



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

239/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 15/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MOSSO

CF: MSSSFN75P12L219F
con studio in TORINO (TO) via Baveno, 23/E
telefono: 0117727403
email: info3dr@gmail.com
PEC: stefano.mosso@pec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Graziadio Ascoli 13, quartiere San Donato, della superficie commerciale di **47,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al primo piano dello stabile di via Ascoli 13, con ingresso da vano scala. Composto da cucina con portafinestra su balcone verso cortile, bagno cieco, camera con finestra su via Ascoli. L'immobile è dotato di cantina al piano cantinato. Sup. cat. 47 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,25 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1179 particella 214 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ASCOLI GRAZIADIO n. 13, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: via Ascoli, Condominio di via Ascoli 11, Cortile condominiale, vano scala, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1910.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.135,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/10/2018, con scadenza il 19/10/2026, registrato il 05/11/2018 a Torino 1 ai nn. TTK18T020895000KB (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 2 di 11

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 20/06/2007 a firma di Not. PEROSINO FERNANDA ai nn. 50161/21408 di repertorio, registrata il 19/07/2007 a Torino ai nn. 10083/39138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 174 PART.251 SUB.3 (ora f.1179 part.214 sub.3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/11/1996 a Torino ai nn. 9571, trascritta il 22/11/1996 a Torino ai nn. 17323/26117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 174 PART.251 SUB.3 (ora f.1179 part.214 sub.3)

pignoramento, trascritta il 17/04/2025 a Torino ai nn. 12481/16541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a U.I. AL FOGLIO 174 PART.251 SUB.3 (ora f.1179 part.214 sub.3)

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:

€. 767,04

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 5.163,36

Millesimi condominiali:

93

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 20/06/2007).

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1179 PART.214 SUB.3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 07/11/1996 fino al 09/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1179 PART.214 SUB.3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1999 fino al 20/06/2007).

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1179 PART.214 SUB.3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1999 fino al 20/06/2007).

Il titolo è riferito solamente a U.I. AL FOGLIO 1179 PART.214 SUB.3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1910 1 770, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa, presentata il 26/07/1910 con il n. 770 di protocollo, rilasciata il 10/10/1910 con il n. 820 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio sito in Torino via Graziadio Ascoli 13

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1997 9 04281, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento igienico sanitario consistente in formazione di servizio igienico e anti-wc., presentata il 28/03/1997 con il n. 4281 di protocollo, rilasciata il 23/04/1997



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 3-45091 DEL 21 APRILE 1995, VIGENTE DAL 24 MAGGIO 1995, AGGIORNATO ALLA DATA DEL 28 FEBBRAIO 2003, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

Interventi

I tipi di intervento consentiti sono:

- Completamento f1
- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia: ricade in:

- - Parte Piana: Classe di stabilità II(P)

è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA GRAZIADIO ASCOLI 13, QUARTIERE SAN DONATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Graziadio Ascoli 13, quartiere San Donato, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

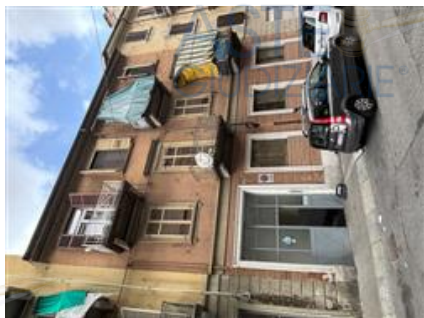
Appartamento posto al primo piano dello stabile di via Ascoli 13, con ingresso da vano scala. Composto da cucina con portafinestra su balcone verso cortile, bagno cieco, camera con finestra su via Ascoli. L'immobile è dotato di cantina al piano cantinato. Sup. cat. 47 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,25 metri. Identificazione catastale:



- ASTE GIUDIZIARIE®
 nsuaria 1, categoria A/3, classe

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

al di sotto della media
al di sotto della media
al di sotto della media
mediocra
al di sotto della media
mediocre
mediocre

ASTE GIUDIZIARIE®

10. Lo stato manutentivo dell'immobile è carente sia in quanto all'immobile stesso che in quanto all'accesso ha l'accesso dal vano scala. L'accesso è solo dalla quale si accede sia al bagno che alla camera. Per alcune operazioni di manutenzione ordinaria. Gli

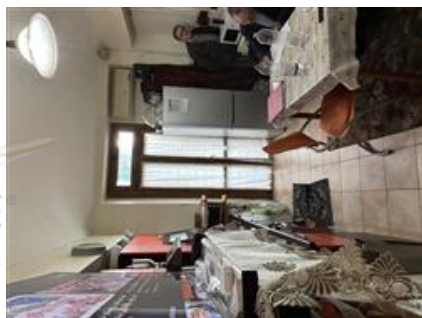
al di sopra della media

★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®



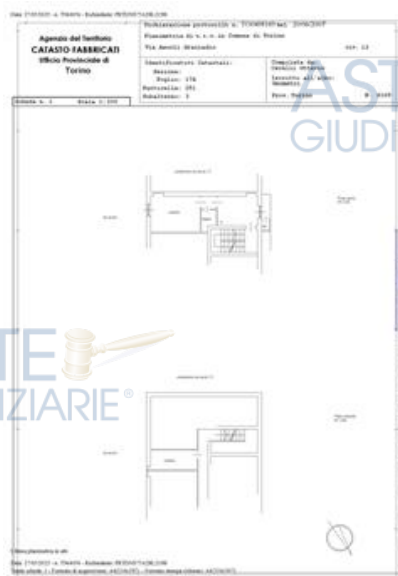
tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 6 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1236/2015

Descrizione: Alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso passante sul ttura, camera e bagno, con locale cantina al piano interrato., 1soggiorno, angolo co

Indirizzo: Via ASCOLI GRAZIADIO, 15 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.500,00 pari a 475,61 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 975,61 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 536,59 Euro/mq

Distanza: 9.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/04/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 87/2012

Descrizione: Alloggio: al piano primo (secondo fuori terra) composto di una camera, cucina e servizi;- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina., 1

Indirizzo: Via ASCOLI GRAZIADIO, 17 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 553,19 Euro/mq

Valore Ctu: 73.500,00 pari a: 1.563,83 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 510,64 Euro/mq

Distanza: 26.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 612/2018

Descrizione: In Comune di TORINO (TO), Via Ascoli Graziadio n. 14: - al piano terreno-rialzato (1° f.t.) alloggio composto da: ingresso, camera, cucina, bagno e balcone - al piano interrato (S1) cantina - al piano sesto (7° f.t.) soffitta, 1

Indirizzo: via Ascoli Graziadio n. 14 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 65.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/12/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1513/2013

Descrizione: Alloggio.al piano secondo (terzo fuori terra), composto di ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, bagno e tre balconi per una superficie commerciale complessiva pari a 80mq. circa; al piano interrato: cantina., 1



Indirizzo: Via ASCOLI GRAZIADIO, 9 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.600,00 pari a 657,50 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.500,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.000,00 pari a: 875,00 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1649/2016

Descrizione: AVVISO VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA - Alloggio al piano quarto (quinto fuori terra), composto da cucina, bagno e una camera privo dell'impianto di riscaldamento e dell'ascensore condominiale, 1

Indirizzo: Via ASCOLI GRAZIADIO, 10 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 302,33 Euro/mq

Valore Ctu: 31.000,00 pari a: 720,93 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 465,12 Euro/mq

Distanza: 43.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 937/2017

Descrizione: ALLOGGIO MANSARDATO DI CIRCA 41 MQ, SITUATO AL 4° PIANO (5° F.T.), 1

Indirizzo: VIA ASCOLI GRAZIADIO 10 CAP 10144 Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 414,63 Euro/mq

Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 682,93 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.000,00 pari a: 341,46 Euro/mq

Distanza: 43.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/vendita-case/torino/in-via-graziadio-ascoli/>

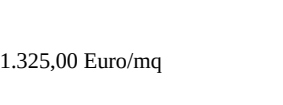
Descrizione: In zona comoda a tutti i servizi nelle vicinanze dell' Ipercoop e Parco Dora proponiamo in vendita bilocale al primo piano. L'immobile è così composto: Ingresso da ballatoio, cucina, camera e bagno. Il riscaldamento è autonomo con termovalvole. Al pi

Indirizzo: Via Ascoli, 6

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 1.325,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 8 di 11





Banca dati delle quotazioni immobiliari (04/09/2025)

Domanda: Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: TORINO Comune: TORINO Fascia/zona: Semicentrale/SAN%20DONATO
Codice zona: C8 Microzona: 19 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

borsinoimmobiliare.it (04/09/2025)

Domanda: Quotazioni Immobiliari Piemonte Torino (TO) Torino Torino (TO) Via Graziadio Ascoli, 13, 10144 Torino To, Italia Zona San Donato
Posizione Zonasemicentro Tipologia Prevalente Abitazioni civili Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: 1.162,00

Valore massimo: 1.656,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base della ricerca e di una valutazione prudentiale e conservativa, si ritiene che un valore unitario medio di partenza, prima dell'applicazione di qualsiasi coefficiente correttivo, sia pari a €1.400/m². Tale valore rappresenta una media ragionevole e giustificata per un immobile ordinario, in condizioni normali, nel contesto di riferimento.

Per adeguare il valore unitario di partenza alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si applicano i seguenti coefficienti di merito e deprezzamento.

COEFFICIENTE DI PIANO

L'appartamento si trova al piano 2° in uno stabile di 3 piani fuori terra, presumibilmente sprovvisto di ascensore. La prassi estimativa assegna un coefficiente di deprezzamento per i piani intermedi in assenza di ascensore.

Valore applicato: 0.90

Giustificazione: Correzione per il disagio e la minore appetibilità di un'unità abitativa al secondo piano senza ascensore.

COEFFICIENTE DI STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato presenta "carenze di manutenzione ordinarie" e una "facciata verso cortile assai malconcia." Questo configura uno stato conservativo "mediocre".

Valore applicato: 0.80

Giustificazione: Correzione forfettaria per riflettere lo stato di degrado del fabbricato e le spese di manutenzione necessarie.

COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

L'edificio è stato realizzato nel 1910, il che lo colloca nella fascia di anzianità più elevata. Per gli immobili con un'anzianità di costruzione superiore a 40 anni si applica un coefficiente di deprezzamento specifico.

Valore applicato: 0.85

Giustificazione: Deprezzamento dovuto all'invecchiamento naturale e all'obsolescenza strutturale e impiantistica dell'edificio risalente al 1910.

COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE E LUMINOSITÀ

L'immobile affaccia sul cortile interno, con una facciata in stato di conservazione scadente. Questo compromette la qualità della vista e la luminosità degli ambienti.

Valore applicato: 0.90

Giustificazione: Penalizzazione per la scarsa qualità della vista e la minore luminosità tipiche di un'esposizione interna su un'area degradata.

COEFFICIENTE DI ZONA (MERITO ESTRINSECO)

La zona è "altamente eterogenea, sotto il profilo etnico, a basso reddito." Questi fattori esterni influenzano negativamente il valore di mercato percepito.

Valore applicato: 0.90

Giustificazione: Correzione per il contesto socio-economico che, pur offrendo servizi, presenta criticità che rendono l'immobile meno appetibile rispetto a contesti con redditi e profilo sociale più elevati.

Il prodotto cumulativo di questi coefficienti (0.90×0.80×0.85×0.90×0.90) è pari a 0.5225.

Questo valore, inferiore a 1.0, dimostra la profonda svalutazione che la combinazione dei fattori intrinseci ed estrinseci comporta per l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 9 di 11





Valore superficie principale:



47,00 x 1.400,00 = 65.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di merito	-34.380,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 31.419,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 31.419,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima ritenuto idoneo dallo scrivente, per la valutazione dei beni oggetto della presente, è il più probabile valore di mercato, parametrato e comparato con beni simili già compravenduti in zona, mediante una stima sintetica a vista o ad impressione, confrontando i risultati con una stima storica.

Ovvero la stima storica permette di ricostruire transazioni immobiliari di beni simili, la stima a vista si basa sull'esperienza dello scrivente maturata nel campo immobiliare.

Fondamentale è la comprensione del mercato immobiliare che ad oggi manifesta una distorsione dovuta ad un momento storico-economico che non permette di avere un giusto bilanciamento tra domanda ed offerta, rischiando di influire in modo anomalo sulla valutazione finale dei beni.

Alla luce di quanto detto sopra si riporta di seguito il concetto di ordinarietà che distingue la scienza dell'estimo:

“Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore normale. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza. Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico di “normale” trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di ordinario e con il principio di ordinarietà. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario.”

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE; borsinoimmobiliare.it: immobiliare.it

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	47,00	0,00	31.419,50	31.419,50
				31.419,50 €	31.419,50 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:

€ 6.283,90

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

€ 0,00

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 10 di 11



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

€. 25.135,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 2.513,56

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 5.163,36

Arrotondamento del valore finale:

€. 58,68

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

€. 17.400,00



data 15/09/2025



il tecnico incaricato
STEFANO MOSSO

