



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 430/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Rossella D'Addato



CUSTODE:

avv. Raffaella Garimanno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFRZ84C59L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fa.corsi@hotmail.it

PEC: fabrizia.corsi@architettorinopec.it



tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 430/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO strada del Drosso 75, della superficie commerciale di **105,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo senza ascensore all'interno di un condominio posto su via interna dalla strada del Drosso. Il condominio è a 4 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine, comprende anche un cortile condominiale e un basso fabbricato ad uso autorimesse (non oggetto della presente). La superficie commerciale dell'unità è di circa 105 mq. Il fabbricato è situato in zona periferica nel comune di Torino nel quartiere Mirafiori Sud, in un ambito urbano di margine tra il tessuto residenziale e aree a destinazione produttiva e servizi. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di ampie aree libere e verdi, in parte classificate dal vigente Piano Regolatore Generale come ambiti a parco e aree di rispetto ambientale, nonché da insediamenti a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il contesto risulta complessivamente tranquillo, con limitata intensità edilizia immediatamente prossima all'immobile; i principali insediamenti residenziali si collocano a breve distanza, lungo gli assi viari principali. L'area è servita dalla viabilità ordinaria e risulta agevolmente collegata al sistema urbano mediante Strada del Drosso e Corso Unione Sovietica, con accesso ai servizi di quartiere e alle infrastrutture principali. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1475 particella 38 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 109 mq, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: strada del Drosso 75, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: alloggio: cortile comune a tre lati, vano scala, pianerottolo ed altro alloggio; cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile comune ed altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

A.1 **cantina.** il locale ad uso cantina è posto alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile comune ed altra cantina



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.189,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.189,08
Data di conclusione della relazione:	26/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Le operazioni proseguivano verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

E' stata esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate da cui risulta che l'unità immobiliare non è locata.

E' stata esperita un'indagine per la verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica con ha avuto esito negativo.



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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2010 ai nn. 108572/41973 di repertorio, iscritta il 07/12/2010 a Torino1 ai nn. 44842/8435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 02/06/2025 ai nn. 12251/2025 di repertorio, trascritta il 13/06/2025 a Torino1 ai nn. 26013/19700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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:	€. 3.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 10.688,29
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 19.079,70
Millesimi condominiali:	126
Ulteriori avvertenze:	

La scrivente specifica che l'attuale amministratore pro tempore ha in gestione il condominio in questione solo da 1 anno.

Le spese straordinarie già deliberate ed insolte sono relative al tetto e ai citofoni.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2010), con atto stipulato il 01/12/2010 a firma di atto rogito notaio dott. Giuseppe Volpe ai nn. 108571/41972 di repertorio, trascritto il 07/12/2010 a Torino 1 ai nn. 44841/30563

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2010), con atto stipulato il 01/12/2010 a firma di atto rogito notaio dott. Giuseppe Volpe ai nn. 108571/41972 di repertorio, trascritto il 07/12/2010 a Torino 1 ai nn. 44841/30563

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 01/12/2010), con atto stipulato il 08/11/2004 a firma di atto rogito notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 63274/21490 di repertorio, trascritto il 22/11/2004 a Torino 1 ai nn. 52505/32617



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La scrivente specifica che nel 2022 era stata presentata una pratica edilizia per la riqualificazione energetica dell'edificio mediante isolamento dell'involucro edilizio ma nulla è mai stato realizzato, come confermato anche dal nuovo amministratore che ha preso in gestione l'immobile da circa un anno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1337 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione casa a 3 piani , presentata il 01/01/1952 con il n. 1337 di protocollo, rilasciata il 05/11/1952 con il n. 1337 di protocollo

Licenza edilizia N. 1411 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di 1 piano, presentata il 23/01/1962, rilasciata il 11/03/1962 con il n. 1411 di protocollo, agibilità del 13/04/1965 con il n. 598 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambito a Parco Urbano e Fluviale P19. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area normativa: Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico.

Indice di edificabilità territoriale (I.T.): 0.05 - mq/mq.

I tipi di intervento consentiti sono: Manutenzione ordinaria o Manutenzione straordinaria.

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 I(P)

Dall'art. 21 delle norme urbanistico edilizie di attuazione si evidenzia che:

1 - Le aree dei parchi urbani fluviali e agricoli sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1: 5000.

2 - Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

3 - In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani fluviali e agricoli possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art.28, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art. 15.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente specifica che sul resto del fabbricato, vicino al basso fabbricato ad uso autorimesse è stata realizzata una tettoia per ricovero auto, probabilmente condominiale, che dovrà essere sanata o demolita a livello condominiale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di tramezzi interni tra bagno e cucina, in una





camera e nell'ingresso (normativa di riferimento: DPR 380/01)

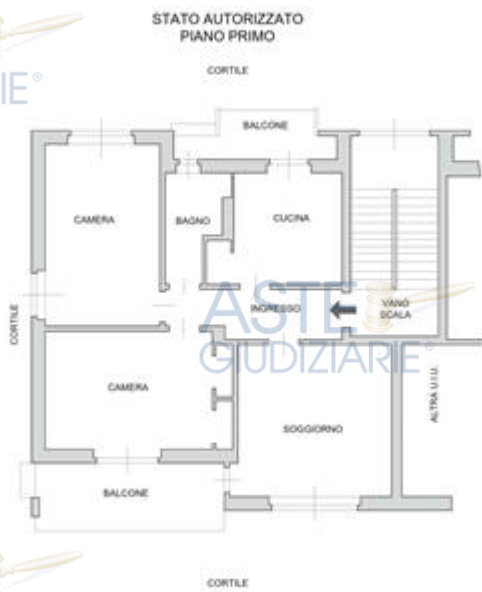
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria delle opere interne difformi attraverso la predisposizione e presentazione della pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica in sanatoria: €57,92
- sanzione amministrativa per la sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di tramezzi interni in una camera e nell'ingresso
Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e presentazione della variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della variazione catastale: €.600,00
- oneri di cassa: €.100,00

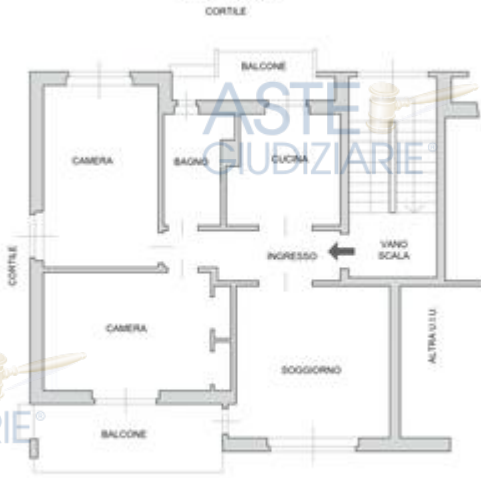
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La variazione catastale andrà presentata a seguito della sanatoria edilizia.





PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE
PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE DI CONFRONTO
PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE FUTURA
PIANO PRIMO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN TORINO STRADA DEL DROSSO 75

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO strada del Drosso 75, della superficie commerciale di **105,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo senza ascensore all'interno di un condominio posto su via interna dalla strada del Drosso. Il condominio è a 4 piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine, comprende anche un cortile condominiale e un basso fabbricato ad uso autorimesse (non oggetto della presente). La superficie commerciale dell'unità è di circa 105 mq. Il fabbricato è situato in zona periferica nel comune di Torino nel quartiere Mirafiori Sud, in un ambito urbano di margine tra il tessuto residenziale e aree a destinazione produttiva e servizi. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di ampie aree libere e verdi, in parte classificate dal vigente Piano Regolatore Generale come ambiti a parco e aree di rispetto ambientale, nonché da insediamenti a prevalente destinazione industriale e artigianale. Il contesto risulta complessivamente tranquillo, con limitata intensità edilizia immediatamente prossima all'immobile; i principali insediamenti residenziali si collocano a breve distanza, lungo gli assi viari principali. L'area è servita dalla viabilità ordinaria e risulta agevolmente collegata al sistema urbano mediante Strada del Drosso e Corso Unione Sovietica, con accesso ai servizi di quartiere e alle infrastrutture principali. L'appetibilità di immobili simili, stante anche il momento di crisi del settore immobiliare è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1475 particella 38 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 109 mq, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: strada del Drosso 75, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: alloggio: cortile comune a tre lati, vano scala, pianerottolo ed altro alloggio; cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile comune ed altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto su via interna dalla strada del Drosso con accesso pedonale e carrabile, realizzato con struttura in cemento armato, murature in mattoni pieni e semipieni, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra e 1 interrato ad uso cantine. Il cortile interno comune ha un accesso carraio dalla via interna di accesso. Le facciate esterne necessitano di lavori di manutenzione. L'immobile è così composto: ingresso, cucina, un bagno, due camere e un soggiorno, completano l'alloggio due balconi e la cantina al piano interrato. L'interno è in buono stato di manutenzione, ad eccezione del balcone verso il retro dell'edificio. I serramenti esterni sono con doppi vetri, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle in tutto l'immobile, ad eccezione di una camera che è in parquet. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, impianto fognario, impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. L'alloggio si presenta disabitato da tempo, seppur ancora in buono stato conservativo la sottoscritta, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti prima dell'utilizzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	100,00	x	100 %	=	100,00

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 11 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

balconi	17,00	x	30 %	=	5,10
Totale:	117,00				105,10

ACCESSORI:

cantina. il locale ad uso cantina è posto alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile comune ed altra cantina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

periferica/Mirafiori sud;

codice zona D6;

microzona 30;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2025, indica per abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo, un intervallo di valore di €/mq. 1.100,00 – 1.650,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.375,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di 2 fascia, un intervallo di valore di €/mq. 848,00 – 1.216,00 con un valore medio pari ad €/mq. 1.032,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 925,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	1.375,00
valori Borsino Immobiliare --	1.032,00
valori di mercato --	1.020,00
valore unitario medio ponderato	1.142,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato non sono in buono stato conservativo;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e non sono pertanto necessari interventi di adeguamento;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	buono	0,90
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,95
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,85

valore unitario medio ponderato € 1.142,00

valore unitario medio ponderato corretto € 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,10 x 970,00 = **101.947,00**



Valore superficie accessori: 0,00 x 970,00 = 0,00
101.947,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.947,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.947,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	105,10	0,00	101.947,00	101.947,00
				101.947,00 €	101.947,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.757,92**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.189,08**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.189,08**



il tecnico incaricato
dott. arch. Fabrizia Corsi



tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 15 di 15

