data 30/03/2026: nella casa di civile abitazione sita in Torino via Alessandro Scarlatti numero civico 5, elevata a 6 piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, con area cortilizia raggiungibile da passo carraio posto lungo la via Alessandro Scarlatti.

L'edificio risulta edificato nell'anno 1934, l'accesso all'interno del condominio avviene da un unico ampio portone, carraio e pedonale, che immette nell'androne dal quale si accede sia all'area cortilizia che alla scala comune.

Il condominio, realizzato la via A. Scarlatti presenta un prospetto principale rifinito a parete da intonaco tinteggiato e piccoli balconi aggettanti protetti da parapetto in muratura e sovrastante ringhiera in metallo.

I serramenti esterni sono a battenti in legno verniciato protetti da tapparelle.

Il piano seminterrato è adibito a cantine e passaggi comuni.

Il condominio non è dotato di impianto ascensore e portineria, risulta servito da impianto citofonico.

Lo stabile si trova in stato di manutenzione buona, all'interno nelle zone comuni sono in corso lavori di tinteggiatura e manutenzione ordinaria.

L'appartamento di civile abitazione è posto al piano quarto (V f.t.), composto da: ingresso cucina, soggiorno, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio e due balconi, oltre ad una cantina di pertinenza.

L'abitazione ha doppio ari, una sulla via pubblica con esposizione verso Sud Est e l'altra all'interno del cortile comune con esposizione verso Nord Ovest.

L'U.I. risulta alle coerenze: via Scarlatti, altra U.I., pianerottolo, vano scala, cortile condominiale ed altra U.I..

L'ingresso all'abitazione avviene dal vano scala comune posto all'interno dell'edificio: l'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione, le finiture risultano di qualità economica e precisamente:



- Rivestimenti a pavimento nei locali soggiorno, cucina e zona ingresso risultano in piastrelle monocottura colore sabbia, mentre nella seconda parte del corridoio che immette nelle camere da letto e in quest'ultime, la pavimentazione è in parquet;
- I rivestimenti a parete risultano: in cucina piastrelle posate a 45 gradi in ceramica della stessa tonalità del pavimento, nel bagno piastrelle in ceramica di due tonalità di azzurro simili al pavimento, il resto delle pareti sono state intonacate e tinteggiate con pittura lavabile;
- Il pavimento del servizio igienico nella parte dove sono stati installati il w.c. bidet e vasca riporta una quota superiore circa cm. 12 rispetto la quota dell'appartamento;
- Le porte sono in legno con apertura a libro;
- Il Servizio igienico, aereo illuminato da finestra, è completo di tutti i sanitari w.c., bidet, lavabo e vasca;
- Il riscaldamento è centralizzato, i radiatori sono presenti in tutte le stanze, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler a gas posto nel balcone lato cortile;
- I serramenti esterni sono in alluminio e doppi vetri, oscurati da tapparelle;
- Le altezze interne rilevate risultano di mt. 3,15 circa;
- L'U.I. è provvista di impianto TV, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia e citofono.



Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al balcone in corrispondenza della camera da letto con affaccio sulla via pubblica in quanto la tapparella era rotta e totalmente abbassata.

L'abitazione è da considerarsi poco rumorosa, luminosa e con vista aperta all'interno del cortile e sulla via pubblica.

Nonostante le certificazioni relative agli impianti esistenti nell'U.I. oggetto di stima di cui alla Legge 05/03/1990 n.46 e al successivo regolamento di attuazione (D.P.R.06/12/1991 n.447).



L'U.I. ha una cantina di pertinenza al piano seminterrato, risulta posta alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo di via A. Scarlatti ed altra cantina. L'interno delle pareti e soffitto risulta in



ASTE
GIUDIZIARIE®

mattoni a vista ed è dotato di impianto elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni dell'U.I., (appendice fotografica).



PROSPETTO SU VIA A. SCARLATTI



VISTA INTERNA ALLA U.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	70,00	x	100 %	=	70,00
BALCONELATOSTRADA	2,75	x	25 %	=	0,69
BALCONELATOCORTILE	3,80	x	25%	=	0,95
CANTINA	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:					73,39
SUPERFICIE TOTALE ARROTONDATA PER DIFETTO MQ.					73,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 13

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO GRAFICO INDICATIVO REDATTO DAL C.T.U. RAFFIGURANTE LO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO, LE LINEE ROSSE EVIDENZIANO LE DIFFORMITA'.

(FUORI SCALA).

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Fonte	Descrizione	Stato Conservativo	Valore Minimo	Valore Max	Valore Medio
OMI	appartamento	normale	600	900	750
OICT	appartamento	normale	605	2.065	1.265
FIAIP	appartamento	normale	930	1.270	1.100
Borsino Imm.re	appartamento	Normale – fascia media	1.209	1.579	1.948
Valore medio					€. 1.265

Note: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICA-STATO CONSERVATIVO NORMALE**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da osservazioni del mercato nella zona in esame le quotazioni di immobili che si possono ritenere simili variano da un minimo di €. 600,00 ad un massimo di €. 2.065,00. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene congruo adottare un valore medio pari ad €. 1.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Valore superficie principale: €. 1.200,00.



Tale valore, a parere della scrivente, deve essere adeguato all'età, qualità e stato dell'immobile, che, come descritto, l'edificio risulta di età "oltre 60 anni", assenza di impianto ascensore, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia positive che negative del bene, tra le caratteristiche positive si evidenziano:

- la presenza di due balconi;
- La buona luminosità;



- La doppia esposizione;

Tra le caratteristiche negative si evidenziano:



- La mancanza di box auto;
- Difficoltà edilizie e igienico sanitarie;
- Assenza di ascensore;
- Gli spazi comuni condominiali limitati;
- La vetustà dell'immobile;



- lo stato critico del mercato immobiliare.



pertanto si ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo in riduzione del 20% ottenendo un valore di stima finale così calcolato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- mq. 73 x €. 1.200 = €. 87.600,00 - 20% = €. 70.080,00.



A tale valore vanno detratti le spese di regolarizzazione delle difformità come descritto al capitolo successivo.



RIEPILOGO VALORI CORPO:



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: osservatori del mercato immobiliare OICT - FIAIP -

AGENZIA DELLE ENTRATE - BORSINO IMMOBILIARE.

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;

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

descrizione	importo
Oneri cancellazione formalità	-329,00
	329,00€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 3.000+700+350+50+1.000+1.000+200=€ **6.300,00**

È stata ipotizzata, per la creazione dell'antibagno, una spesa di circa € 700,00 (creazione di spallette laterali per posa porta e fornitura materiali e porta simile a quelle esistenti).

Per la demolizione di muratura perimetrale, rimozione di serramento e vetrocemento, ripristino muratura, fornitura materiali, posa nuovo serramento, intonacatura, rappezzi vari e tinteggiatura si è ipotizzata una spesa di circa € 3.000,00, salvo diversa quantificazione a seguito di scelte soggettive da parte dell'eventuale acquirente.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



€. 70.080,00 - €. 329,00 - €. 6.300,00 = €. 63.451,00 arrotondato ad €. **63.000,00**.



➤ **Valore di Mercato appartamento €. 63.000,00 (€. Sessantatremila/00).**

Data 30/04/2026



Il tecnico incaricato
arch. Susanna Cividini

