



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 791/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO BPM S.P.A.



DEBITORE:
GGGGGGGG+ MMMMMM



GIUDICE:
Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:
Dott. Luca ALZONA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025



creata con Tribù Office 6
 ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:
Susanna Cividini



CF: CVDSNN59M60L219N
con studio in TORINO (TO) VIA MENTANA 19
telefono: 335 282893
email: cividinisusanna@gmail.com
PEC: susanna.cividini@pct.pecopen.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORINO Via Palli Natale n° 46. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna rilevata di circa m. 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 35 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PALLI NATALE N. 46, piano: PIANO 3-S1, intestato a GGGGGGGGe MMMMMM, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: via Natale Palli, altra U.I., vano scala, cortile condominiale, altra U.I. Perotti Tommaso fu Ghia Alfredo Crovella Angela fu Enrico.

L'intero edificio si sviluppa a 5 piani fuori terra, 1 seminterrato e sottotetto non abitabile.

Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,43 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	68,43 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.600,00

Data della valutazione:

10/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori e figli.

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:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/06/2024 - Registro Particolare 18210 Registro Generale 23168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO Repertorio 11/2023 del 13/04/2024 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE presso Tribunale Ordinario di Torino con sede in Torino (TO) in data 13/04/2024 rep. N. 11/2023 a favore e a carico di GGGGGGGGnato il 02/02/1969 a TORINO (TO) C.F. GG GG GG G e MMMMMM nata il 29/10/1971 a TORINO (TO) C.F. MM MM MM M. (*allegato: ispezione del 06/06/2025*).

- La scrivente ha verificato presso la cancelleria, seconda sezione civile del tribunale di Torino, lo stato di tale domanda giudiziale, ma con i dati riferiti non è stato riscontrato alcun procedimento, pertanto è stato interpellato l'avvocato De Lima Souza con studio a Napoli, sia a mezzo posta elettronica ordinaria, sia, telefonicamente, la segreteria dello studio legale, il CTU scrivente non ha ricevuto alcun riscontro.

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:

ISCRIZIONE del 20/05/2011 - Registro Particolare 3393 Registro Generale 19400 Pubblico ufficiale BERTANI STEFANO Repertorio 109273/16576 del 12/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO rogito notaio Bertani Stefano di Rivarolo Canavese (TO) in data 12/05/2011 rep. N. 109273/16576 a favore di BANCA POPOLARE D! MILANO - SOC. COOP. A R.L. sede MILANO (MI) C.F. 00715120150 contro GGGGGGGG nato il 02/02/1969 a TORINO (TO) C.F. GG GG GG G, MMMMMM nata il 29/10/1971 a TORINO (TO) C.F. MM MM MM M importo capitale euro 88.000,00, importo totale euro 132.000,00 e durata 30 anni (**da cancellare totalmente**)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 2634 Registro Generale 3437 Pubblico ufficiale UFFICIO U.N.E.P. C/O CORTE DI APPELLO DI TORINO Repertorio 30705 del 22/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da Ufficio U.N.E.P. c/o Corte d'Appello di Torino con sede in Torino (TO) in data 22/12/2022 rep. N. 30705 a favore di SAPHIRA SPV S.R.L. sede MILANO (MI) C.F. 09520510968 contro GGGGGGGG nato il 02/02/1969 a TORINO (TO) C.F. GLLVN169B02L219Q Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà del bene oggetto della presente relazione

NOTA: da dichiarazione rilasciata dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino in data 03.03.2025 risulta che la procedura esecutiva n. R.G.E 11/2023 Promossa da SAPHIRA SPV SRL E contro: GGGGGGGG è stata dichiarata estinta Con ordinanza 19.02.2025 dal G.E dr.ssa R. D'Addato ed è stata disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 27.01.2023 ai nn. 3437/2634 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino Circostrizione di Torino 1

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2024 - Registro Particolare 33895 Registro Generale 43664 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 22375/2024 del 07/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da Tribunale Di Torino Ufficiali Giudiziari con sede in Torino (TO) in data 07/10/2024 rep. N. 22375/2024 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 09722490969 contro GGGGGGGG nato il 02/02/1969 a TORINO (TO) C.F. GG GG GG G, MMMMM nata il 29/10/1971 a TORINO (TO) C.F. MM MM MM M (**da cancellare totalmente**)

4.2.3. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/06/2024 - Registro Particolare 18210 Registro Generale 23168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO Repertorio 11/2023 del 13/04/2024 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE presso Tribunale Ordinario di Torino con sede in Torino (TO) in data 13/04/2024 rep. N. 11/2023 a favore e a carico di GGGGGGGG nato il 02/02/1969 a TORINO (TO) C.F. GG GG GG G e MMMMM nata il 29/10/1971 a TORINO (TO) C.F. MM MM MM M, (*allegato: ispezione del 06/06/2025*).

- La scrivente ha verificato presso la cancelleria, seconda sezione civile del tribunale di Torino, lo stato di tale domanda giudiziale, ma con i dati riferiti non è stato riscontrato alcun procedimento, pertanto è stato interpellato l'avvocato De Lima Souza con studio a Napoli, sia a mezzo posta elettronica ordinaria, sia telefonicamente, la segreteria dello studio legale, il CTU scrivente non ha ricevuto alcun riscontro.

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 dall'amministratore dello stabile, Rag. Gianluca Fasano, con studio in via Bibiana 77 in Torino, non sono state rilevate limitazioni o vincoli di particolare rilievo (*allegato*).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



L'amministratore condominiale a seguito di solleciti ha risposto a mezzo mail ordinaria al questionario inviato dalla scrivente C.T.U. con i seguenti dati:

- L'importo annuo delle spese di gestione ed eventualmente del riscaldamento condominiali circa €. 1.250 per 3 persone;
- Spese straordinarie di gestione, non sussistono spese deliberate: €. 0,00;
- Spese condominiali insolute negli ultimi due anni da parte della proprietà sigg. GGGGG - MMMMM: circa €. 2.500;
- 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 ½ ciascuno di:

- GGGGGGGG nato il 02/02/1969 a TORINO (TO) C.F. GG GG GG G;
- MMMMM nata il 29/10/1971 a TORINO (TO) C.F. MM MM MM M.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

i beni pervennero come segue:

1. Ai debitori eseguiti in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Bertani Stefano di Rivarolo Canavese (TO), in data 12/05/2011 rep. n. 109272/16575 e trascritto il 20/05/2011 ai n.ri 19399/12825 contro DI LECCE FERDINANDO nato il 18/02/1956 a NAPOLI (NA) C.F. -----, --- nata il 27/11/1958 a --- (RC) C.F. ----- ciascuno per quota 1/2 nuda proprietà, DI ----- nato il 18/11/1929 a CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) G.F. ----- per quota 1/1 usufrutto;
2. Ai sig.ri ---, ---, -----, sopra generalizzati, ciascuno per quota 1/2 Nuda Proprietà in regime di Comunione Legale, e ----- per quota 1/1 usufrutto per atto di compravendita ultraventennale rogito notaio Strati Giuseppe da Torino (TO), in data 31/05/1997 rep. n. 193380/8112 e trascritto il 27/06/1997 ai n.ri 16329/10806 contro ----- nato il 13/09/1952 a OLBIA (SS) C.F. -----, ----- nata il 15/03/1954 a TORINO (TO) C.F. -----



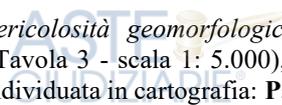
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

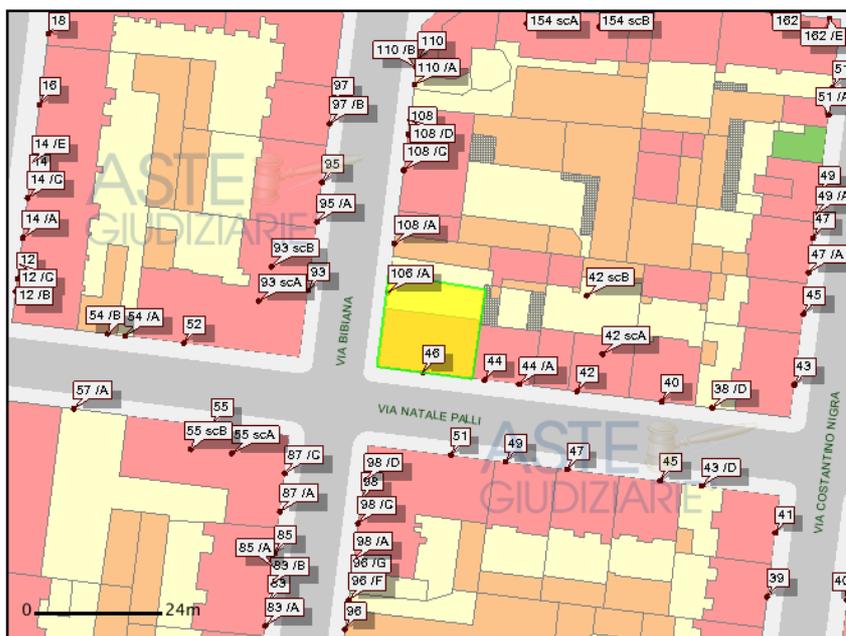
La tipologia della zona, nel PRGC risulta ZONA URBANA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA. Residenza R3. Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq.

- I tipi di intervento consentiti sono: Completamento f1-Completamento f2-Manutenzione ordinaria-Manutenzione straordinaria-Nuovo impianto-Restaurato e risanamento conservativo-Ristrutturazione edilizia d1-Ristrutturazione edilizia d2-Ristrutturazione edilizia d3-Ristrutturazione edilizia d4-Ristrutturazione urbanistica-Sostituzione edilizia



Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1: 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia: **Parte Piana Classe di Stabilità I (P)**.





7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO EDILIZIO N. 1165, numero di protocollo 1953 n. 324, intestata a RADERNA CARLO, rilasciata il 02/12/1954, per la costruzione di casa a 5 piani f.t. in Torino via N. Palli n° 46 angolo via Bibiana, in conformità al progetto allegato, (*Allegato*).

PROGETTO: autorimesse ed edificio residenziale a 5 piani f.t. (*Allegato*.)

ABITABILITA' N. 214, numero di protocollo 1960 n. 17, intestata a RADERNA CARLO, rilasciata il 09/07/1960, (*Allegato*).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - risulta ZONA URBANA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA. Residenza **R3**.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'abitazione in esame risulta **NON conforme** alla planimetria catastale presentata dal geom. ZEMIDE Giorgio.

La distribuzione interna dei locali è **difforme** dai progetti presentati ed allegati alle pratiche autorizzative sopra elencate visionate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Torino.

In merito a tale recente intervento di ristrutturazione interna all'appartamento la scrivente non ha reperito alcuna pratica edilizia autorizzativa.

La difformità riguarda la demolizione di alcuni tramezzi interni che hanno comportato l'unione di due camere adiacenti ed il corridoio posto lateralmente con la conseguente formazione di un unico ambiente cucina/soggiorno con affaccio verso il cortile condominiale, oltre ad una parziale modifica della parete attrezzata della cucina che divide tale zona dal bagno.

A seguito di tale intervento, il locale cucina/soggiorno risulta aperta sul corridoio, pertanto è stata eliminata la funzione di antibagno di quest'ultimo, obbligatoria ai sensi della normativa vigente igienico-sanitaria.

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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta la demolizione di alcuni tramezzi interni che hanno comportato l'unione di due camere adiacenti ed il corridoio.

(normativa di riferimento: CILA in SANATORIA art. 6- bis DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA art. 6 bis DPR 380/01

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

Sarà inoltre necessario creare il vano antibagno, mediante parete divisoria e porta da posizionare nella prima zona ingresso, dopo la porta del bagno.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: € 1.000,00

Aggiornamento planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

- redazione e presentazione di pratica Docfa da parte di professionista abilitato: € 400,00 oltre diritti di segreteria € 50,00.
- redazione e presentazione di pratica edilizia CILA IN SANATORIA da parte di professionista abilitato: € 1.500,00.
- Il costo per la formazione del vano antibagno è stimabile in circa € 1.300,00.

Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **NON conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA NATALE PALLI 46, QUARTIERE ZONA BORGO VITTORIA
MADONNA DI CAMPAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via NATALE PALLI 46. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 35 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PALLI NATALE N. 46, piano: PIANO 3-S1, intestato a GGGGGGGG e MMMMMM, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.



Coerenze: via Natale Palli, altra U.I., vano scala, cortile condominiale, altra U.I. Perotti Tommaso fu Ghia Alfredo Crovella Angela fu Enrico.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 seminterrato e sottotetto non abitabile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica, Madonna di Campagna.

Nel dopoguerra era una zona prevalentemente agricola. Da rilevare anche il recupero delle ex-Ferriere Fiat: l'area verrà adibita a parco (il futuro Parco Dora) ma le strutture portanti degli stabilimenti verranno recuperate a memoria del passato industriale del quartiere. L'intervento più significativo per impatto architettonico e valenza sociale è sicuramente la Chiesa del Santo Volto, progettata dall'architetto Mario Botta, inaugurata nel 2006 e nuova sede della Curia di Torino.

La zona presenta uno stile architettonico molto semplice, risalente prevalentemente agli anni cinquanta e sessanta.

Le zone limitrofe all'unità immobiliare in esame si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dello stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato in data 14/04/2025: nella casa di civile abitazione sita in Torino via Natale Palli numero civico 46, elevata a 5 piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, con area cortilizia raggiungibile da passo carraio posto lungo la via Bibiana, l'area è recintata.

L'edificio risulta edificato nella metà degli anni '50. Dotato di due ingressi separati, pedonale e carraio. Il primo sulla Natale Palli, il secondo sulla via Bibiana che accede, attraversando un cancello in metallo, all'interno del cortile condominiale dove si trovano i box auto ricavati all'interno di un basso fabbricato.

Il condominio, realizzato angolarmente tra le vie Palli e Bibiana presenta due prospetti rifiniti a parete da intonaco tintecciato e piccoli balconi aggettanti lungo la via Palli, protetti da parapetto in muratura.

I serramenti esterni sono a doppio battente in legno protetti da tapparelle.

Il piano seminterrato è adibito a cantine e passaggi comuni.

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

Lo stabile si trova in stato di manutenzione scarsa.

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

L'U.I. risulta alle coerenze: via Natale Palli, altra U.I., vano scala, cortile condominiale, altra U.I. Perotti Tommaso fu Ghia Alfredo Crovella Angela fu Enrico.

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rivestimenti a pavimento in tutti i locali in piastrelle monocottura colore bianco;

- Rivestimenti a parete, in cucina piastrelle 10x10 in ceramica, nel bagno piastrelle monocottura, il resto delle pareti sono state intonacate e tinteggiate con pittura lavabile;
- 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, doccia;
- l'appartamento ha due arie, il locale cucina/soggiorno ed il bagno, che affacciano all'interno del cortile sono esposti verso Nord, mentre la camera con l'affaccio sul prospetto principale ha esposizione verso Sud;
- Il riscaldamento è autonomo, 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 legno verniciato e doppi vetri, oscurate da tapparelle;
- Le altezze interne rilevate risultano di mt. 2,98 circa;
- L'U.I. è provvista di impianto TV, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia e citofono.

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

Non sono state reperite 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.06/12/1991n.447).

L'U.I. ha una cantina di pertinenza al piano seminterrato, risulta posta alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo di via Natale Palli ed altra cantina. L'altezza interna rilevata risulta di m. 2,65 ed è dotata di piccola apertura chiusa da finestra e grata posta nella parte alta della muratura perimetrale. L'interno delle pareti e soffitto risulta in mattoni a vista ed è dotato di impianto elettrico.

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



PROSPETTI ANGOLARI TRA LE VIE N. PALLI E BIBIANA

VISTA INTERNA ALLA U.I. ZONA CUCINA SOGGIORNO

CONSISTENZA:

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

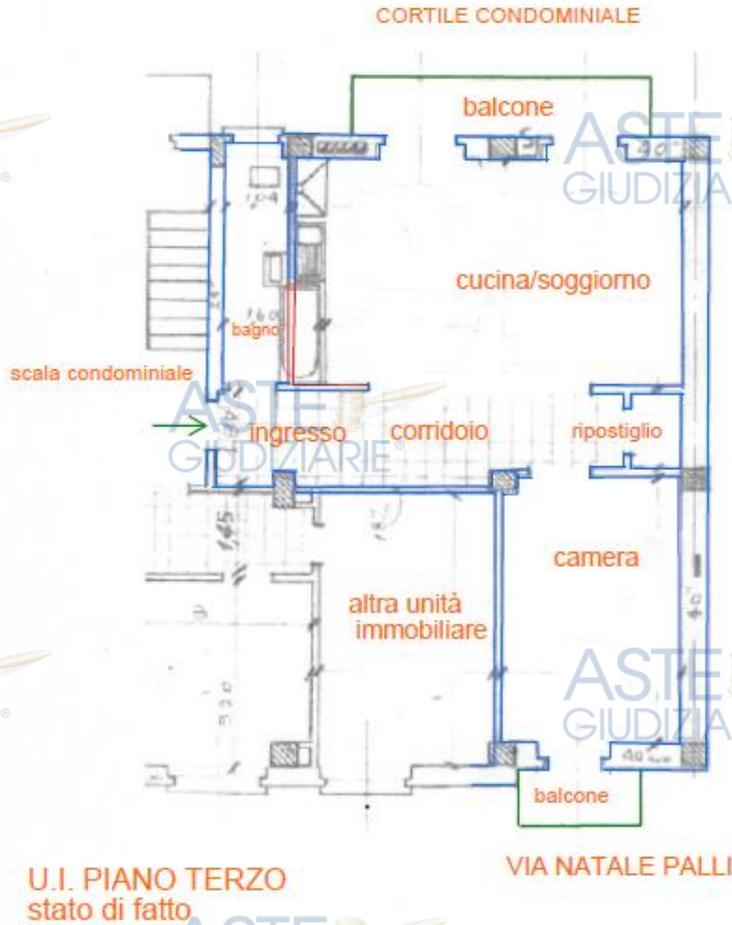
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	65,00	x	100 %	=	65,00
BALCONE LATO STRADA	1,92	x	25 %	=	0,48
BALCONE LATO CORTILE	4,13	x	25%	=	1,03
CANTINA	7,70	x	25 %	=	1,92
Totale:	78,75				68,43

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELABORATO GRAFICO INDICATIVO, IN PIANTA, REDATTA DAL C.T.U. RAFFIGURANTE LO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO

(FUORI SCALA).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

FONTE	DESCRIZIONE	STATO	VALORE	VALORE	VALORE
-------	-------------	-------	--------	--------	--------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		CONSERVATIVO	MINIMO	MAX	MEDIO
OMI	appartamento	normale	690	1.050	870
FIAIP	appartamento	normale	1.030	1.350	1.190
Borsino Imm.re	appartamento	normale	992	1.557	1.274
IDEALISTA	appartamento		980	1.327	1.153
Valore medio					€. 1.122,00

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 €. 690,00 ad un massimo di €. 1.557,00. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene congruo adottare un valore medio pari ad €. 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $68,43 \times 1.100,00 = 75.273,00$

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", nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia positive che negative del bene, tra le caratteristiche positive si evidenziano:

- la presenza di due balconi;
- La cucina abitabile;
- La buona luminosità;
- La doppia esposizione;

Tra le caratteristiche negative si evidenziano:

- La mancanza di box auto;
- Difficoltà edilizie e igienico sanitarie;
- Gli spazi comuni condominiali limitati e stato di manutenzione scarso;
- 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:

- € 75.273,00 - 20% = € 60.218,40.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare FIAIP - AGENZIA DELLE ENTRATE - BORSINO IMMOBILIARE - IDEALISTA.

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

tecnico incaricato: Susanna Cividini

Pagina 11 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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):

€. 1.000+450+1.500+1.300=

€. 4.250,00



La scrivente ha ipotizzato per la creazione dell'antibagno una spesa di circa €. 1.300,00, 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: €. 60.218,40 - €. 329,00 - €. 4.250,00 = €. 55.639,40 arrotondato ad **€. 55.600,00**.

➤ **Valore di Mercato appartamento €. 55.600,00**



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

€. 60.218,40 - €. 4.450,00 - €. 329,00 - (€. 39,40 arrotondamenti) =

€. 55.600,00



data 10/06/2025



Il tecnico incaricato
Susanna Cividini

