



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 239/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa ALOJ Nicoletta

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



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 239/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TORINO Via degli Ulivi 60, quartiere Falchera, della superficie commerciale di **128,20** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio di ampia metratura sito al primo piano, secondo fuori terra, di un fabbricato condominiale, di tipo popolare, situato nel cuore del quartiere Falchera, a ridosso dell'autostrada Torino/Aosta /Milano. L'unità, con accesso dal vano scala comune, si sviluppa attraverso un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e due balconi coperti.

Completa il lotto una rimessa, di pertinenza esclusiva, sita al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala 60-A, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1013 particella 54 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n. 60, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 1013 particella 54 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 68,74 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n. 60, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,20 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>€. 106.244,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/07/2025</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dall'analisi degli elementi raccolti e della documentazione esaminata, non risultano sussistere i presupposti per l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

##### **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**, stipulata il 15/02/2008 a firma di Not. CARUSO Claudio ai nn. 3168/2555 di repertorio, iscritta il 11/03/2008 a Torino 1 ai nn. 10983/2102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/03/2024 a firma di Corte d'appello di Torino - UNEP ai nn. 6689 di repertorio, trascritta il 28/03/2024 a Torino 1 ai nn. 12549/9941, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 02/01/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 37154/2016 di repertorio, trascritta il 30/01/2017 a Torino 1 ai nn. 3456/2455, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Con provvedimento del 15/11/2021, il G.E. Dott.ssa MARONGIU Ester ha ordinato all'Agenzia del Territorio - Circoscrizione di Torino 1 di cancellare la trascrizione del presente pignoramento. Provvedimento già presente agli atti della corrente procedura.

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:

**€. 1.650,00**



Millesimi condominiali:	<b>35,29</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

E' presente un Regolamento di condominio, non registrato, che si allega. Dal Regolamento di Condominio si sono ricavati: millesimi alloggio 35,29, millesimi autorimessa 3,59 e millesimi ascensore 96,92. Nonostante i ripetuti solleciti rivolti all'Amministratore di Condominio, ad oggi non è pervenuta alcuna comunicazione in merito alle spese condominiali scadute e insolute. L'ultimo aggiornamento disponibile, corrispondente al bilancio preventivo per l'esercizio 2025/2026, indicava un debito pari a € 2.765,00 per gli immobili pignorati (alloggio e box).

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 10/09/2019), registrato il 15/07/2020 a Torino 1 ai nn. 227791 volume 88888, trascritto il 12/08/2020 a Torino 1 ai nn. 27341/19893.

Accettazione espressa eseguita in data 12/12/2024 presso il Tribunale di Torino n. rep. 239 trascritta in data 11/02/2025 ai nn. 5309/4039

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 10/09/2019), registrato il 15/07/2020 a Torino 1 ai nn. 227791 volume 88888, trascritto il 12/08/2020 a Torino 1 ai nn. 27341/19893.

Accettazione espressa eseguita in data 12/12/2024 presso il Tribunale di Torino n. rep. 239 trascritta in data 11/02/2025 ai nn. 5309/4039

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 diritto di abitazione, in forza di denuncia di successione (dal 10/09/2019), registrato il 15/07/2020 a Torino 1 ai nn. 227791 volume 88888, trascritto il 12/08/2020 a Torino 1 ai nn. 27341/19893.

Accettazione espressa eseguita in data 12/12/2024 presso il Tribunale di Torino n. rep. 239 trascritta in data 11/02/2025 ai nn. 5309/4039

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata (dal 15/07/1993 fino al 29/09/1993), con atto stipulato il 15/07/1993 a firma di Not. REVIGLIONE Agostino ai nn. 68454/33268 di repertorio, trascritto il 13/10/1993 a Torino 1 ai nn. 22863/15253.

Il titolo è riferito solamente a alloggio foglio 1013 particella 54 sub. 14 (ex foglio 12 particella 36 sub. 14)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata (dal 15/07/1993 fino al 29/09/1993), con atto stipulato il 15/07/1993 a firma di Not. REVIGLIONE Agostino ai nn. 68454/33268 di repertorio, trascritto il 13/10/1993 a Torino 1 ai nn. 22863/15253.

Il titolo è riferito solamente a alloggio foglio 1013 particella 54 sub. 14 (ex foglio 12 particella 36 sub. 14)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6670/10000 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/1993 fino al 03/10/2006), registrato il 01/02/1994 a Torino ai nn. 45 volume 7000, trascritto il 07/05/2007 a Torino 1 ai nn. 23145/13330.



Il titolo è riferito solamente a alloggio foglio 1013 particella 54 sub. 14 (ex foglio 12 particella 36 sub. 14).

Accettazione tacita eseguita in data 03/10/2006 rep. n. 16215 a firma Not. REVIGLIONE Paolo trascritta in data 06/12/2024 ai nn. 49946/38717

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1110/10000 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/1993 fino al 03/10/2006), registrato il 01/02/1994 a Torino ai nn. 45 volume 7000, trascritto il 07/05/2007 a Torino 1 ai nn. 23145/13330.

Il titolo è riferito solamente a alloggio foglio 1013 particella 54 sub. 14 (ex foglio 12 particella 36 sub. 14).

Accettazione tacita eseguita in data 03/10/2006 rep. n. 16215 a firma Not. REVIGLIONE Paolo trascritta in data 06/12/2024 ai nn. 49946/38717

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1110/10000 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/1993 fino al 03/10/2006), registrato il 01/02/1994 a Torino ai nn. 45 volume 7000, trascritto il 07/05/2007 a Torino 1 ai nn. 23145/13330.

Il titolo è riferito solamente a alloggio foglio 1013 particella 54 sub. 14 (ex foglio 12 particella 36 sub. 14).

Accettazione tacita eseguita in data 03/10/2006 rep. n. 16215 a firma Not. REVIGLIONE Paolo trascritta in data 06/12/2024 ai nn. 49946/38717

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1110/10000 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/1993 fino al 03/10/2006), registrato il 01/02/1994 a Torino ai nn. 45 volume 7000, trascritto il 07/05/2007 a Torino 1 ai nn. 23145/13330.

Il titolo è riferito solamente a alloggio foglio 1013 particella 54 sub. 14 (ex foglio 12 particella 36 sub. 14).

Accettazione tacita eseguita in data 03/10/2006 rep. n. 16215 a firma Not. REVIGLIONE Paolo trascritta in data 06/12/2024 ai nn. 49946/38717

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di scrittura privata (dal 14/04/1994 fino al 10/05/2006), con atto stipulato il 14/04/1994 a firma di REVIGLIONE Agostino ai nn. 69945/34123 di repertorio, trascritto il 11/05/1994 a Torino 1 ai nn. 12454/8381.

Il titolo è riferito solamente a box auto foglio 1013 particella 54 sub. 2 (ex foglio 12 particella 36 sub. 2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di scrittura privata (dal 14/04/1994 fino al 10/05/2006), con atto stipulato il 14/04/1994 a firma di REVIGLIONE Agostino ai nn. 69945/34123 di repertorio, trascritto il 11/05/1994 a Torino 1 ai nn. 12454/8381.

Il titolo è riferito solamente a box auto foglio 1013 particella 54 sub. 2 (ex foglio 12 particella 36 sub. 2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9 proprietà, in forza di atto di permuta (dal 10/05/2006 fino al 03/10/2006), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Not. SARTEO Mario ai nn. 371841/14321 di repertorio, trascritto il 24/05/2006 a Torino 1 ai nn. 25411/15260.

Il titolo è riferito solamente a box auto foglio 1013 particella 54 sub. 2 (ex foglio 12 particella 36 sub. 2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9 proprietà, in forza di atto di permuta (dal 10/05/2006 fino al 03/10/2006), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Not. SARTEO Mario ai nn. 371841/14321 di repertorio, trascritto il 24/05/2006 a Torino 1 ai nn. 25411/15260.

Il titolo è riferito solamente a box auto foglio 1013 particella 54 sub. 2 (ex foglio 12 particella 36 sub. 2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9 proprietà, in forza di atto di permuta (dal 10/05/2006



fino al 03/10/2006), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Not. SARTO Mario ai nn. 371841/14321 di repertorio, trascritto il 24/05/2006 a Torino 1 ai nn. 25411/15260.  
Il titolo è riferito solamente a box auto foglio 1013 particella 54 sub. 2 (ex foglio 12 particella 36 sub. 2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/9 proprietà, in forza di atto di permuta (dal 10/05/2006 fino al 03/10/2006), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Not. SARTO Mario ai nn. 371841/14321 di repertorio, trascritto il 24/05/2006 a Torino 1 ai nn. 25411/15260.  
Il titolo è riferito solamente a box auto foglio 1013 particella 54 sub. 2 (ex foglio 12 particella 36 sub. 2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2006 fino al 15/02/2008), con atto stipulato il 03/10/2006 a firma di Not. REVIGLIONE Paolo ai nn. 16215/12375 di repertorio, trascritto il 26/10/2006 a Torino 1 ai nn. 54951/33261

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2006 fino al 15/02/2008), con atto stipulato il 03/10/2006 a firma di Not. REVIGLIONE Paolo ai nn. 16215/12375 di repertorio, trascritto il 26/10/2006 a Torino 1 ai nn. 54951/33261

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2008 fino al 10/09/2019), con atto stipulato il 15/02/2008 a firma di Not. CARUSO Claudio ai nn. 3167/2554 di repertorio, trascritto il 11/03/2008 a Torino 1 ai nn. 10982/7384

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2008 fino al 10/09/2019), con atto stipulato il 15/02/2008 a firma di Not. CARUSO Claudio ai nn. 3167/2554 di repertorio, trascritto il 11/03/2008 a Torino 1 ai nn. 10982/7384

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1972 1 70018**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n. 8 edifici a 4 piano fuori terra più autorimesse (Fabbricati 11-12), rilasciata il 27/06/1972 con il n. 826 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AREA R1 - Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pratica edilizia reperita è rappresentato un piccolo vano ripostiglio nell'ingresso che non era presente al momento del sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:



- C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/01: €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



Planimetria rappresentativa indicante le difformità rilevate

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non è rappresentato il piccolo ripostiglio presente nel corridoio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DoCFa per diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- DoCFa per diversa distribuzione spazi interni: €600,00
- Diritti catastali: €70,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TORINO VIA DEGLI ULIVI 60, QUARTIERE FALCHERA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via degli Ulivi 60, quartiere Falchera, della superficie commerciale di **128,20** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio di ampia metratura sito al primo piano, secondo fuori terra, di un fabbricato condominiale, di tipo popolare, situato nel cuore del quartiere Falchera, a ridosso dell'autostrada Torino/Aosta /Milano. L'unità, con accesso dal vano scala comune, si sviluppa attraverso un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e due balconi coperti.

Completa il lotto una rimessa, di pertinenza esclusiva, sita al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala 60-A, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1013 particella 54 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n. 60, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 1013 particella 54 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 68,74 Euro, indirizzo catastale: Via degli Ulivi n. 60, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.



*Facciata nord del Condominio*



*Facciata sud del Condominio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Ortofoto indicante l'immobile oggetto di perizia*



*Vista 3D indicante l'immobile oggetto di perizia*





Vista 3D indicante l'immobile oggetto di perizia

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano primo, secondo fuori terra, di un edificio condominiale di edilizia popolare composto da cinque piani fuori terra, di cui quattro destinati ad uso abitativo ed il piano terreno adibito ad autorimesse. L'edificio è suddiviso in varie scale di accesso dotate di impianto ascensore.

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia del 1972. Le parti comuni si presentano in buono stato manutentivo.

L'unità è dotata di doppia esposizione, nord e sud, e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici completi, e due balconi coperti pavimentati in piastrelle di monocottura.

Le tre camere da letto sono pavimentate in parquet di legno, mentre gli altri ambienti (soggiorno, cucina, disimpegno, bagni) hanno pavimentazione in monocottura.

I serramenti esterni sono misti: in parte in legno con vetro semplice, in parte in alluminio con vetrocamera, di recente sostituzione. Sono inoltre presenti tapparelle in legno su tutti i serramenti.

Le porte interne sono in legno tamburato laccato, alcune delle quali con specchiature in vetro. La porta d'ingresso è di tipo blindato.

I due bagni si presentano in buone condizioni, con pavimentazione e rivestimenti in monocottura e dotati dei principali sanitari. Si segnala la presenza, in entrambi i locali, di uno scomodo gradino. Si segnala inoltre un degrado parziale dei soffitti e della porzione superiore delle murature di entrambi i bagni, verosimilmente causato da una perdita d'acqua proveniente dal bagno dall'unità sovrastante.

L'altezza interna dei locali è pari a circa 3,00 m (dato non presente nella seconda relazione).

Gli impianti risultano apparentemente funzionanti, tuttavia non sono state reperite le certificazioni di conformità né quelle di rispondenza.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è presente una caldaia murale a gas, non di ultima generazione, installata sul balcone lato nord, la quale provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. In tutti i locali sono presenti radiatori in ghisa. Inoltre, nel locale d'ingresso, è installata una stufa a pellet come integrazione al riscaldamento principale.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare possono essere considerate più che buone. Si presume che l'unità sia stata interessata da interventi di manutenzione relativamente recenti.

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

Completa il lotto un box auto situato al piano terreno dell'edificio. L'utilizzo dello stesso da parte di un'autovettura risulta fortemente limitato, se non precluso, a causa della presenza, particolarmente invasiva, di una tubazione fognaria condominiale.





Ingresso



Cucina



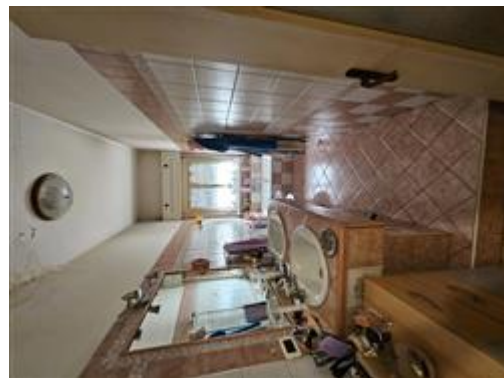
Soggiorno



Camera da letto



Camera da letto



Bagno

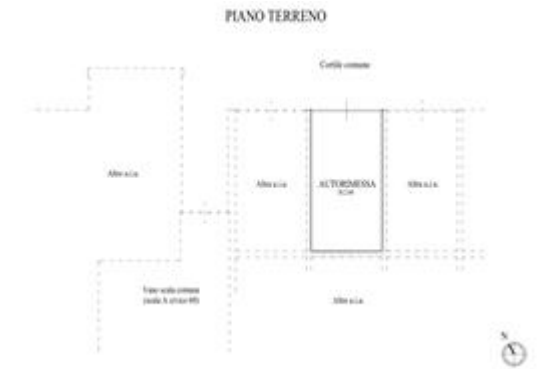
CONSISTENZA:

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	120,00	x	100 %	=	120,00
Balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Box auto	11,50	x	40 %	=	4,60
<b>Totale:</b>	<b>143,50</b>				<b>128,20</b>





Autorimessa - Planimetria rappresentativa dello stato rilevato

Alloggio - Planimetria rappresentativa dello stato rilevato

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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: Appartamento composto da 6 locali con box auto

Indirizzo: Via degli Ulivi 102

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 820,69 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato ed arredato di 120 mq piano 3 con ascensore

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.062,99 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento composto di 5 locali piano 3 con ascensore

Indirizzo: Via degli Ulivi



Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 168.000,00 pari a 1.292,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Immobile residenziale categoria A/3 e box auto  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 88.000,00 pari a 822,43 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Superfici principali e secondarie: 133  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 94.000,00 pari a 706,77 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate  
Superfici principali e secondarie: 151  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 120.000,00 pari a 794,70 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 1.200,00  
Note: Abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo  
Borsino Immobiliare - Furbatto Immobili  
Valore minimo: 700,00  
Valore massimo: 900,00  
Note: Immobili medi  
Borsino Immobiliare  
Valore minimo: 1.140,00  
Valore massimo: 1.795,00  
Note: Abitazioni in stabili di fascia media  
Borsino immobiliare  
Valore minimo: 783,00  
Valore massimo: 1.041,00  
Note: Box auto e parcheggi coperti



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,20 x 850,00 = **108.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.970,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.970,00**

## 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 850 €/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	128,20	0,00	108.970,00	108.970,00
				<b>108.970,00 €</b>	<b>108.970,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.725,75**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.244,25**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 2.124,89**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 119,37
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.000,00</b>

data 25/07/2025

il tecnico incaricato  
Andrea Ceresole

