



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

647/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI
C.I.P.A.G.

DEBITORE:

XXXXX xxxxxxxx

GIUDICE:

Dott.ssa Simona **GAMBACORTA**

CUSTODE:

Dott. Roberto DOSIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 03/02/2026

Creata con TribùOffice6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Susanna Cividini

CF: CVDSNN59M60L219N

Con studio in TORINO VIA MENTANA N° 19

telefono: 335 282893

email: cividinisusanna@gmail.com

PEC: susanna.cividini@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 647/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento nel comune di NICHELINO (TORINO) Via San Francesco d'Assisi n° 27. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani SECONDO e SEMINTERRATO, l'appartamento ha un'altezza interna rilevata di circa m. 3,19.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2006 sub. 12/24 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: SAN FRANCESCO D'ASSISI n° 27 piano: 2, intestato a XXXXX xxxxxxx, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, (*allegati catastali 1*).
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/09/2007 Pratica n. TO0615942 In atti dal 04/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (N.71371.2/2007).
- VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C02329.1/1998).

Coerenze: via Filzi, altra U.I., balcone comune, cortile comune, proprietà altra ditta.

L'intero edificio si sviluppa a 4 piani fuori terra, 1 seminterrato e sottotetto.

Immobile costruito negli anni tra il 1948 ed il 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **m² 41,00;**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.500,00.**

Data della valutazione:

03/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 22/12/2025, l'immobile risulta in stato di abbandono.

A seguito di un primo sopralluogo effettuato in data 26/11/2025 in cui non si è presentata alcuna persona per permettere l'accesso, è stata richiesta all'Ill.mo Giudice l'autorizzazione per effettuare l'accesso forzoso autorizzato in data 01/12/2025.

L'accesso è stato effettuato con la Forza Pubblica ed il fabbro per l'apertura e sostituzione delle chiavi d'ingresso all'appartamento.

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: Nessuno

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

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

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

TRASCRIZIONE del 19/09/2025 - Registro Particolare 30260 Registro Generale 40875 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1474 del 07/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UNEP – Torino in data 7 settembre 2025 repertorio Cr. n. 1474, a favore della AAAAAA e contro XXXX,

gravante sulla piena proprietà dell'Immobile, **(da cancellare totalmente)**.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

4.2.3. *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, -----
----, con studio nel comune di Nichelino via XXV Aprile 76/C, non sono state rilevate limitazioni
o vincoli di particolare rilievo (*allegato 2*).

- Si informa che l'amministratore condominiale ha riferito che lo stabile è privo di impianto televisivo, di alimentazione elettrica causa morosità, il tetto necessita di un totale intervento di ristrutturazione, il passaggio carraio ed il cortile sono di proprietà di terzi, (dovrebbero essere costituite le servitù).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- L'amministratore condominiale, a seguito del questionario inviato dalla scrivente C.T.U., in data 26/01/2026 riferisce quanto segue (*allegato 2*):

- La situazione debitoria da parte del sig. XXXXX xxxxxxx è di un importo totale €. 822,89, comprensiva del saldo di esercizio degli ultimi due anni di gestione di €. 590,09.

Si allegano: il consuntivo esercizio ordinario del periodo 01/01/2024 al 31/12/2024;

preventivo esercizio ordinario del periodo 01/01/2025 al 31/12/2025;

stralcio della planimetria del piano secondo dove insiste l'U.I. in esame identificata con la sigla C3, allegata al regolamento di condominio.

- *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 l'esecutato (*allegato 3, residenza debitore*) risultava proprietario dei beni pignorati per 1/1, a lui pervenuti come segue:

- TRASCRIZIONE del 01/06/2012 - Registro Particolare 14455 Registro Generale 19683

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 639 del 24/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 7 maggio 2012 depositato in Cancelleria il 24 maggio 2012 a favore di XXXXX xxxxxxx nato a Torino il 18 gennaio 1984 codice fiscale XX XX XX XX XX XXX, celibe, contro ----- nato a Torino il 6 gennaio 1971 codice fiscale ----- (*allegato 4*).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

i beni pervennero come segue:

1. Al sig. -----, per l'intero, per atto di compravendita rogito notaio Marco Cordero di Montezemolo di Rivarolo Canavese del 31 gennaio 2007, rep. 193559/10599 trascritto a Torino 2 il 13.02.2007 ai nn. 8260/5007 contro ----- nata a Grugliasco il ----- --;
2. Alla signora CCCCpervenne, per l'intero, per atto di compravendita ultraventennale rogito notaio Paolo Osella di Carmagnola del 22/06/2001, rep. 21440 trascritto a Torino 2 il 03.07.2001 ai nn.24488/16070 contro ----- nato a TORINO (TO) il -----e ----- nata a MONCALIERI (TO) il -----, per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

(*allegato 5 - ispezione ipotecaria su -----*);

(*allegato 6 - ispezione ipotecaria-compravendita -----*);

Nota: si segnala che la certificazione notarile in atti indica erroneamente la data del rogito a favore DE BIASE in "3 luglio 2001" anziché, come esatto, 22 giugno 2001.

7. PRATICHE EDILIZIE ES ITUAZIONE URBANISTICA:

La tipologia della zona, nel PRGC risulta AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE ABITATIVA CLASSIFICABILE COME AMBITI CONSOLIDATI **BR1**.

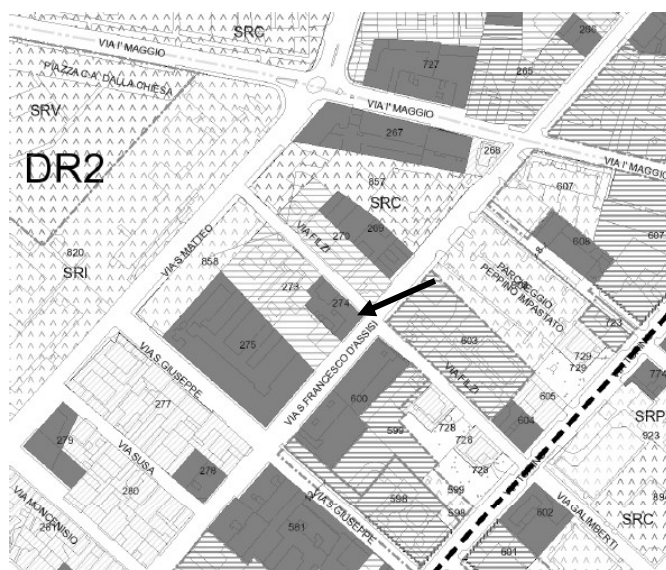


Immagine 1: estratto cartografico foglio 7 particella 2006 via S. F. D'Assisi n° 27 comune di Nichelino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- DOMANDA PER COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO;
 Committenti ---- e -----, autorizzazione concessa il 27/06/1948 con n° **28/48**, su terreno di loro proprietà nel comune di Nichelino Via S.F. D'Assisi angolo via Fabio Filzi. (Allegato 7).
- PROGETTO: edificio 1 piano f.t. ad uso laboratorio allegato alla pratica n° **28/48**, (Allegato 7).
- AUTORIZZAZIONE datata 27/06/1948 n° **28/48** (Allegato 7).
- DOMANDA e relativo progetto per sopraelevazione del fabbricato in via S. F. d'Assisi angolo via Filzi, datato 01/09/1949 (Allegato 8);
- DOMANDA per SOPRAELEVAZIONE edificio uso laboratorio datata 17/09/1950 (Allegato 8).
- AUTORIZZAZIONE n° **134** del 21/09/1950 (Allegato 8).
- PROGETTO di SOPRAELEVAZIONE allegato alla pratica n° **134**, (Allegato 8).
- DOMANDA PER SOPRAELEVAZIONE PARZIALE a nome dei proprietari, -----, di due piani e costruzione di attiguo locale al piano terra per uso deposito legnami con sovrastanti cinque stanzini ad uso ripostiglio, CASA PER USO ABITAZIONE datata 25/11/1953, autorizzata il 26/11/1953 al n° **294**; (Allegato 9).
- PROGETTO: 05/10/2010 allegato alla pratica n° **294** del 26/11/1953, (Allegato 9).
- AUTORIZZAZIONE n° **813/1964** per costruzione muro di cinta e varianti interne al piano

terreno nei locali ad uso negozi;

- AUTORIZZAZIONE n° 376 datato 13/07/1998 ai sensi dell'art. 37, Rifacimento tetto e realizzazione di sottotetto non abitabile e relativo progetto;
- AUTORIZZAZIONE n° 37 datata 28/11/1999 per **variante in corso d'opera** riguardante il sottotetto, modifiche interne ed esterne delle facciate e relativo progetto, (*Allegato 10*).
- PRATICA n. 07/2013 intestata a XXXXX xxxxxxx per adeguamento locali cucina/soggiorno di impianto a gas, messa a norma dell'impianto termico e rimozione muffe, con ordinanza n° 23 del 22/02/2013 (*Allegato 11*).
- CONCLUSIONE del procedimento Ordinanza Sindacale n. 23/2013 in data 18/06/2014 (*Allegato 11*).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - risulta AREE A PREMINENTE DESTINAZIONE ABITATIVA CLASSIFICABILE COME
AMBITI CONSOLIDATI BR1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'abitazione in esame risulta **NON conforme** alle planimetrie catastali reperite dalla scrivente, del 08/04/1998 presentata dal geom. ----- e del 14/05/1992 presentata dal geom. -----.

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 Nichelino.

Le difformità riscontrate riguardano:

- 1) non è stata realizzata la parete di divisione tra i locali cucinino e pranzo, risulta rimossa la porta tra la zona ingresso ed il locale pranzo, eliminando così la funzione di antibagno della zona ingresso;
- 2) Il locale ad uso pranzo è stato ampliato rispetto la distribuzione del progetto originale del 1953, il tramezzo di divisione con l'unità immobiliare confinante è stato traslato verso quest'ultima, inoltre è stata ricavata una finestra sulla muratura perimetrale che affaccia sul ballatoio all'interno del cortile;
- 3) dal confronto dei progetti depositati all'epoca della realizzazione del fabbricato e relative varianti, rispetto lo stato attuale dell'appartamento oggetto di verifica al piano secondo, non riportano l'attuale distribuzione interna e sviluppo della superficie dell'abitazione. Risulta infatti un ampliamento della superficie per la realizzazione dell'ingresso e del servizio igienico, tale intervento ha modificato la sagoma del fabbricato all'interno del cortile, creando un'appendice che

sporge rispetto al filo del balcone, (come evidenziato nella planimetria di seguito riportata e redatta dalla scrivente).



ELABORATO GRAFICO INDICATIVO, REDATTO DAL C.T.U., RAFFIGURANTE LE DIFFORMITA' (FUORI SCALA).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

In merito alle difformità sopra elencate si riferisce quanto segue:

da approfondite ricerche effettuate all'archivio edilizia privata del comune in questione, non sono stati reperiti i progetti e relativi permessi autorizzativi relativi all'attuale distribuzione interna e modifiche esterne dei prospetti lato cortile dell'unità immobiliare pignorata sita al secondo piano.

Il tecnico responsabile ha riferito che, a suo parere, non ci sono gli estremi per definire se l'intervento di ampliamento della zona ingresso e servizio igienico, che ha comportato la modifica della sagoma dell'edificio, risulta sanabile e se rientra nelle tolleranze costruttive e quindi individuarne l'eventuale iter burocratico che dovrà essere presentato da un professionista abilitato.

Ha precisato che risulterebbero necessarie le verifiche metriche dell'interno fabbricato, della cubatura, delle distanze interne al cortile con gli altri edifici confinanti e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

- La scrivente pertanto non è in grado di esprimersi non avendo titolo a svolgere tali verifiche tecniche anche presso altre u.i. non oggetto della presente esecuzione, oltre a comportare tempistiche più lunghe e ulteriori costi significativi per la procedura.
- In merito agli interventi esposti ai punti 1) e 2) risulterebbero sanabili a seguito di presentazione di SCIA in SANATORIA art.37 comma 4 T.U.E.
- Fornitura e posa di porta tra la zona ingresso e locale pranzo.
- Aggiornamento planimetria catastale con la presentazione di pratica DOCFA.

Si precisa che le pratiche edilizie indicate sono riferite esclusivamente alla sanatoria dei punti 1) e 2), non dell'ampliamento della zona ingresso/bagno.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia SCIA IN SANATORIA, la sanzione parte da un minimo di 516 euro fino al massimo stabilito dalla legge regionale;
 - Aggiornamento planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.
- redazione e presentazione di pratica Docfa da parte di professionista abilitato: €. 350,00 oltre diritti di segreteria €. 50,00.
 - redazione e presentazione di pratica edilizia SCIA IN SANATORIA da parte di professionista abilitato: €. 2.000,00.
 - Il costo per la fornitura e posa della porta è stimabile, indicativamente, in circa €. 500,00.

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.

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 NICHELINO (TORINO) VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 27 ANGOLO VIA F. FILZI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO nel Comune di NICHELINO (TO) ViaSan Francesco D'Assisi n° 27. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani SECONDO e SEMINTERRATO, l'abitazione ha un'altezza interna rilevata di circa m. 3,20. Identificazione catastale (*allegati catastali 1*):

- foglio 7 particella 2006 sub. 10/24 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: VIA San Francesco D'Assisi n° 27 piano: 2-S1, intestato a XXXXX xxxxxxxx, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 Pratica n. 717419 In atti dal 01/12/2001 (N. 23552.1/2001).
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/09/2007 Pratica n. TO0615942 In atti dal 04/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (N.71371.2/2007).
- VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C02329.1/1998).

Coerenze: via Filzi, altra U.I., balcone comune, cortile comune, proprietà altra ditta.

Immobile costruito negli anni tra il 1948 ed il 1964.

L'intero edificio si sviluppa a 3 piani fuori terra, 1 seminterrato e sottotetto abitabile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale, zona residenziale denominata “via XXV Aprile/via Torino”, nelle immediate vicinanze di via Torino, la zona è servita da mezzi pubblici e negozi, si trova circa km. 2,5 dalla fermata metro Bengasi.

La tipologia degli edifici è prevalentemente economico-popolare. Le zone limitrofe all'unità immobiliare in esame sono prevalentemente residenziali e commerciali, la presenza di parcheggi è buona. Buono il collegamento con le autostrade e tangenziali. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dello stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato in data 22/12/2025: nella casa

di civile abitazione sita in Nichelino (To) via San Francesco d'Assisi numero civico 27, elevata a 3 piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto abitabile.

L'edificio risulta edificato agli inizi degli anni '50.

I prospetti che affacciano sulle vie pubbliche sono caratterizzati da finiture molto semplici ed economiche: intonaco tinteggiato a parete e piccoli balconi aggettanti protetti da parapetto in metallo.

L'edificio ha un unico accesso pedonale che immette al vano scala condominiale di dimensioni ridotte.

I serramenti esterni sono protetti da tapparelle.

Il Condominio è privo di locali ad uso portineria e di impianto ascensore, mentre è dotato di impianto citofonico oltre che degli altri impianti tecnologici "civili": è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

Il Condominio si presenta in stato manutentivo mediocre.



Immagine 1/2: condominio, prospetti lato vie pubbliche, ingresso zona condominiale.

L'appartamento di civile abitazione si sviluppa al piano secondo.

Risulta così composto: ingresso, un locale pranzo con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, un balcone.

L'abitazione ha l'accesso da ballatoio.

L'U.I. gode di due arie, la prima con affaccio sulla via pubblica, via F. Filzi, ed esposizione verso Nord, la seconda con affaccio all'interno del cortile con esposizione verso Sud.

L'U.I. risulta alle coerenze: via Filzi, altra U.I., balcone comune, cortile comune, proprietà altra ditta.

L'abitazione si presenta in stato di abbandono, le finiture risultano di qualità economica e precisamente:

- I rivestimenti a pavimento di tutta l'abitazione, eccetto il servizio igienico, sono in piastrelle monocottura posate a 45 gradi di colore beige chiaro;

- Il servizio igienico con finestra in alluminio che affaccia all'interno del cortile, risulta rivestito a pavimento e pareti con piastrelle in ceramica di colori diversi, completo di sanitari w.c., bidet, lavabo e vasca. Il pavimento risulta ad una quota di circa 12 cm. più alta rispetto il piano dell'appartamento.
- La zona ingresso è aereo illuminata da finestra della stessa dimensione e tipologia del servizio igienico;
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura lavabile;
- La porta di separazione tra camera e locale pranzo è in legno con pannello centrale in vetro smerigliato, la porta d'ingresso risulta blindata;
- Il riscaldamento è autonomo, i radiatori sono presenti in tutte le stanze, l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia posta all'esterno in una nicchia sul ballatoio;
- I serramenti esterni verso il cortile sono in alluminio e doppi vetri e apertura a vasistas, mentre gli altri serramenti sono in legno verniciato e vetri semplici oscurati da tapparelle sul prospetto lato via pubblica;
- L'altezza interna rilevata è di circa mt. 3,19;
- Il balcone, che si apre sulla via, risulta rivestito a pavimento con piastrelle per esterni e ringhiera in metallo.



Immagine 3/4: interno cortile, posizione U.I., ballatoio e ingresso. Interno abitazione.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto le utenze sono state disabilitate.

L'abitazione è da considerarsi poco rumorosa con buona luminosità.

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).

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

- La superficie commerciale calcolata dell'U.I. risulta di circa **mq. 41,00**.

L'appartamento ha una cantina di pertinenza posta al piano seminterrato. La scrivente non ha potuto accedere per effettuare i rilievi metrici e verifiche tecniche per mancanza delle chiavi, pertanto la superficie calcolata è indicativa, è stata ricavata dalla planimetria catastale.

Le coerenze desunte dalla planimetria catastale e dal "Decreto di Trasferimento" del 2012, risultano: altra cantina su due lati, via San Francesco d'Assisi, corridoio condominiale.

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
APPARTAMENTO	40,36	x	100 %	=	40,36
BALCONE	1,45	x	25 %	=	0,36
CANTINA	2,86		25%	=	0,71
SUPERFICIE COMMERCIALE					41,43
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE arrotondata per difetto					41,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

FORNITORE	DESCRIZIONE	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO	VALORE MAX	VALORE MEDIO
OMI	appartamento	normale	900	1.350	1.125
IMMOBILIARE.IT	appartamento	normale	707	1.243	975
Borsino Imm.re	appartamento	normale	1.129	1.461	1.793
IDEALISTA	appartamento	normale	1.260	1.600	1.430
				Valore medio	€ 1.330

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 €. 975,00 ad un massimo di €. 1.793,00. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene congruo adottare un valore medio pari ad €. 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq. 41 x €1.350,00 = **€. 55.350,00**

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:

- presenza di un balcone;
- buona luminosità;
- doppia esposizione.

Tra le caratteristiche negative si evidenziano:

- mancanza di box auto;
- Difformità edilizie e catastali;
- Abusi edilizi per ampliamento ad oggi non determinabili;
- spazi comuni condominiali limitati e stato di manutenzione scadente dell'abitazione;
- vetustà del condominio;
- 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:

- € 55.350,00 - 20% = € 44.280,00

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 OMI - BORSINO IMMOBILIARE - IMMOBILIARE.IT - 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 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 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):

€. 516+400+2.000+500= €. 3.416,00

La scrivente ha ipotizzato la sanzione base minima di €. 516,00.

- **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
- € . €. 44.280,00 - € . 329,00 - € . 3.416,00 = € . 40.535,00 **valore arrotondato ad € . 40.500,00.**
- **Valore di Mercato appartamento € . 40.500,00 (€ . quarantamilacinquecento/00).**

Data 03/02/2026

Il tecnico incaricato
Susanna Cividini