TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

XXX

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Lo Gioco

CF:LGCNLS83A48L219E
con studio in RIVOLI (TO) VIALE NUVOLI 60
telefono: 349/2562415
email: lisettagame@gmail.com
PEC: annalisa.logioco@geopec.it

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TORINO Via Monte Rosa 106 A, quartiere Zona Rebaudengo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXX)

Box singolo situato al secondo piano interrato del Condominio di Via Monte Rosa n°106, con accesso carraio al n°106 A, situato nel quartiere Rebaudengo della città di Torino. La zona si trova nella zona postindustriale a nord di Torino, oggi, ha perso molto della sua importanza strategica e industriale e rispecchia ormai la maggioranza delle zone periferiche delle grandi città, ma soprattutto presenta i tratti di un'area cosmopolita, vista la presenza di molte culture e popoli diversi, dovuta soprattutto alla vicinanza con Porta Palazzo e Borgo Dora, dove sono stati fatti importanti interventi a favore delle fasce più deboli.
La zona presenta uno stile architettonico molto semplice, risalente prevalentemente agli anni cinquanta e sessanta. tra i vantaggi del quartiere la presenza di molti negozi, bar e locali di incontro.

Il condominio, denominato Residenza Monte Rosa, è stato edificato intorno al 2004, e risulta essere alquanto recente rispetto agli edifici adiacenti. Il fabbricato è costituito da 7 piani fuori terra ad uso civile e box auto e due piani interrati destinati a box e locali cantine. L'edificio è costituito da due scale interne, A e B, con accesso dal pedonale di Via Monte Rosa n°106. L'accesso carraio avviene lungo la via, dal cancello automatico al civico 106 A. Il condominio ha un'area di pertinenza comune, una parte destinata a verde e l'altra a cortile comune, nella quale si trova la rampa che permette di accedere ai box interrati. Il fabbricato è dotato d'impianto ascensore per ogni scala, che dal piano secondo interrato arriva fino al piano sesto. Il prospetto principale dell'edificio è in parte rivestito da piastrelle in laterizio e la restante parte è in paramano, come gli altri prospetti. I balconi hanno soletta in laterocemento, con ringhiera in vetro e acciaio. La struttura del tetto è in laterocemento, con copertura in tegole.
Nel complesso lo stato di manutenzione dell'edifico è buona.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 253 sub. 68 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa n°106 A, piano: Piano secondo interrato, intestato a XXX, nato a XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX e XXX, nata a XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni., derivante da Atto del 03/07/2009 Pubblico Ufficiale Morano Alberto sede Torino (TO) Repertorio n.50486 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n.18564.1/2009 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 29/07/2009.
  Coerenze: corsi di manovra comune, altra proprietà sui tre lati. (Allegato 9)

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**13,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 9.923,00**
Data della valutazione:	**11/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il giorno del sopralluogo il 20/01/2025, l'unità immobiliare viene usata dal XXX e XXX. (Allegato 1)

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 13/03/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2474/2015 di repertorio, iscritta il 16/03/2015 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.7312 R.P.911, a favore di XXX, contro XXX, più altro soggetto, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 500.000.
Importo capitale: € 500.000.
La formalità colpisce i seguenti beni: Catasto Urbano di Torino, Foglio 53 mappale 321 sub. 2248, Foglio 1130 mappale 247 sub.63 e Foglio 1130 mappale 253 sub.68.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/03/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3349/2015 di repertorio, iscritta il 21/04/2015 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.11576 R.P.1536, a favore di XXX, contro XXX, più altri soggetti, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 451.539,02.
Importo capitale: € 200.000.

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

La formalità colpisce i seguenti beni, censiti al Catasto Urbano di Torino: Foglio1155 mappale 5 sub.2125, precedenti riferimenti Foglio 53 mappale 321 sub. 2248, Foglio 1130 mappale 247 sub. 63, Foglio 1130 mappale 253 sub.68, Foglio 1235 mappale 1 sub.240 precedenti riferimenti Foglio 73 mappale 1416 sub.49.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2023 a firma di Unep Corte d'Appello di Torino ai nn. 31218 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.5454 R.P.4179, a favore di XXX, contro XXX, più altro soggetto, derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità grava sui seguenti immobili identificati al Catasto Urbano di Torino Con Foglio 1130 mappale 247 sub.63, Foglio 113 mappale 253 sub.68, Foglio 1235 mappale 1 sub.240.

pignoramento, stipulata il 15/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 6410 di repertorio, trascritta il 05/04/2024 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.13734 R.P.10856, a favore di XXX, contro XXX e XXX, derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità colpisce solo i seguenti immobili identificati al Catasto Urbano di Torino: Foglio 1130 mappale 247 sub.63, Foglio 1130 mappale 253 sub.68

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:	**€. 113,08**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**2,16**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione pervenuta dall' Amministratore p.t. si evince che le spese condominiali annue medie ammontano a circa:
- consuntivo esercizio ordinario anno 2022 € 175,66 circa, s.e.o.
- consuntivo esercizio ordinario anno 2023 € 92,05 circa, s.e.o.circa, s.e.o.
- preventivo consuntivo ordinario anno 2024 € 113,08 circa, s.e.o.
- spese straordinarie da verbale assemblea del 05/12/2024 € 96,94

Le spese che ad oggi non risultano pagate sono complessivamente quelle della gestione ordinaria anno 2024 e le spese straordinarie anno 2024, che ammontano ad € 210,02, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'Amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.
Al momento, oltre la seguente procedura, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari nei confronti del condominio.
Nel regolamento del condominio di Via Monte Rosa n°106, denominato "Residenza Monte Rosa", che risulta essere stato depositato con atto rogito Morano Alberto il 12/11/2004 con repertorio 42747, fornito dall'Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi, nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private di cui agli art.3,12, 13 e 7 (Allegato n° 8 – regolamento di condominio)

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 09/02/2025 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all' immobile. (Allegato n° 7)

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO
L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).
CENSO, LIVELLO, USO CIVICO
A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX e XXX per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di Notaio Morano Alberto ai nn. rep.50486/23335 di repertorio, trascritto il 28/07/2009 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.28469 R.P.18564. 7(Allegato 3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/2002 fino al 17/01/2005), con atto stipulato il 28/05/2002 a firma di Notaio Musso Luigi ai nn. Rep.66596 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 -Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.27028 R.P.17957.
Il titolo è riferito solamente a (Allegato 2)

XXX e XXX per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2005 fino al 03/07/2009), con atto stipulato il 17/01/2005 a firma di Notaio Morano Alberto ai nn. Rep.43397/17737 di repertorio, trascritto il 05/02/2005 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 1 ai nn. R.G.4549 R.P.2723

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2002/1/10021**, intestata a XXX per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 6 piani f.t. +pilotis + piani interrati in Via Monte Rosa 106 - 106 A, presentata il 09/07/2002, agibilità del 27/06/2005

Variante alla C.E. 100/2003 Prot. 2001/1/10021 **N. 2004/1/448**, intestata a XXX per lavori di realizzazione di edificio residenziale a 6 p.f.t. + pilotis + piani interrati in Via Monte Rosa n°106 - 106 A, presentata il 20/01/2004, agibilità del 27/06/2005.
Il titolo è riferito solamente a (Allegato 4)

Agibilità **N. 2004/2/18068**, intestata a XXX per lavori di richiesta agibilità edificio

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

residenziale sito in Via Monte Rosa n°106 - 106 A, presentata il 07/12/2004, agibilità del 27/06/2005. Il titolo è riferito solamente a (Allegato 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista (R3). Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Torino, ai sensi dell'art.12. (Allegato 6)

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 MONTE ROSA 106 A, QUARTIERE ZONA REBAUDENGO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TORINO Via Monte Rosa 106 A, quartiere Zona Rebaudengo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXX)

Box singolo situato al secondo piano interrato del Condominio di Via Monte Rosa n°106, con accesso carraio al n°106 A, situato nel quartiere Rebaudengo della città di Torino. La zona si trova nella zona postindustriale a nord di Torino, oggi, ha perso molto della sua importanza strategica e industriale e rispecchia ormai la maggioranza delle zone periferiche delle grandi città, ma soprattutto presenta i tratti di un'area cosmopolita, vista la presenza di molte culture e popoli diversi, dovuta soprattutto alla vicinanza con Porta Palazzo e Borgo Dora, dove sono stati fatti importanti interventi a favore delle fasce più deboli.
La zona presenta uno stile architettonico molto semplice, risalente prevalentemente agli anni cinquanta e sessanta. tra i vantaggi del quartiere la presenza di molti negozi, bar e locali di incontro.

Il condominio, denominato Residenza Monte Rosa, è stato edificato intorno al 2004, e risulta essere alquanto recente rispetto agli edifici adiacenti. Il fabbricato è costituito da 7 piani fuori terra ad uso civile e box auto e due piani interrati destinati a box e locali cantine. L'edificio è costituito da due scale interne, A e B, con accesso dal pedonale di Via Monte Rosa n°106. L'accesso carraio avviene lungo la via, dal cancello automatico al civico 106 A. Il condominio ha un'area di pertinenza comune, una parte destinata a verde e l'altra a cortile comune, nella quale si trova la rampa che permette di accedere ai box interrati. Il fabbricato è dotato d'impianto ascensore per ogni scala, che dal piano secondo interrato arriva fino al piano sesto. Il prospetto principale dell'edificio è in parte rivestito da piastrelle in laterizio e la restante parte è in paramano, come gli altri prospetti. I balconi hanno soletta

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

in laterocemento, con ringhiera in vetro e acciaio. La struttura del tetto è in laterocemento, con copertura in tegole.
Nel complesso lo stato di manutenzione dell'edifico è buona.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 253 sub. 68 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa n°106 A, piano: Piano secondo interrato, intestato a XXX, nato a XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX e XXX, nata a XXX (XX) il XXX, C.F.: XXX, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni., derivante da Atto del 03/07/2009 Pubblico Ufficiale Morano Alberto sede Torino (TO) Repertorio n.50486 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n.18564.1/2009 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 29/07/2009.
  Coerenze: corsi di manovra comune, altra proprietà sui tre lati. (Allegato 9)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	pessimo
panoramicità:	pessimo
livello di piano:	pessimo
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	pessimo
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è obbligatorio per la natura d'immobile, come specificato dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs.192/05.

Box singolo, situato al secondo piano interrato, del condominio residenziale di Via Monte Rosa n°106 A.

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

L'accesso avviene direttamente dalla strada, tramite cancello automatizzato. All'interno del cortile comune si trova la rampa, che conduce ai piani interrati. L'autorimessa ha un portone a doppia anta in ferro, il pavimento è rivestito da piastrelle di ceramica, le pareti sono grezze in laterocemento, ed il soffitto è piano in laterocemento. L'altezza interna del locale è di circa 2,60 mt. Il locale è dotato d'impianto d'illuminazione. L'autorimessa è identificata con il numero 68. (Allegato 10)

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
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	**13,00**				**13,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m2] è pari a € 900,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX	VALORE MEDIO
Borsino Immobiliare	box singolo	€ 714,00	€ 949,00	€ 831,00
F.I.A.I.P.	box singolo	€ 733,00	€ 1.210,00	€ 971,00
O.M.I.	box singolo	€ 750,00	€ 1050,00	€ 900,00

Valore di mercato € 900,66 arrotondato € 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	900,00	=	**11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

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	box singolo	13,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				11.700,00 €	**11.700,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 585,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.192,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.923,00**

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TORINO Largo Sempione 166 bis, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXX)

Box singolo situato al secondo piano interrato del fabbricato adibito ad autorimesse private, in Largo Sempione n°166 bis, con accesso carraio al n°106 A, situato nel quartiere Rebaudengo della città di Torino. Il quartiere si trova nella zona postindustriale a nord di Torino, oggi, ha perso molto della sua importanza strategica e industriale e rispecchia ormai la maggioranza delle zone periferiche delle grandi città, ma soprattutto presenta i tratti di un'area cosmopolita, vista la presenza di molte culture e popoli diversi.
La zona presenta uno stile architettonico molto semplice, risalente prevalentemente agli anni cinquanta e sessanta. tra i vantaggi del quartiere la presenza di molti negozi, bar e locali di incontro.

Il fabbricato è costituito da due piani interrati, destinati ad autorimesse private, con accesso da cancello automatico lungo Largo Sempione, si attraverso un primo cortile interno, racchiuso dai due cancelli automatici, per arrivare nell'altra parte di cortile dove si trova la rampa d'accesso ai box.

All'interno dell'edificio, l'accesso ai piani è possibile superando i cancelli automatizzati che si trovano alla fine di ogni rampa. Nel complesso l'edificio di presenta in discreta manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 247 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: Largo Sempione n°166 Bis, piano: Piano secondo interrato, intestato a XXX, nato a XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX e XXX, nata a XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, derivante da Atto del 28/03/2002 Pubblico Ufficiale Turbil Marradi Maria sede Torino (TO) rep.n.147002 - compravendita Trascrizione n.10206.1/2002 PI di Torino 1 in atti dal 08/04/2002
  Coerenze: corsia di manovra comune, altra proprietà, rampa comune, altra proprietà. (Allegato 15)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**13,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 9.923,00**
Data della valutazione:	**11/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo il 20/01/2025 risulta essere utilizzata dagli attuali proprietari i XXX. (Allegato 1)

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 13/03/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2474/2015 di repertorio, iscritta il 16/03/2015 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.7312 R.P.911, a favore di XXX, contro XXX, più altro soggetto, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 500.000.
Importo capitale: € 500.000.
La formalità colpisce i seguenti beni: Catasto Urbano di Torino, Foglio 53 mappale 321 sub. 2248, Foglio 1130 mappale 247 sub.63 e Foglio 1130 mappale 253 sub.68.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/03/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3349/2015 di repertorio, iscritta il 21/04/2015 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.11576 R.P.1536, a favore di XXX, contro XXX, più altri soggetti, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 451.539,02.
Importo capitale: € 200.000.
La formalità colpisce i seguenti beni, censiti al Catasto Urbano di Torino: Foglio1155 mappale 5 sub.2125, precedenti riferimenti Foglio 53 mappale 321 sub. 2248, Foglio 1130 mappale 247 sub. 63, Foglio 1130 mappale 253 sub.68, Foglio 1235 mappale 1 sub.240 precedenti riferimenti Foglio 73 mappale 1416 sub.49.

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/01/2023 a firma di Unep Corte d'Appello di Torino ai nn. 31218 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.5454 R.P.4179, a favore di XXX, contro XXX, più altro soggetto, derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità grava sui seguenti immobili identificati al Catasto Urbano di Torino Con Foglio 1130 mappale 247 sub.63, Foglio 113 mappale 253 sub.68, Foglio 1235 mappale 1 sub.240.

pignoramento, stipulata il 15/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 6410 di repertorio, trascritta il 05/04/2024 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.13734 R.P.10856, a favore di XXX contro XXX e XXX derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità colpisce solo i seguenti immobili identificati al Catasto Urbano di Torino: Foglio 1130 mappale 247 sub.63, Foglio 1130 mappale 253 sub.68

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:	**€. 164,86**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**11,240**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione pervenuta dall' Amministratore p.t. si evince che le spese condominiali annue medie ammontano a circa:
- consuntivo esercizio ordinario anno 2021: € 110,61 circa, s.e.o.
- consuntivo esercizio ordinario anno 2022: € 199,54 circa, s.e.o.circa,
- preventivo consuntivo ordinario anno 2023: € 164,86 circa, s.e.o. a debito € 57,16, totale € 222,02.

- spese straordinarie da verbale assemblea del 2023: € 27,99

- spese straordinarie piano copertura box anno 2023: € 538,79

Da comunicazione dell'esecutato e dell'Amministratore risultano pagate ad oggi le spese ordinarie salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'Amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.
Al momento, oltre la seguente procedura, c'è un procedimento giudiziale in corso verso un altro condomino.
Nel regolamento del condominio di Largo Sempione n°166 bis, relativo al fabbricato interrato adibito ad autorimesse private, che risulta essere stato depositato con atto rogito Maria Turbil Marradi il 17/03/1998 con repertorio 102645, fornito dall'Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi, nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private di cui agli art.4, art.9; art.16 servitù, art.17 regolamentazione della destinazione ed uso del terreno (copertura dei box), di cui si riporta stralcio:

"- art.17 REGOLAMENTAZIONE DELLA DESTINAZIONE ED USO DEL TERRENO (COPERTURA DEI BOX)

Viene riservato l'uso perpetuo dell'intera area di copertura (piano terreno adibito sia a parcheggio temporaneo sia ad area di manovra alla XXX a servizio

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

dell'attività commerciale che andrà a collocarsi nel confinante edificio di proprietà della stessa con esclusione dei sedimi occupati dalle scale, dai camini di ventilazione, e dai cavedi. I posti auto saranno riservati esclusivamente al parcheggio dei clienti dell'attività commerciale durante le ore di apertura dell'esercizio. A tale diritto corrisponde il diritto di passaggio pedonale e carraio nel modo più ampio e con qualunque automezzo, il diritto di parcheggio dei clienti dell'attività commerciale, il diritto di sota per carico e scarico merci fatta eccezione per l'area antistante la rampa d'accesso ai box, sotterranei e alle scale che dovranno sempre rimanere sgombre....." (Allegato n°13 – regolamento di condominio)

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 09/02/2025 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all' immobile. (Allegato n° 14)

VERIFICA LEGGE DI BILANCIO

L'unità immobiliare oggetto di stima non ha i requisiti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto rogito Gianelli Giuseppe, del 27/10/1995, repertorio 60954, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 17/11/1995 ai numeri R.G. 25940 e R.P. 16786, si riportano in sintesi i seguenti vincoli:

-" la società XXX, quale proprietaria del locale commerciale distinto al Catasto Terreni di Torino con Foglio 1130 mappale 116 e 122, è stato riservato l'uso perpetuo con carattere di realità dell'intera area di copertura delle autorimesse...Nell'atto predetto al detto diritto di uso corrisponde il diritto di passaggio pedonale e carraio nel modo più ampio e con qualsiasi automezzo, il diritto di parcheggio e di sostare per carico e scarico merci, fatta eccezione per le aree antistanti alle rampe di accesso ai box sotterranei che dovranno essere sempre rimanere sgombri."

- l'intero complesso gode di servitù di passaggio dall'accesso carraio di Largo Sempione n°166 bis, per accedere e recedere dalla rampa (art.1051, 1054 C.C.)

- lo stesso lotto è gravato di servitù di passaggio delle condutture delle acque

- i piani interrati sono gravati da servitù reciproca di passaggio per fognature, cavi, tubazioni, impianti, ecc..

- la rampa di accesso ai piani interrati, e la porzione di corsia di manovra facenti parte del 1° piano interrato sono gravate di servitù di passaggio pedonale a favore degli utenti dei box auto del secondo piano interrato, per l'accesso ed il recesso dai locali stessi e dall'uscita di sicurezza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX e XXX per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2002), con atto stipulato il 28/03/2002 a firma di Notaio Turbil Marradi Maria ai nn. Rep. 147002 di repertorio, trascritto il 04/04/2002 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.15246 R.P.10206. (Allegato 11)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1995/1/178**, intestata a XXX (voltura da XXX), per lavori di Realizzazione di box interrati in largo Sempione n°166 bis, presentata il 24/01/1995

Variante alla Concessione Edilizia Protocollo 1995/1/178 **N. 1997/1/4253**, intestata a XXX, per lavori di Realizzazione di box interrati in Largo Sempione n°166 bis, presentata il 28/03/1997. (Allegato 12)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista (R3). Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Torino, ai sensi dell'art.12. (Allegato 6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

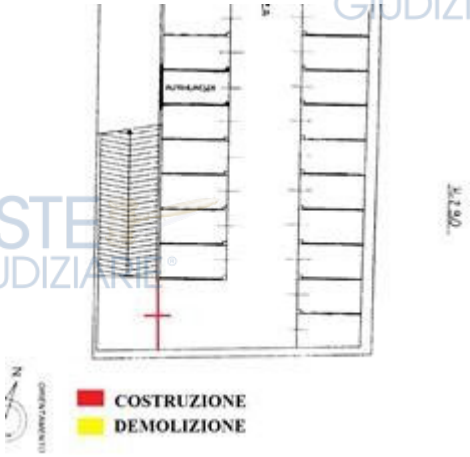
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale manca l'inserimento del cancello automatico all'arrivo del piano secondo interrato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale Docfa, al Catasto Urbano di Torino, redatta da un tecnico abilitato, per aggiornare la planimetria del box, inserendo il cancello automatizzato prima dell'accesso al secondo piano interrato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di presentazione catastale docfa: €.70,00
- Imponibile professionista per la redazione della variazione catastale del box: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO LARGO SEMPIONE 166 BIS, QUARTIERE REBAUDENGO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TORINO Largo Sempione 166 bis, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXX)

Box singolo situato al secondo piano interrato del fabbricato adibito ad autorimesse private, in Largo Sempione n°166 bis, con accesso carraio al n°106 A, situato nel quartiere Rebaudengo della città di Torino. Il quartiere si trova nella zona postindustriale a nord di Torino, oggi, ha perso molto della sua importanza strategica e industriale e rispecchia ormai la maggioranza delle zone periferiche delle grandi città, ma soprattutto presenta i tratti di un'area cosmopolita, vista la presenza di molte culture e popoli diversi.
La zona presenta uno stile architettonico molto semplice, risalente prevalentemente agli anni cinquanta e sessanta. tra i vantaggi del quartiere la presenza di molti negozi, bar e locali di incontro.

Il fabbricato è costituito da due piani interrati, destinati ad autorimesse private, con accesso da cancello automatico lungo Largo Sempione, si attraverso un primo cortile interno, racchiuso dai due cancelli automatici, per arrivare nell'altra parte di cortile dove si trova la rampa d'accesso ai box.

All'interno dell'edificio, l'accesso ai piani è possibile superando i cancelli automatizzati che si trovano alla fine di ogni rampa. Nel complesso l'edificio di presenta in discreta manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 247 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: Largo Sempione n°166 Bis, piano: Piano secondo interrato, intestato a XXX, nato a XXX (XXX) il

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

XXX, C.F.: XXX e XXX, nata a XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, derivante da Atto del 28/03/2002 Pubblico Ufficiale Turbil Marradi Maria sede Torino (TO) rep.n.147002 - compravendita Trascrizione n.10206.1/2002 PI di Torino 1 in atti dal 08/04/2002
Coerenze: corsia di manovra comune, altra proprietà, rampa comune, altra proprietà. (Allegato 15)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso
panoramicità:	pessimo
livello di piano:	pessimo
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	pessimo
qualità degli impianti:	scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è obbligatorio per la natura d'immobile, come specificato dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs.192/05.

Box singolo, situato al secondo piano interrato, del fabbricato sito in Largo Sempione n°166 bis, a Torino

L'accesso avviene direttamente dalla strada, attraversando i due cancelli automatici che racchiudono un cortile, si arriva in un secondo atrio aperto, dove si trova la rampa d'accesso alle autorimesse. Il box ha un portone basculante in alluminio, il pavimento, le pareti ed il soffitto piano sono in cls. L'altezza interna del locale è di circa 2,90 mt. Il locale è dotato d'impianto d'illuminazione. L'autorimessa è adibita al parcheggio di qualsiasi tipo di veicolo, con esclusione di quelli alimentati a GPL e Metano. (Allegato 16)

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

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
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	**13,00**				**13,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m2] è pari a € 900,00 calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

FONTI	DESCRIZIONE	VALORE MIN.	VALORE MAX	VALORE MEDIO
Borsino Immobiliare	box singolo	€ 714,00	€ 949,00	€ 831,00
F.I.A.I.P.	box singolo	€ 733,00	€ 1.210,00	€ 971,00
O.M.I.	box singolo	€ 750,00	€ 1050,00	€ 900,00

Valore di mercato € 900,66 arrotondato € 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	900,00	=	**11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

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;

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4

- 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	box singolo	13,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				11.700,00 €	**11.700,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 585,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.192,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.923,00**

data 11/02/2025

il tecnico incaricato
Annalisa Lo Gioco

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

Firmato Da: LO GIOCO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b470be0d039365fb04423ebd7eb5cb4