



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**R.G.E. 129/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
**BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO**

DEBITORI:  
**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

GIUDICE:  
**DOTT.SSA MARIA IVANA PEILA**

 **ASTALEGALE.NET**  
**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03.06.2026

 **ASTAlegale.net**

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

**MARCO ABBIO**

CF: BBAMRC64D20L219N  
con studio in TORINO (TO) C.SO RE UMBERTO, 85  
telefono: +39 347 6420222  
email: marco.abbio@tim.it ÷ pec: marco.abbio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 129/2024

## LOTTO 1

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

- A** **Appartamento** per la quota di:  
⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano «S1-3°».

Identificazione catastale:

- ⇒ Foglio 1172 particella 238 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, rendita € 402,84, indirizzo catastale VIA LESSONA MICHELE n. 89 piano «S1-3°».

#### INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Lessona Michele con accesso pedonale dal civico 89. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico. L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «5 piani f.f.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 2 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1949 in struttura intelaiata in cemento armato con solai piani in latero cemento con facciate quota parte in gres e quota parte in travertino e intonacate. Lo stile è buono rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.

Più precisamente sulla località: Immobile N.C.E.U. Foglio 1172 p.lla 238 sub. 7 in Torino Via Michele Lessona, 89:

- ⇒ Ubicazione: Torino Via Michele Lessona, 89  
⇒ Tipologia: Civile economica  
⇒ Consistenza unità immobiliare: Al piano terzo «4° piano f.f.» con accesso da vano scala condominiale alloggio composto di ingresso, cucina, una camera, servizi e due balconi  
⇒ Coerenze unità immobiliare: Via Michele Lessona, vano scala, alloggio n. 8, cortile comune e condominio Via Michele Lessona n. 87  
⇒ Consistenza cantina: Al piano interrato «-1 f.f.» con accesso da corridoio comune un locale ad uso cantina  
⇒ Coerenze cantina: Corridoio comune, cantina, sottosuolo Via Michele Lessona, Cantina

Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

- A** Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 49.00 m<sup>2</sup>.

- ⇒ Fg. 1172, p.la 238, sub. 7, cat. A/3, Cl. 2, cons. vani 3, sup. 49 m<sup>2</sup>, Rendita € 402,84 Via Michele Lessona, 89, piano «S1-3°». Totale escluse aree scoperte 47 m<sup>2</sup>.  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diritto di proprietà per 1/1
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come segue: Fg. 1172, p.la 238, sub. 7. Variazione del 11.11.2013 per bonifica identificativo catastale



- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, variazione nel classamento del 18.11.1985
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, variazione della consistenza del 25.09.1985
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seave: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, impianto meccanografico del 30.06.1987

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva cantina:	10,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.936,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.936,00
Data della valutazione:	03.06.2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultano libero.

Con riferimento al sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU può riferire quanto segue:

TITOLARITÀ IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 1128 p.lla 193 sub. 2

Data Sopralluogo: 02.04.2026

Soaetti presenti al sopralluogo: Alle operazioni di sopralluogo è presente il Custode nominato

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato con contratto di locazione successivo al pignoramento.

Titolo di occupazione: Si rimanda alla relazione del custode nominato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito, inoltre, delle ricerche effettuate presso l'UTC di Torino (To) ed a mezzo del servizio Usi Civici della Regione Piemonte, sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

N.C.E.U. Foglio 1172 p.lla 238 sub. 7 in Torino Via Michele Lessona 89:

Diritti reali a favore di terzi: Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulla unità immobiliare pignorata

Vincoli: Dalla documentazione a disposizione non risultano vincoli gravanti sull'unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali vincoli

Oneri Condominiali: Per quanto riguarda gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n. «5»

Pesi: Dalla documentazione a disposizione non risultano pesi gravanti sulla unità immobiliare in parola o se vi sia stato affrancazione di tali pesi

Servitù: Nessuna

### 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  
Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca aiudiziaria, stipulata il 26.09.2023 a firma del Tribunale di Cuneo, registrata il 26.09.2023 a CUNEO al n. 2215/2023, iscritta il 12.10.2023 a TORINO 1 ai n. 42182/5924, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO SPA contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

- Importo capitale: € 18.000,00
- Importo ipoteca: € 28.000,00

La formalità è riferita al Fabbricato Foalio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

Atto di intervento del 25.11.2024 a firma di KRUK INVESTIMENTI SRL

Atto di intervento del 10.01.2025 a firma di GARDANT BRIDGE SERVICING SPA

Atto di intervento del 12.02.2025 a firma di GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. quale mandataria di BANCO BPM SPA

Atto di intervento del 11.07.2025 a firma di BLUE ITALY SPV SRL

Atto di intervento del 28.10.2025 a firma dell'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per:

- € 41.560,82 per quote al chirografo di cui capitale € 38.226,28 per crediti specificati negli estratti di ruolo

Atto di intervento del 23.02.2026 a firma del CONDOMINO VIA LESSONA 89

Atto di intervento del 05.03.2026 a firma di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: (CFR. ALLEGATO F Consulenza Tecnica d'Ufficio)

Pignoramento registrato il 03.02.2024 a TORINO al n. 424, trascritto il 18.03.2024 a Torino 1 ai n. 10829/8604, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO SPA, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/1 per il diritto di proprietà derivante da atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita al Fabbricato Foalio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

Tale formalità dovrà essere totalmente cancellata

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Denuncia di successione registrata a Ciriè in data 10.03.2017 rep. n. 178/9990/17 trascritta a Torino 1 in data 22.06.2017 ai n. 24785/17290 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2.

Il titolo è riferito al Foalio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

Denuncia di successione registrata a Torino in data 09.06.2005 rep. n. 26/251 trascritta a Torino 1 in data 01.09.2005 ai n. 39590/24558 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2.

Il titolo è riferito al Foalio 70 p.IIIa 107 sub. 7 ora Foalio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

Atto di compravendita a firma di Notaio Mario QUIRICO registrato a Torino in data 30.09.1985 rep. n. 8626 trascritto a Torino 1 in data 16.10.1985 ai n. 22040/16717 a favore di



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2.

Il titolo è riferito al Foglio 70 p.IIIa 107 sub. 7 ora Foglio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2026:	€ 1.541,48
Spese riscaldamento annue di gestione dell'immobile anno 2025-2026:	€ 1.006,91
Spese Straordinarie di gestione già deliberate facciata:	€ 4.443,16
Spese condominiali deliberate ed insolute ultimi due anni data perizia:	€ 4.324,14

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Reperito tramite: Amministratore pro tempore Marco SANTOPIETRO

Estremi di registrazione: Regolamento di condominio a firma del Notaio Mario QUIRICO in data 30.09.1985 registrato a Torino in data 16.10.1985 al n. 22039/16716

Descrizione: Dalla lettura dell'atto di compravendita e dal regolamento di condominio non sono emersi particolari vincoli di destinazione, ovvero, limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato meritevoli di rilievo

Millesimi di competenza: L'immobile pignorato è ricompreso nel fabbricato all'interno del regolamento condominiale de quo al quale competono:

<sup>85</sup>/1000 Tabella millesimale spese parti comuni

<sup>104</sup>/1000 Tabella millesimale spese pulizia e manutenzione scala

<sup>116</sup>/1375 Tabella millesimale spese riscaldamento

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da:

- ⇒ Denuncia di successione registrata a Ciriè in data 10.03.2017 rep. n. 178/9990/17 trascritta a Torino 1 in data 22.06.2017 ai n. 24785/17290 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2.

Il titolo è riferito al Foglio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

- ⇒ Denuncia di successione registrata a Torino in data 09.06.2005 rep. n. 26/251 trascritta a Torino 1 in data 01.09.2005 ai n. 39590/24558 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 per il diritto di proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2.

Il titolo è riferito al Foglio 70 p.IIIa 107 sub. 7 ora Foglio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: Nessuno.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*:

- ⇒ Atto di compravendita a firma di Notaio Mario QUIRICO registrato a Torino in data 30.09.1965 rep. n. 8626 trascritto a Torino 1 in data 16.10.1985 ai n. 22040/16717 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota 1/2.

Il titolo è riferito al Foglio 70 p.IIIa 107 sub. 7 ora Foglio 1172 p.IIIa 238 sub. 7

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pianoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

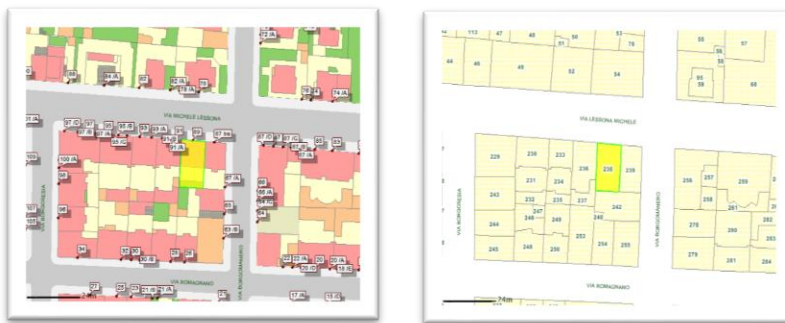


## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- ⇒ Permesso di costruire n. 327 Prot. n. 1949-1-10311 del 01.01.1949 per ricostruzione stabile sinistrato (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio)
- ⇒ Licenza di abitabilità n. 151 Prot. n. 1949-2-10052 del 06.12.1949 per gli immobili in Torino, Via Michele Lessona edificio a 4 f.t. (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE

ESTRATTO CARTA TECNICA CATASTALE

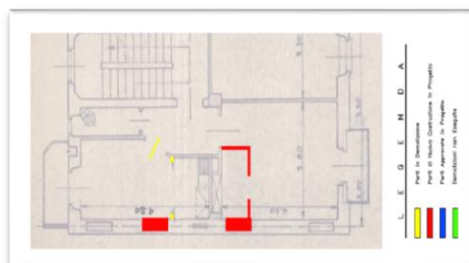
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Non conforme per difformità al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 ed al regolamento Igienico Edilizio Città di Torino per assenza di zona filtro anti bagno ventilato, rimozione spallette murarie vano cucina, realizzazione di ripostiglio e tamponamento nicchie (CFR. ALLEGATO H Consulenza Tecnica d'Ufficio)

L'immobile risulta non conforme, ma reaolarizzabile.

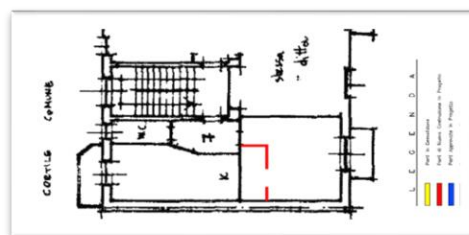


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ MEDIA

Errata rappresentazione grafica dell'«unità immobiliare» oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interni (CFR. ALLEGATO C Consulenza Tecnica d'Ufficio).

L'immobile risulta non conforme, ma reaolarizzabile.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN TORINO VIA MICHELE LESSONA, 89

## APPARTAMENTO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**A** **Appartamento** per la quota di:

⇒ 1/1 di piena proprietà \*\*\* **DATO OSCURATO** \*\*\*

### INTORNO

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate è sito nella zona nord-ovest del centro urbano comunale di Torino (To) in Via Lessona Michele con accesso pedonale dal civico 89. L'immobile è di passata costruzione di normale aspetto architettonico. L'unità immobiliare fa parte di un edificio multipiano a «5 piani f.f.», a destinazione residenziale. Il fabbricato è libero su 2 lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1949 in struttura intelaiata in cemento armato con solai piani in latero cemento con facciate quota parte in gres e quota parte in travertino e intonacate. Lo stile è buono rispetto ai fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano normali.



Dati catastali: L'unità immobiliare è ora censita al NCEU Comune di TORINO (To) come segue:

**A** Unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di 49.00 m2.

- ⇒ Fg. 1172, p.lla 238, sub. 7, cat. A/3, Cl. 2, cons. vani 3, sup. 49 m<sup>2</sup>, Rendita € 402,84 Via Michele Lessona, 89, piano «S1-3°». Totale escluse aree scoperte 47 m<sup>2</sup>.  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diritto di proprietà per 1/1
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, variazione nel classamento del 18.11.1985
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, variazione della consistenza del 25.09.1985
- ⇒ L'unità in precedenza era identificata come seau: Fg. 70, p.lla 107, sub. 7, impianto meccanografico del 30.06.1987

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

Aeroporto distante 18,10 km  
Autostrada distante 5,50 km  
Ferrovia distante 3,30 km  
Autobus distante 190 m

Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

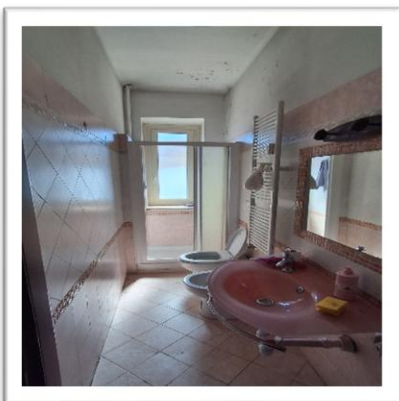
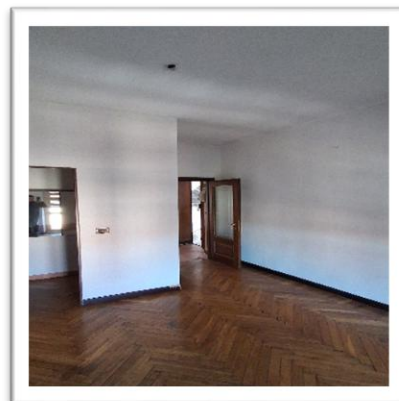
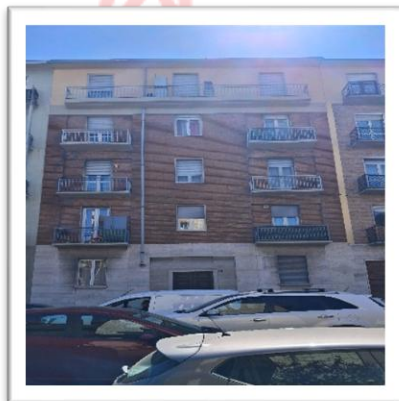
Livello di piano  
Esposizione  
Luminosità  
Panoramicità  
Impianti tecnici  
Stato di manutenzione generale  
Servizi

Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media  
Nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- ⇒ Alloggio al piano terzo: con accesso da vano scala condominiale alloggio composto di ingresso, cucina, una camera, servizi e due balconi
- ⇒ Pavimento in gres-ceramico e parquet in legno
- ⇒ Soffitti intonacati a civile e tinteggiati
- ⇒ Pareti intonacate a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite
- ⇒ Porta blindata d'ingresso
- ⇒ Serramenti esterni in pvc e vetro
- ⇒ Serramenti interni in legno e vetro
- ⇒ Al piano interrato: un locale ad uso cantina



#### IMPIANTI:

Impianto elettrico con modeste parti a vista e impianto a gas sotto traccia. Impianto di riscaldamento centralizzato, caldaia autonoma a gas per la produzione di acqua calda sanitaria ubicata sul balcone interno. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, vasca, doccia e bidet nel bagno e lavabo in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche», vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

#### CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetica degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «è stata rintracciata» la certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).



[47.73 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2019 210200 0016 registrata in data 18.03.2019

#### 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	41,43	x	100 %	=	41,43
BALCONI	4,93	x	35 %	=	1,73
CANTINA	9,25	x	25 %	=	2,13
<b>Totale:</b>	<b>55,61</b>				<b>45,47</b>

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Superfici unità immobiliare: 41,43 m<sup>2</sup>  
Superfici accessorie: 4,04 m<sup>2</sup>  
Prezzo: € 90.936,00 pari a medio 2.000,00 €/m<sup>2</sup>

#### SVILUPPO VALUTAZIONE - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RIEPILOGO VALORE A CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.936,00**  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.936,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico costruttive e allo stato d'uso e manutenzione tenendo conto che ai fini della determinazione del valore di mercato si è concentrata le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative.



Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale.

Le valutazioni sono state poste, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 c. 2 c.p.c. quali superfici commerciali.

Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda SEL) e delle superficie ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

In conformità alla descrizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione per SEL si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I valori indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) della città di Torino, riferiscono che per la zona di ubicazione degli immobili pignorati relativamente a Zona D/24: Periferica/PARELLA reputata in stato OTTIMO, vengono determinati da un minimo di €/m<sup>2</sup> 2.000,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 3.000,00.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Stato d'uso e di manutenzione Abbattimento/Aumento a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile dei beni pianorati. In considerazione delle condizioni dell'unità immobiliare il valore unitario utilizzato è pari €/m<sup>2</sup> 2.000,00.

Valore unità immobiliare = 41,43 m<sup>2</sup> x 2.000,00 €/m<sup>2</sup> = € 82.860,00

Valore ballatoio e cantina = 4,04 m<sup>2</sup> x 2.000,00 €/m<sup>2</sup> = € 8.076,00

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.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	41,43	0	€ 82.860,00	€ 82.860,00
B	Balconi e cantina	4,04	0	€ 8.076,00	€ 8.076,00
				<b>€ 90.936,00</b>	<b>€ 90.936,00</b>

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

CILA in Sanatoria con relativa pratica di aggiornamento catastale al netto di sanzioni ed opere

**€ 2.500,00**

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

**€ 88.436,00**

#### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 4.324,14**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 84.111,86**

**Data** 03.06.2026

Il tecnico incaricato  
**MARCO ABBIO**

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto Legislativo n. 39/1993)

