TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dottoressa Simona Gambacorta

CUSTODE:
Avv. Alessandro Mazza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2024

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Ing. Marco Crepaldi
CF:CRPMRC74H11F335R
con studio in TORINO (TO) C.SO G. FERRARIS, 123
telefono: 0116633084
email: ing.crepaldi@studioruvolo.it
PEC: marco.crepaldi@pec.epap.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a TORINO Strada comunale di Mirafiori 14, quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è ubicata in una zona periferica del comune di Torino che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Città di Torino) individua con la denominazione "Mirafiori Sud" (codice zona: D6) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico. Più precisamente si colloca all'interno di un corpo di fabbrica interrato realizzato in ampliamento di preesistente edificio residenziale, con struttura portante e muri perimetrali in c.a. e copertura sistemata a giardino.

I singoli locali autorimessa hanno accesso da una rampa carraia scoperta che si diparte dalla strada comunale di Mirafiori, previo attraversamento di un cancello carraio automatizzato. Quello pignorato, individuato in loco con il numero "7", possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 275 circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 1481 particella 317 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 142,49 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale di Mirafiori, 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultimazione di fabbricato urbano del 25 novembre 2016 Pratica n. TO0405627 in atti dal 29 novembre 2016 (n. 174526.1/2016).
  Coerenze: locale autorimessa subalterno 10, terrapieno, unità immobiliare subalterno 16, unità immobiliare subalterno 8 e bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra).
  Coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**36,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.500,00**
Data della valutazione:	**25/07/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Lo scrivente ha effettuato verifiche in ordine alla sussistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti l'immobile pignorato, a cui ha fatto seguito messaggio di posta elettronica certificata del 3 giugno 2024 con cui l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione/comodato registrati dalla debitrice esecutata in qualità di "dante causa", ossia di conduttore/comodatario.

L'accesso all'interno del locale è stato effettuato alla presenza del Custode nominato, preventivamente autorizzato all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base della documentazione reperita, per l'immobile trattato nella presente relazione non trova applicazione quanto previsto dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178, articolo 1, commi 376, 377 e 378.

Per la cancellazione delle trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare l'aggiudicatario dovrà corrispondere, a titolo di tributi ipotecari, la somma complessiva di 294,00 euro, oltre agli onorari che verranno richiesti dal
delegato che verrà nominato per la vendita dell'immobile pignorato.

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:

vincolo Legge 24 marzo 1989, n. 122, stipulata il 23/02/2004 a firma di Notaio Mariaconcetta Filippone ai nn. 165480 di repertorio, trascritta il 22/03/2004 a Torino 1 ai nn. 13842/8789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.
Il titolo di provenienza in capo alla debitrice esecutata specifica che "con lettera del Comune di Torino in data 15 ottobre 2004 protocollo n. 2004-4-14139 il predetto atto di vincolo risulta privo di efficacia".

regolamento di condominio.
Il documento trasmesso dall'Amministratore di Condominio reca la data 10 febbraio 2016 e non contiene estremi di deposito in atto notarile né ulteriori informazioni in ordine a eventuale registrazione/trascrizione. A tutto il 16 maggio 2024 non risultano trascritti, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 competente per territorio, regolamenti di condominio riguardanti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lo stabile di cui fa parte l'entità immobiliare pignorata.

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 2435/2024 di repertorio, trascritta il 23/02/2024 a Torino 1 ai nn. 7291/5765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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:	**€. 94,84**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.233,35**
Millesimi condominiali:	**19**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese ordinarie annue di gestione è stato desunto dal preventivo dell'esercizio 2023/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2007), con atto stipulato il 30/03/2007 a firma di Notaio Andrea Ganelli ai nn. 9444/6304 di repertorio, registrato il 10/04/2007 a Torino ai nn. 6980, trascritto il 26/04/2007 a Torino 1 ai nn. 21307/12179.
Titolo di provenienza del compendio immobiliare di cui fa parte il locale autorimessa pignorato, descritto come "fabbricato interrato ad uso autorimesse private in corso di costruzione, con relativo terreno di pertinenza; un rudere frontistante la strada Comunale di Mirafiori; una struttura in cemento armato con relativa area di pertinenza". Il tutto censito: - in Catasto Fabbricati al Foglio 1481, particella n. 317 e Foglio 114, particella n. 61 subalterno 122 (già subalterni 20 e 21); - in Catasto Terreni al Foglio 1481, particella n. 162 (già 61) e particella n. 317 (già 132, già 62/c). Gli identificativi Catasto Fabbricati sono stati soppressi con Frazionamento e Fusione del 27 settembre 2013 Pratica n. TO0400485 (n. 337112.1/2013), originando le unità immobiliari censite al Foglio 1481, particella n. 317 subalterni da 1 a 16. Gli identificativi Catasto Terreno sono stati soppressi e uniti con Tipo Mappale del 20 settembre 2013 Pratica n. TO0393847 (n. 393847.1/2013), originando la nuova particella n. 317 di are 11.26.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2000 fino al 30/03/2007), con atto stipulato il 04/04/2000 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 4939 di repertorio, registrato il 21/04/2000 a Torino ai nn. 4011, trascritto il 14/04/2000 a Torino 1 ai nn. 12985/7675.
L'atto riguarda maggiore consistenza rispetto a quella pignorata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono stati rinvenuti Certificati di Agibilità, né Segnalazione Certificate di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1998-1-2001**, per lavori di restauro conservativo di edificio residenziale a due piani fuori terra con chiusura fienile, rilasciata il 10/07/1998 con il n. 440/98 di protocollo.
Pratica catalogata all'indirizzo: Strada Comunale di Mirafiori n. 14/A. Lavori iniziati in data 3 maggio 1999.

Concessione Edilizia **N. 2001-1-6754**, per lavori di variante a Concessione Edilizia n. 440/98 (Protocollo n. 2001-1-6754).
Presentata rinuncia da parte del richiedente in data 20 maggio 2003.

Ristrutturazione edilizia per il recupero al piano primo di fienile da adibire ad abitazione, modifiche interne ed esterne con la formazione di n. 6 nuove unità abitative e ampliamento al piano interrato di locali ad uso cantine **N. 2003-1-6135**, rilasciata il 28/11/2003 con il n. 999/2003 di protocollo.
Lavori iniziati in data 20 maggio 2004.

Permesso di Costruire **N. 2005-1-15128**, per lavori di realizzazione di parcheggio interrato con sistemazione del cortile a verde, rilasciata il 08/11/2006 con il n. 454/2006 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 2008-1-497**, per lavori di ricostruzione fabbricato residenziale a parità di volumetria e materiali con restauro della rimanente parte di testata caratterizzata da un loggiato ad arcate, rilasciata il 16/02/2009 con il n. 35/2009 di protocollo.
Lavori iniziati in data 24 aprile 2009. Il Permesso di Costruire richiama parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte del 28 aprile 2008, protocollo numero 1673.

Permesso di Costruire **N. 2009-1-13482**, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009 e alla DIA in variante Prot. n. 2009-9-20576, rilasciata il 17/01/2011 con il n. 9/2011 di protocollo.
Il Permesso di Costruire richiama il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella e Vercelli prot. n. 14605 1.34.16.11/1068193 del 7 luglio 2010 e relative condizioni.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 2009-9-20576**, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009, presentata il 04/11/2009 con il n. 2009-9-20576 di protocollo.
All'interno della pratica è stata rinvenuta l'Ordinanza n. 1146/2009, con la quale la Città di Torino - Ufficio Verifiche Edilizie di Pronto Intervento ha ordinato al richiedente a presentare, ad ultimazione dei lavori, una "relazione tecnica attestante le opere eseguite, l'idoneità statica e la conformità delle stesse ai sensi del vigente Regolamento Edilizio".

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 2013-9-21059**, per lavori di opere distributive ed impiantistiche interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costruire n. 35/2009, presentata il 19/11/2013 con il n. 2013-9-21059 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 2014-9-5253**, per lavori di opere distributive interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di Costruire n. 9/2011, presentata il 28/03/2014 con il n. 2014-9-5253 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 2015-9-2543**, per lavori di diversa distribuzione e modifiche dimensionali dei muretti di recinzione e dei percorsi pedonali; spostamento del cancello carraio; modifiche distribuzione interne e formazione cavedi impianti e disimpegno aerato nel corridoio cantine, presentata il 10/02/2015 con il n. 2015-9-2543 di protocollo.
Con successive integrazioni documentali: 1) è stata trasmessa copia della SCIA presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino i fini della sicurezza antincendio dell'autorimessa interrata; 2) è stato chiesto di mutare la pratica in SCIA ex art. 22 comma 1 TUE, trattandosi di variante alla SCIA 2013-9-21059 ancora in essere; 3) è stata comunicata la sostituzione del Direttore dei Lavori. I lavori sono stati ultimati in data 13 aprile 2015.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, vigente dal 24 maggio 1995, l'immobile ricade in zona Urbana Storico Ambientale 30 (ZUSA 30) - Area Normativa Residenza R9. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 8 e 11 NUEA (Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione) - Indice di edificabilità fondiario: 0,6 mq/mq. Unità immobiliare facente parte di edificio di valore documentario (art. 26 NUEA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Conformazione varco di accesso difforme da progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576; mancanza di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. dell'Edilizia e s.m.i. / Regolamento Edilizio comunale)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione segnalazione certificata di agibilità: €.1.500,00
- Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione pratica di regolarizzazione varco d'accesso: €.2.000,00

.

Non è possibile esprimersi compiutamente sulla regolarità edilizia in quanto il progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576 non riporta quote/dimensioni dei locali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deliberazione della Giunta Regionale numero 3-45091 del 21 aprile 1995, vigente dal 24 maggio 1995)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO STRADA COMUNALE DI MIRAFIORI 14, QUARTIERE MIRAFIORI SUD

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a TORINO Strada comunale di Mirafiori 14, quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è ubicata in una zona periferica del comune di Torino che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Città di Torino) individua con la denominazione "Mirafiori Sud" (codice zona: D6) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico. Più precisamente si colloca all'interno di un corpo di fabbrica interrato realizzato in ampliamento di preesistente edificio residenziale, con struttura portante e muri perimetrali in c.a. e copertura sistemata a giardino.

I singoli locali autorimessa hanno accesso da una rampa carraia scoperta che si diparte dalla strada comunale di Mirafiori, previo attraversamento di un cancello carraio automatizzato. Quello pignorato, individuato in loco con il numero "7", possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 275 circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 1481 particella 317 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 142,49 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale di Mirafiori, 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultimazione di fabbricato urbano del 25 novembre 2016 Pratica n. TO0405627 in atti dal 29 novembre 2016 (n. 174526.1/2016).
  Coerenze: locale autorimessa subalterno 10, terrapieno, unità immobiliare subalterno 16, unità immobiliare subalterno 8 e bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra).
  Coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Moncalieri, Nichelino, Beinasco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centro commerciale	ottimo
centro sportivo	ottimo
scuola elementare	ottimo
scuola per l'infanzia	ottimo
scuola media inferiore	ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	al di sotto della media
autobus distante 300 m	ottimo
tangenziale distante 1,5 km	ottimo
ferrovia distante 8 km	scarso
metropolitana distante 4 km	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non rientra tra quelli per i quali occorre predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	**36,00**				**36,00**

VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'immobile pignorato adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, con particolare riferimento a:
- ubicazione;
- tipologia e disponibilità degli spazi di parcheggio in superficie;
- età e tipologia della costruzione;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- tipologia delle finiture;
- dotazioni impiantistiche,

lo scrivente ha individuato in €/mq 700,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare.
Ne discende il seguente conteggio:
mq 36 x euro/mq 700,00 = 25.200,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa viene dallo scrivente individuato in € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 25.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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	box doppio	36,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	**25.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.500,00**

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: **€. 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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a TORINO Strada comunale di Mirafiori 14, quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è ubicata in una zona periferica del comune di Torino che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Città di Torino) individua con la denominazione "Mirafiori Sud" (codice zona: D6) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico. Più precisamente si colloca all'interno di un corpo di fabbrica interrato realizzato in ampliamento di preesistente edificio residenziale, con struttura portante e muri perimetrali in c.a. e copertura sistemata a giardino.

I singoli locali autorimessa hanno accesso da una rampa carraia scoperta che si diparte dalla strada comunale di Mirafiori, previo attraversamento di un cancello carraio automatizzato. Quello pignorato, individuato in loco con il numero "8", possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 275 circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'interno del locale è stato rinvenuto materiale disomogeno costituito in prevalenza da elementi di mobilio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 1481 particella 317 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 183,86 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale di Mirafiori, 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultimazione di fabbricato urbano del 25 novembre 2016 Pratica n. TO0405628 in atti dal 19 novembre 2016 (n. 174530.1/2016).
  Coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra e rampa carraia), terrapieno e locale autorimessa subalterno 9
  Coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**47,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.500,00**
Data della valutazione:	**25/07/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Lo scrivente ha effettuato verifiche in ordine alla sussistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti l'immobile pignorato, a cui ha fatto seguito messaggio di posta elettronica certificata del 3 giugno 2024 con cui l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione/comodato registrati dalla debitrice esecutata in qualità di "dante causa", ossia di conduttore/comodatario.

L'accesso all'interno del locale è stato effettuato alla presenza del Custode nominato, preventivamente autorizzato all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base della documentazione reperita, per l'immobile trattato nella presente relazione non trova applicazione quanto previsto dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178, articolo 1, commi 376, 377 e 378.

Per la cancellazione delle trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare l'aggiudicatario dovrà corrispondere, a titolo di tributi ipotecari, la somma complessiva di 294,00 euro, oltre agli onorari che verranno richiesti dal
delegato che verrà nominato per la vendita dell'immobile pignorato.

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:

vincolo Legge 24 marzo 1989, n. 122, stipulata il 23/02/2004 a firma di Notaio Mariaconcetta Filippone ai nn. 165480 di repertorio, trascritta il 22/03/2004 a Torino 1 ai nn. 13842/8789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.
Il titolo di provenienza in capo alla debitrice esecutata specifica che "con lettera del Comune di Torino in data 15 ottobre 2004 protocollo n. 2004-4-14139 il predetto atto di vincolo risulta privo di efficacia".

regolamento di condominio.
Il documento trasmesso dall'Amministratore di Condominio reca la data 10 febbraio 2016 e non contiene estremi di deposito in atto notarile né ulteriori informazioni in ordine a eventuale registrazione/trascrizione. A tutto il 16 maggio 2024 non risultano trascritti, presso la Conservatoria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei Registri Immobiliari di Torino 1 competente per territorio, regolamenti di condominio riguardanti lo stabile di cui fa parte l'entità immobiliare pignorata.

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 2435/2024 di repertorio, trascritta il 23/02/2024 a Torino 1 ai nn. 7291/5765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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:	**€. 159,71**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.075,74**
Millesimi condominiali:	**32**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese ordinarie annue di gestione è stato desunto dal preventivo dell'esercizio 2023/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2007), con atto stipulato il 30/03/2007 a firma di Notaio Andrea Ganelli ai nn. 9444/6304 di repertorio, registrato il 10/04/2007 a Torino ai nn. 6980, trascritto il 26/04/2007 a Torino 1 ai nn. 21307/12179. Titolo di provenienza del compendio immobiliare di cui fa parte il locale autorimessa pignorato, descritto come "fabbricato interrato ad uso autorimesse private in corso di costruzione, con relativo terreno di pertinenza; un rudere frontistante la strada Comunale di Mirafiori; una struttura in cemento armato con relativa area di pertinenza". Il tutto censito: - in Catasto Fabbricati al Foglio 1481, particella n. 317 e Foglio 114, particella n. 61 subalterno 122 (già subalterni 20 e 21); - in Catasto Terreni al Foglio 1481, particella n. 162 (già 61) e particella n. 317 (già 132, già 62/c). Gli identificativi Catasto Fabbricati sono stati soppressi con Frazionamento e Fusione del 27 settembre 2013 Pratica n. TO0400485 (n. 337112.1/2013), originando le unità immobiliari censite al Foglio 1481, particella n. 317 subalterni da 1 a 16. Gli identificativi Catasto Terreno sono stati soppressi e uniti con Tipo Mappale del 20 settembre 2013 Pratica n. TO0393847 (n. 393847.1/2013), originando la nuova particella n. 317 di are 11.26.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2000 fino al 30/03/2007), con atto stipulato il 04/04/2000 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 4939 di repertorio, registrato il 21/04/2000 a Torino ai nn. 4011, trascritto il 14/04/2000 a Torino 1 ai nn. 12985/7675.
L'atto riguarda maggiore consistenza rispetto a quella pignorata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono stati rinvenuti Certificati di Agibilità, né Segnalazione Certificate di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1998-1-2001**, per lavori di restauro conservativo di edificio residenziale a due piani fuori terra con chiusura fienile, rilasciata il 10/07/1998 con il n. 440/98 di protocollo.
Pratica catalogata all'indirizzo: Strada Comunale di Mirafiori n. 14/A. Lavori iniziati in data 3 maggio 1999.

Concessione Edilizia **N. 2001-1-6754**, per lavori di variante a Concessione Edilizia n. 440/98 (Protocollo n. 2001-1-6754).
Presentata rinuncia da parte del richiedente in data 20 maggio 2003.

Ristrutturazione edilizia per il recupero al piano primo di fienile da adibire ad abitazione, modifiche interne ed esterne con la formazione di n. 6 nuove unità abitative e ampliamento al piano interrato di locali ad uso cantine **N. 2003-1-6135**, rilasciata il 28/11/2003 con il n. 999/2003 di protocollo.
Lavori iniziati in data 20 maggio 2004.

Permesso di Costruire **N. 2005-1-15128**, per lavori di realizzazione di parcheggio interrato con sistemazione del cortile a verde, rilasciata il 08/11/2006 con il n. 454/2006 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 2008-1-497**, per lavori di ricostruzione fabbricato residenziale a parità di volumetria e materiali con restauro della rimanente parte di testata caratterizzata da un loggiato ad arcate, rilasciata il 16/02/2009 con il n. 35/2009 di protocollo.
Lavori iniziati in data 24 aprile 2009. Il Permesso di Costruire richiama parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte del 28 aprile 2008, protocollo numero 1673.

Permesso di Costruire **N. 2009-1-13482**, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009 e alla DIA in variante Prot. n. 2009-9-20576, rilasciata il 17/01/2011 con il n. 9/2011 di protocollo.
Il Permesso di Costruire richiama il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella e Vercelli prot. n. 14605 1.34.16.11/1068193 del 7 luglio 2010 e relative condizioni.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 2009-9-20576**, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009, presentata il 04/11/2009 con il n. 2009-9-20576 di protocollo.
All'interno della pratica è stata rinvenuta l'Ordinanza n. 1146/2009, con la quale la Città di Torino - Ufficio Verifiche Edilizie di Pronto Intervento ha ordinato al richiedente a presentare, ad ultimazione dei lavori, una "relazione tecnica attestante le opere eseguite, l'idoneità statica e la conformità delle stesse ai sensi del vigente Regolamento Edilizio".

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 2013-9-21059**, per lavori di opere distributive ed impiantistiche interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costruire n. 35/2009, presentata il 19/11/2013 con il n. 2013-9-21059 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 2014-9-5253**, per lavori di opere distributive interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di Costruire n. 9/2011, presentata il 28/03/2014 con il n. 2014-9-5253 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 2015-9-2543**, per lavori di diversa distribuzione e modifiche dimensionali dei muretti di recinzione e dei percorsi pedonali; spostamento del cancello carraio; modifiche distribuzione interne e formazione cavedi impianti e disimpegno aerato nel corridoio cantine, presentata il 10/02/2015 con il n. 2015-9-2543 di protocollo.
Con successive integrazioni documentali: 1) è stata trasmessa copia della SCIA presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino i fini della sicurezza antincendio dell'autorimessa interrata; 2) è stato chiesto di mutare la pratica in SCIA ex art. 22 comma 1 TUE, trattandosi di variante alla SCIA 2013-9-21059 ancora in essere; 3) è stata comunicata la sostituzione del Direttore dei Lavori. I lavori sono stati ultimati in data 13 aprile 2015.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, vigente dal 24 maggio 1995, l'immobile ricade in zona Urbana Storico Ambientale 30 (ZUSA 30) - Area Normativa Residenza R9. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 8 e 11 NUEA (Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione) - Indice di edificabilità fondiario: 0,6 mq/mq. Unità immobiliare facente parte di edificio di valore documentario (art. 26 NUEA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Conformazione varco di accesso difforme da progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576; mancanza di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. dell'Edilizia e s.m.i. / Regolamento Edilizio comunale)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione segnalazione certificata di agibilità: €.1.500,00
- Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione pratica di regolarizzazione varco d'accesso: €.2.000,00

.
Non è possibile esprimersi compiutamente sulla regolarità edilizia in quanto il progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576 non riporta quote/dimensioni dei locali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deliberazione della Giunta Regionale numero 3-45091 del 21 aprile 1995, vigente dal 24 maggio 1995)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO STRADA COMUNALE DI MIRAFIORI 14, QUARTIERE MIRAFIORI SUD

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a TORINO Strada comunale di Mirafiori 14, quartiere Mirafiori Sud, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare è ubicata in una zona periferica del comune di Torino che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Città di Torino) individua con la denominazione "Mirafiori Sud" (codice zona: D6) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico. Più precisamente si colloca all'interno di un corpo di fabbrica interrato realizzato in ampliamento di preesistente edificio residenziale, con struttura portante e muri perimetrali in c.a. e copertura sistemata a giardino.

I singoli locali autorimessa hanno accesso da una rampa carraia scoperta che si diparte dalla strada comunale di Mirafiori, previo attraversamento di un cancello carraio automatizzato. Quello pignorato, individuato in loco con il numero "8", possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 275 circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'interno del locale è stato rinvenuto materiale disomogeno costituito in prevalenza da elementi di mobilio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 1481 particella 317 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 183,86 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale di Mirafiori, 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultimazione di fabbricato urbano del 25 novembre 2016 Pratica n. TO0405628 in atti dal 19 novembre 2016 (n. 174530.1/2016).
  Coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra e rampa carraia), terrapieno e locale autorimessa subalterno 9
  Coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Moncalieri, Nichelino, Beinasco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
centro commerciale

nella media
ottimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centro sportivo	ottimo
scuola elementare	ottimo
scuola per l'infanzia	ottimo
scuola media inferiore	ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	al di sotto della media
autobus distante 300 m	ottimo
tangenziale distante 1,5 km	ottimo
ferrovia distante 8 km	scarso
metropolitana distante 4 km	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non rientra tra quelli per i quali occorre predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	**47,00**				**47,00**

VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'immobile pignorato adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, con particolare riferimento a:
- ubicazione;
- tipologia e disponibilità degli spazi di parcheggio in superficie;
- età e tipologia della costruzione;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- tipologia delle finiture;
- dotazioni impiantistiche,

lo scrivente ha individuato in €/mq 650,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare.
Ne discende il seguente conteggio:
mq 47 x euro/mq 650,00 = 30.550,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa viene dallo scrivente individuato in € 30.000,00 (euro trentamila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 30.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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	box doppio	47,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	**30.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.500,00**

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: **€. 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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.500,00**

data 25/07/2024

il tecnico incaricato
Ing. Marco Crepaldi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009