



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 931/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Andrea Ceresole**

CF:CRSNDR67T17L277J

con studio in TORRE PELLICE (TO) VIA MATTEOTTI 3

telefono: 012191202

email: ceregeo@virgilio.it

PEC: andrea.ceresole@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 931/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TORINO Corso Taranto 159/1, quartiere Regio Parco, della superficie commerciale di **70,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Bilocale sito al piano secondo, terzo fuori terra, di un fabbricato condominiale non dotato di ascensore. L'unità ha accesso dal vano scala comune e si sviluppa in un ampio soggiorno con ancoletto cottura, da cui si accede alla camera da letto ed al bagno. Completano l'unità 2 balconi, uno prospiciente il cortile comune interno e uno prospiciente il passaggio privato che collega il Corso Taranto con la Via Sandro Botticelli. Di pertinenza un locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3 f.t.). Identificazione catastale:

- foglio 1133 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Corso Taranto n.159 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Foglio 26 particella 152 subalterno 6  
Coerenze: alloggio: aria verso passaggio privato, aria verso cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo e alloggio n. 85 dell'interno 1: Cantina: corridoio comune, cantina n. 77, sottosuolo del passaggio privato e cantina n. 84

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>70,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.954,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/05/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia. Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti in essere sull'immobile.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei dati e delle informazioni acquisite, non si ravvisano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, della Legge n. 178 del 2020.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/2006 a firma di Not. OSELLA Paolo ai nn. 44566/20029 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 a Torino 1 ai nn. 59076/16006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca riporta i dati catastali dell'epoca (foglio 26 particella 152 subalterno 6) che sono poi stati modificati nel corso del tempo come da visura catastale allegata alla presente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 27081/2024 di repertorio, trascritta il 15/01/2025 a Torino 1 ai nn. 1421/1116, 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: **€. 1.450,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.013,26**

Millesimi condominiali: **21,74**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio, di cui l'unità fa parte, è dotato di Regolamento a rogito Not. MUSSO Luigi di Torino in data 27/10/1993 numero di repertorio 50.321, registrato a Torino il 05/11/1993 al numero 30.697.

Secondo le informazioni fornite dall'Amministratore di Condominio, Studio Tecnico Bruni, la



gestione delle spese di riscaldamento è affidata direttamente alla ditta esterna 'La Termotecnica S.r.l.', la quale si occupa sia della ripartizione che della riscossione degli importi dovuti. Tali spese, pertanto, non sono incluse nei rendiconti condominiali predisposti dall'Amministratore. Sempre in base a quanto riferito, il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulterebbe avere un debito di € 8.900,00 nei confronti della società 'La Termotecnica S.r.l.'.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2006), con atto stipulato il 20/10/2006 a firma di Not. OSELLA Paolo ai nn. 44564/20028 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a Torino 1 ai nn. 59075/35384

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 per l'usufrutto generale, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1994 fino al 12/12/2005), con atto stipulato il 22/06/1994 a firma di Not. DEMARIA Paolo ai nn. 34611/1913 di repertorio, registrato il 07/07/1994 a Torino ai nn. 17424, trascritto il 07/07/1994 a Torino 1 ai nn. 17954/11900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1994 fino al 12/12/2005), con atto stipulato il 22/06/1994 a firma di Not. DEMARIA Paolo ai nn. 34611/1913 di repertorio, registrato il 07/07/1994 a Torino ai nn. 17424, trascritto il 07/07/1994 a Torino 1 ai nn. 17954/11900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1994 fino al 12/12/2005), con atto stipulato il 22/06/1994 a firma di Not. DEMARIA Paolo ai nn. 34611/1913 di repertorio, registrato il 07/07/1994 a Torino ai nn. 17424, trascritto il 07/07/1994 a Torino 1 ai nn. 17954/11900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1994 fino al 12/12/2005), con atto stipulato il 22/06/1994 a firma di Not. DEMARIA Paolo ai nn. 34611/1913 di repertorio, registrato il 07/07/1994 a Torino ai nn. 17424, trascritto il 07/07/1994 a Torino 1 ai nn. 17954/11900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1994 fino al 12/12/2005), con atto stipulato il 22/06/1994 a firma di Not. DEMARIA Paolo ai nn. 34611/1913 di repertorio, registrato il 07/07/1994 a Torino ai nn. 17424, trascritto il 07/07/1994 a Torino 1 ai nn. 17954/11900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1994 fino al 12/12/2005), con atto stipulato il 22/06/1994 a firma di Not. DEMARIA Paolo ai nn. 34611/1913 di repertorio, registrato il 07/07/1994 a Torino ai nn. 17424, trascritto il 07/07/1994 a Torino 1 ai nn. 17954/11900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1994 fino al 12/12/2005), con atto stipulato il 22/06/1994 a firma di Not. DEMARIA Paolo ai nn. 34611/1913 di repertorio, registrato il 07/07/1994 a Torino ai nn. 17424, trascritto il 07/07/1994 a Torino 1 ai nn. 17954/11900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 12/12/2005 fino al 20/10/2006), con atto stipulato il 12/12/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 12/12/2005 fino al 20/10/2006), con atto stipulato il 12/12/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 12/12/2005 fino al 20/10/2006), con atto stipulato il 12/12/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 12/12/2005 fino al 20/10/2006), con atto stipulato il 12/12/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 12/12/2005 fino al 20/10/2006), con atto stipulato il 12/12/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 12/12/2005 fino al 20/10/2006), con atto stipulato il 12/12/2005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le ricerche di pratiche edilizie effettuate tramite il portale TorinoFacile - EdificaTO non hanno prodotto risultati. Solo un'ulteriore ricerca presso l'Archivio Edilizio Storico ha consentito di reperire lo stralcio della planimetria generale e della planimetria del piano tipo del Complesso. Le planimetrie reperite sono datate 1956 e avevano come committente la società TO-CASA. Non è stato possibile reperire gli estremi della Concessione originaria.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREA R1 - Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari. Norme tecniche di attuazione ed indici:

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e d a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

I fabbricati realizzati con piani attuativi unitari sono riconfermati nella consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

E' consentito incrementare e modificare l'uso del piano interrato, terreno e primo degli edifici con le attività elencate all'art.3 punti 4A1, 4A2, 4A3 e 5A purché tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

I fabbricati non realizzati con strumenti urbanistici esecutivi, di cui al precedente capoverso, seguono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza.

I fabbricati aventi tipologia a ville (evidenziati nelle tavole di piano con asterisco) hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alle zone di appartenenza.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Negli interventi edilizi che prevedono la

liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 2] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 2] Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

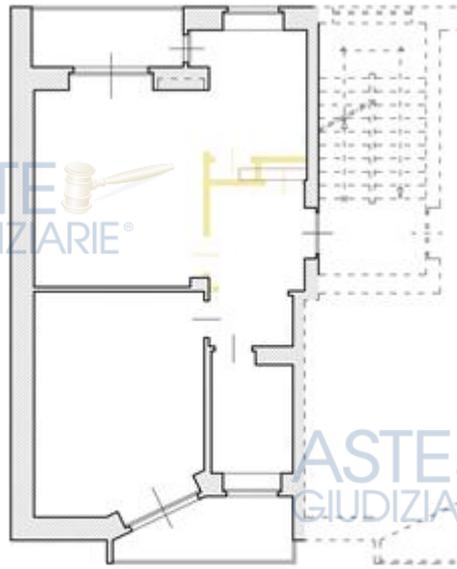
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono stati abbattuti i tramezzi interni che dividevano il soggiorno con angolo cottura ed il locale di ingresso ed è stato creato un unico e ampio locale. Al momento l'unità risulta essere priva di antibagno. Al fine della regolarizzazione, dal punto di vista edilizio, occorrerà preventivamente realizzare un antibagno in quanto attualmente l'immobile non rispetta i requisiti igienico-sanitari stabiliti dalla normativa vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione antibagno e presentazione di CILA tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €1.000,00
- Diritti di segreteria Comune di Torino: €55,75
- Oblazione ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/01: €1.000,00
- Opere edilizie per la realizzazione dell'antibagno: €1.500,00



■ DEMOLIZIONI EFFETTUATE SENZA AUTORIZZAZIONE  
■ OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE

Planimetria rappresentativa delle difformità



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono stati abbattuti i tramezzi interni che il soggiorno con angolo cottura ed il locale di ingresso ed è stato creato un unico e ampio locale. A seguito di presentazione di CILA tardiva occorrerà presentare anche la variazione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DoCFa

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

Costi di regolarizzazione:

- DoCFa per diversa distribuzione spazi interni e scorporo cantina: €.800,00
- Diritti catastali: €.140,00



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO TARANTO 159/1, QUARTIERE REGIO PARCO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Corso Taranto 159/1, quartiere Regio Parco, della superficie commerciale di **70,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bilocale sito al piano secondo, terzo fuori terra, di un fabbricato condominiale non dotato di





ascensore. L'unità ha accesso dal vano scala comune e si sviluppa in un ampio soggiorno con ancolo cottura, da cui si accede alla camera da letto ed al bagno. Completano l'unità 2 balconi, uno prospiciente il cortile comune interno e uno prospiciente il passaggio privato che collega il Corso Taranto con la Via Sandro Botticelli. Di pertinenza un locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3 f.t.). Identificazione catastale:

- foglio 1133 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Corso Taranto n.159 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Foglio 26 particella 152 subalterno 6
- Coerenze: alloggio: aria verso passaggio privato, aria verso cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo e alloggio n. 85 dell'interno 1: Cantina: corridoio comune, cantina n. 77, sottosuolo del passaggio privato e cantina n. 84

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio condominiale denominato "Condominio di Corso Taranto 159/1/3/5/7", con accesso pedonale da un passaggio privato che collega Corso Taranto alla Via Sandro Botticelli. Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato condominiale, realizzato indicativamente negli anni '60, si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, adibito a locali cantina pertinenziali delle singole unità abitative. Le parti comuni si presentano in ottimo stato manutentivo, con facciate rivestite in mattoni paramano a vista e vano scala interno con gradini in marmo, anch'esso in buone condizioni.

L'unità si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, accessibile direttamente dal vano scala condominiale, una camera da letto matrimoniale dotata di balcone con affaccio sul passaggio privato/cortile comune, ed un servizio igienico privo di antibagno. Completa l'unità un secondo balcone, con affaccio sul cortile comune, accessibile dal soggiorno.

L'immobile risulta esposto su due lati (sud-est e nord-ovest), garantendo una buona illuminazione naturale durante l'intero arco della giornata. Tutti i locali principali risultano dotati di finestratura apribile, assicurando la corretta aerazione naturale.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in gres porcellanato.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, verosimilmente risalenti all'epoca costruttiva dell'edificio.





Le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è di tipo blindato.

Il bagno si presenta in ottime condizioni manutentive, con pavimentazione in gres e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'angolo cottura è dotato di rivestimento in ceramica su parete attrezzata.

L'altezza interna dei locali è pari a circa 3,00 m.

Gli impianti risultano a vista funzionanti, sebbene non siano state reperite le certificazioni di conformità o rispondenza.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e sono presenti radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore in tutti i locali.

Le condizioni generali dell'unità sono da ritenersi ottime. Sulla base degli elementi visibili, l'unità parrebbe essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione risalenti a circa vent'anni fa, interessanti in particolare pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni ed il bagno.

A seguito delle verifiche effettuate presso il portale SIPEE, l'unità risulta attualmente priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Completa l'unità un locale cantina di circa 8,5 mq netti, posto al piano seminterrato del fabbricato.

L'alloggio e la cantina sono distinti con il numero 86 (ottantasei) nelle piante dei rispettivi piani comprese nella planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio dello stabile a rogito Not. MUSSO Luigi di Torino in data 27/10/1993 numero di repertorio 50.321, registrato a Torino il 05/11/1993 al numero 30.697.



Facciata principale del Condominio



Soggiorno e angolo cottura



Soggiorno



Camera da letto



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera da letto



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

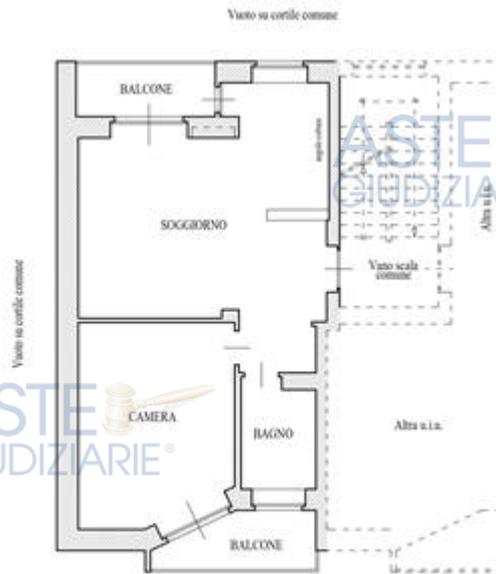
CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	65,00	x	100 %	=	65,00
Balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantina	11,00	x	25 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>70,45</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria rappresentativa dello stato rilevato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Andrea Ceresole

Pagina 10 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Quadrilocale al secondo piano  
Indirizzo: Via Giovenale Ancina 50  
Superfici principali e secondarie: 106  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 99.000,00 pari a 933,96 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento con 5 locali sito al piano quinto con ascensore  
Indirizzo: Via Giovenale Ancina  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento con 5 locali sito al piano quarto senza ascensore  
Superfici principali e secondarie: 122  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 109.000,00 pari a 893,44 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Quadrilocale sito al quarto piano senza ascensore  
Indirizzo: Corso Taranto 165  
Superfici principali e secondarie: 108  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3





Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3  
Superfici principali e secondarie: 102  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 78.000,00 pari a 764,71 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.000,00 pari a 900,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3  
Superfici principali e secondarie: 104  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 86.000,00 pari a 826,92 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3  
Superfici principali e secondarie: 76  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate





Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.164,06 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Immobile residenziale categoria catastale A/3

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 984,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Abitazioni civili con stato conservativo normale

Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Abitazioni di tipo economico con stato conservativo ottimo

Furbatto - Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Immobili medi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,45 x 1.000,00 = 70.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.450,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente è pervenuto alla determinazione del valore dell'immobile adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei valori medi di mercato attraverso consultazioni online ed indagini dirette sul posto.

Alla luce delle risultanze emerse e tenuto conto delle quotazioni riportate dal Borsino Immobiliare e dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente adattate al contesto specifico, nonché delle caratteristiche intrinseche (stato conservativo, distribuzione interna, finiture) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, servizi) dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è individuato un valore unitario pari a 1.000 €/mq al quale rapportare la superficie commerciale dell'immobile.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



#### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,45	0,00	70.450,00	70.450,00
				<b>70.450,00 €</b>	<b>70.450,00 €</b>

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

€. 4.495,75

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

€. 65.954,25

#### 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 insolte 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:

€. 0,00

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 6.013,26

Arrotondamento del valore finale:

€. -59,01

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

€. 60.000,00

data 26/05/2025

il tecnico incaricato

Andrea Ceresole

