

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

580/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott.ssa ALOJ Nicoletta

CUSTODE:

dott. REMMERT Renato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

del 05/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geometra Stefania Protopapa

CF: PRTSFN77A49L219K

con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7

telefono: 3474583453

email: protopapa.ste@tiscali.it

PEC: stefania.protopapa@pct.pecopen.it

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa
Pagina 1 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 580/2024

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA FOSSATA 29, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di 73,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Bene immobile facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, via Fossata c.n. 29, e più precisamente:

-- al piano terzo (quarto f.t.) **alloggio** composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, distinto con il numero 17 (diciassette) e colorato in verde nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: via Belmonte, via Fossata, vano scala, pianerottolo, cortile e proprietà Visentin o aventi causa;

-- al piano interrato: un locale ad uso **cantina**, distinto con il numero 2 (due) e colorato in giallo nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: corridoio comune, locale caldaia, sottosuolo di via Belmonte e sottosuolo di via Fossata.

La pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

A tal proposito la scrivente riferisce che in sede di sopralluogo sono state rilevate evidenti tracce di infiltrazione e di muffa che interessano la quasi totalità dei soffitti e la maggior parte delle pareti, danni verosimilmente causati da infiltrazioni provenienti dal tetto che rendono l'appartamento particolarmente insalubre (vedasi documentazione fotografica allegata).

Le porte interne sono in pvc a pannellatura cieca.

I serramenti esterni, originari dell'epoca di costruzione, sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno, ad eccezione di quello del cucinino e del bagno che sono in alluminio con doppi vetri.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie) e il cucinino presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termostato e contabilizzatori di calore. **A tal proposito la scrivente riferisce che in sede di sopralluogo è stato accertato che l'impianto di riscaldamento risulta non funzionante a livello condominiale per gravi morosità nei confronti del gestore del servizio (così come riferito dall'Amministratore protempore), il riscaldamento dei locali avviene mediante stufette elettriche.**

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler a gas posto nel locale cucinino.

Il portoncino di ingresso è in legno di tipo semplice con serratura di sicurezza.

La cantina di pertinenza, posta al piano interrato, ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. L'accesso avviene mediante portoncino in legno senza serratura. L'accesso alla stessa è impossibilitato stante la quantità di materiale vario depositato all'interno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in muratura portante e le facciate sono rivestite in pietra sino all'intradosso della soletta del primo piano e sono in mattoni paramano per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è sprovvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 29 della via Fossata, è in alluminio con vetro, provvisto di impianto citofonico e di dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto ad eccezione del tetto che necessita di manutenzione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

straordinaria (opere già deliberate come riferito dall'Amministratore protempore).

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato ad eccezione di quanto già sopra riferito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1127 particella 227 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Fossata n. 29, piano: 3°, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00

Data di conclusione della relazione: 05/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata signora ***DATO OSCURATO*** e dal proprio nucleo familiare (marito e figlia minore) così come rilevato nel verbale di sopralluogo redatto in data 28/02/2025 dal custode nominato (allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalla ricerca effettuata in data 05/05/2025 tramite il sistema georiferito Sistema Piemonte Usi Civici della Regione Piemonte, mediante ricerca Particelle Catastali, in relazione all'intero Foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata rilevata la presenza di usi civici.

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 07/03/2008 a firma di notaio Volpe Giuseppe ai nn. 99789/34897 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 a Torino 1 ai nn. 11763/2243, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 165.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 11/03/2016 a firma di tribunale di Torino ai nn. 7470/2016 di repertorio, trascritta il 08/04/2016 a Torino 1 ai nn. 11404/7923, a favore di Condominio Via Fossata 29, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulato il 07/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 16241/2024 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a Torino 1 ai nn. 31786/24870, a favore di Olympia SPV s.r.l., contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2.5. Oneri di cancellazione

a titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:

- **Trascrizioni:** imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tasa ipotecaria € 35,00
- **Iscrizioni:** imposta ipotecaria 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tasa ipotecaria € 35,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.400,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 9.006,74**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, via Fossata n. 29, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal **Regolamento di Condominio** depositato con atto Notaio Gardini Giorgio di Torino in data 30/07/1964 rep. nn. 18902/2230 registrato a Torino in data 06/08/1964 al n. 415 nelle cui allegare tabelle relative agli immobili pignorati sono attribuiti 115 millesimi.

Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio le spese di gestione ordinarie e di riscaldamento sono pari a circa € 1.400,00 e alla data del 22/04/2025 le spese condominiali scadute e insolute risultano essere le seguenti:

- gestione ordinaria 2024/2025 (comprensiva dei saldi delle gestioni precedenti) ---> € 1.519,99
- gestione straordinaria "lavori tetto" 2023/2024 ---> € 7.486,75.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2008), con atto stipulato il 07/03/2008 a firma di notaio Volpe Giuseppe ai nn. 99788/34896 di repertorio, registrato il 13/03/2008 a Ufficio Registro Torino 2 ai nn. 5239, trascritto il 14/03/2008 a Torino 1 ai nn. 11762/7902

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/1994 fino al 07/03/2008), con atto stipulato il 27/09/1994 a firma di notaio Di Capua Mussomeli Caterina ai nn. 458105/4967 di repertorio, registrato il 17/10/1994 a Torino 1 ai nn. 24252, trascritto il 06/10/1994 a Torino 1 ai nn. 15746.

Acquisto della quota di 1/4 da ***DATO OSCURATO***

DATO OSCURATO per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2006 fino al 07/03/2008), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di notaio Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 136131/55358 di repertorio, registrato il 11/01/2007 a Ufficio delle Entrate Torino 1 ai nn. 678, trascritto il 12/01/2007 a Torino 1 ai nn. 1209.

Acquisto della quota di 1/4 da ***DATO OSCURATO***

DATO OSCURATO per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2006 fino al 07/03/2008), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di notaio Quaglino Rinaudo Luisa ai nn. 136131/55358 di repertorio, registrato il 11/01/2007 a Agenzia delle Entrate Torino 1 ai nn. 678, trascritto il 12/01/2007 a Torino 1 ai nn. 1208.

Acquisto della quota di 1/4 da ***DATO OSCURATO***

DATO OSCURATO per la quota di 1/4, ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/4 e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/1994 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 27/09/1994 a firma di notaio Di Capua Mussomeli Caterina ai nn. 458105/4967 di repertorio, registrato il 17/10/1994 a Torino 1 ai nn. 24252, trascritto il 06/10/1994 a Torino 1 ai nn. 15746.

Acquisto della quota di 1/4 ciascuno da

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. 960, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di sopraelevazione 2 piani, presentata il 01/01/1952 con il n. 1952-1-10917 di protocollo, rilasciata il 23/10/1952 con il n. 960 di protocollo

Licenza Edilizia N. 58, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di variante alla L.E. 960, presentata il 13/11/1952 con il n. 1952-1-40265 di protocollo, rilasciata il 24/01/1953 con il n. 58 di protocollo

Abitabilità N. 1013, intestata a ***DATO OSCURATO***, presentata il 15/11/1952 con il n. 1952-2-30045 di protocollo, rilasciata il 02/12/1953 con il n. 1013 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvate alla data del 30/06/2023, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27) - Residenza R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il sistema georiferito SIPEE regione Piemonte in data 05/05/2025 è emerso che l'immobile pignorato non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA FOSSATA 29, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA FOSSATA 29, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Bene immobile facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, via Fossata c.n. 29, e più precisamente:

-- al piano terzo (quarto f.t.) **alloggio** composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, distinto con il numero 17 (diciassette) e colorato in verde nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: via Belmonte, via Fossata, vano scala, pianerottolo, cortile e proprietà Visentin o aventi causa;

-- al piano interrato: un locale ad uso **cantina**, distinto con il numero 2 (due) e colorato in giallo nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio, alle coerenze: corridoio comune, locale caldaia, sottosuolo di via Belmonte e sottosuolo di via Fossata.

La pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

A tal proposito la scrivente riferisce che in sede di sopralluogo sono state rilevate evidenti tracce di infiltrazione e di muffa che interessano la quasi totalità dei soffitti e la maggior parte delle pareti, danni verosimilmente causati da infiltrazioni provenienti dal tetto che rendono l'appartamento particolarmente insalubre (vedasi documentazione fotografica allegata).

Le porte interne sono in pvc a pannellatura cieca.

I serramenti esterni, originari dell'epoca di costruzione, sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno, ad eccezione di quello del cucinino e del bagno che sono in alluminio con doppi vetri.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie) e il cucinino presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore. **A tal proposito la scrivente riferisce che in sede di**

sopralluogo è stato accertato che l'impianto di riscaldamento risulta non funzionante a livello condominiale per gravi morosità nei confronti del gestore del servizio (così come riferito dall'Amministratore protempore), il riscaldamento dei locali avviene mediante stufette elettriche.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler a gas posto nel locale cucinino. Il portoncino di ingresso è in legno di tipo semplice con serratura di sicurezza.

La cantina di pertinenza, posta al piano interrato, ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. L'accesso avviene mediante portoncino in legno senza serratura. L'accesso alla stessa è impossibilitato stante la quantità di materiale vario depositato all'interno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in muratura portante e le facciate sono rivestite in pietra sino all'intradosso della soletta del primo piano e sono in mattoni paramano per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è sprovvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 29 della via Fossata, è in alluminio con vetro, provvisto di impianto citofonico e di dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto ad eccezione del tetto che necessita di manutenzione straordinaria (opere già deliberate come riferito dall'Amministratore protempore).

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato ad eccezione di quanto già sopra riferito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1127 particella 227 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: via Fossata n. 29, piano: 3°, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

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



prospetto lato strada



prospetto lato cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



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	69,40	x	100 %	=	69,40
balcone	8,00	x	25 %	=	2,00
cantina	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	85,40				73,00



planimetria catastale

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa
Pagina 8 di 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/04/2025
Fonte di informazione: Sarpi Torino
Descrizione: 3 locali e bagno
Indirizzo: via Fossata n. 25
Superfici principali e secondarie: 57
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.000,00 pari a 894,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/04/2025
Fonte di informazione: Tempocasa Torino/Barriera
Descrizione: 3 locali e bagno
Indirizzo: via Volpiano n. 12

Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.000,00 pari a 904,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 17/03/2025
Fonte di informazione: Siape Immobiliare
Descrizione: 4 locali e bagno
Indirizzo: via Fossata n. 29
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 71.000,00 pari a 946,67 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	51.000,00	57.000,00	71.000,00
Consistenza	73,00	57,00	63,00	75,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	894,74	904,76	946,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	894,74	894,74	894,74

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	51.000,00	57.000,00	71.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	14.315,79	8.947,37	-1.789,47
Prezzo corretto	65.315,79	65.947,37	69.210,53

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

66.824,56

Divergenza:

5,63%

<

%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

73,00

x

915,40

=

66.824,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
decurtazione per stato di manutenzione pessimo (30%)	-20.047,26
decurtazione per adeguamento valori OMI (10%)	-6.682,42
decurtazione per arrotondamento	-94,52

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 40.000,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 40.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	73,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

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:**€. 40.000,00****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

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:

€. 40.000,00

data 05/05/2025

il tecnico incaricato
Geometra Stefania Protopapa