



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 623/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX



DEBITORE:

XXX



GIUDICE:

Dott.ssa Demaria Paola



CUSTODE:

IFIR Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2025



creata con Tribù Office 6



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



tecnico incaricato: Annalisa Lo Gioco

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 623/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Cuneo 3 BIS, quartiere zona Palermo, della superficie commerciale di **47,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Appartamento situato al piano secondo dell'edificio residenziale con accesso da Via Cuneo n°3 bis, situato in zona Palermo, della città di Torino. Il quartiere si trova nella zona semicentrale rispetto al centro della città, ricca di negozi ed edifici residenziali. La zona è popolata da molte culture e popoli diversi, che ne hanno caratterizzato la società. La forma dell'edificio è ad L, con una parte centrale rettangolare e l'altra parte che si sviluppa a destra, dalla forma rettangolare. Il condominio si eleva a quattro piani fuori terra, oltre un piano arretrato ed un piano interrato. Il piano terra è adibito ad attività commerciali, anche se all'interno del cortile alcune unità sono stati mutate in abitazioni. La scala del condominio è in muratura, con pareti intonacate e tinteggiate a civile, con pedata rivestita in pietra, mentre il corrimano e la ringhiera sono in ferro. E' stato installato l'ascensore, all'interno dello spazio della scala, ad uso soltanto dei condomini che hanno aderito alla spesa. Dalla scala comune si arriva ai balconi, che in parte risultano avere pavimenti in ceramica ed altri in battuto di cls. Su ogni piano è possibile accedere alle unità immobiliari sia dai pianerottoli comuni che dai ballatoi. Ai singoli piani si trovano anche i "wc comuni" che una volta venivano usati dalle unità immobiliari limitrofe del piano. La struttura dell'edificio è in muratura portante, con facciata principale rivestita fino ad un'altezza circa di 50 cm con lastre di pietra, la restante parte da laterizio. Le altre facciate sono intonacate e tinteggiate a civile. I balconi hanno una soletta in laterocemento, con ringhiera in ferro. La struttura del tetto è in laterocemento, con copertura in tegole. L'accesso avviene dalla via principale, attraversando il passo carraio, si arriva all'interno del cortile, dove si trova la scala del condominio. Al piano terra si trova una porta che permette l'accesso alla rampa che arriva al piano interrato. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre; soprattutto le unità immobiliari con accesso dal ballatoio necessitano di una ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 25 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Cuneo 3 BIS, piano: 2°-S1, intestato a XXX per la piena proprietà, derivante da atto del 30/07/2007 Pubblico Ufficiale Mariatti Giorgio sede Chieri (TO) Repertorio 48645 - compravendita nota presentata modello unico n.24815.1/2007 reparto PI di Torino 1 in atti dal 06/08/2007. (Allegato 1)
Coerenze: cortile comune, altra proprietà su due lati, vano scala e wc comune.
Si dichiara che ad oggi la planimetria catastale non è associata a video ai dati catastali dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. con Foglio 1184 mappale 25 sub.22. La scrivente ha recuperato la planimetria catastale dell'unità immobiliare, che risulta essere depositata in atti al N.C.E.U. con Scheda n°26588777 del 21/12/1939. Si dichiara che la stessa unità immobiliare risulta doppiamente censita con i seguenti dati catastali: Foglio 1184 mappale 25 sub.56, intestata correttamente a XXX, dove risulta associata una planimetria catastale che riporta l'immobile con la cantina di pertinenza. (Allegato 2) Si dichiara che i dati catastali corretti sono quelli riportati negli atti di vendita e di provenienza, identificando l'unità immobiliare con Foglio 1184 mappale 25 sub.22, che deriva dai seguenti



dati cessati Foglio 171 mappale 113 sub.22 e che erroneamente sia stato duplicato l'immobile.



A.1 cantina.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,26 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,55 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.500,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.117,18

Data di conclusione della relazione: 11/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'unità immobiliare il giorno del sopralluogo il 14/02/2025 risulta essere occupata dal fratello del XXX, esattamente XXX, sua moglie XXX, ed i figli minorenni: XXX, XXX, XXX, XXX. Ad oggi non risulta esserci nessun contratto di locazione tra il defunto XXX e suo fratello XXX. Il signor XXX risulta essere deceduto il 01/09/2014. (Allegato 3)



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 30/07/2007 a firma di rogito Mariatti Giorgio ai nn. rep. 48646/18851 di repertorio, iscritta il 02/08/2007 all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.42971 R.P.11190, a favore di XXX, contro XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 126.600.

Importo capitale: 63.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. rep.18913 di repertorio, trascritta il 29/07/2024 all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.32305 R.P.25300, a favore XXX, contro XXX, derivante da verbale di pignoramento

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:	€ 791,16
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:	24

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione pervenuta dall' Amministratore p.t. si evince che le spese condominiali annue medie ammontano a circa:

- consuntivo esercizio ordinario anno 2023 € 791,16 oltre un debito di € 9.774,30 degli anni precedenti circa, s.e.o.
- consuntivo esercizio ordinario anno 2024 € 1918,74 circa, oltre il debito degli anni precedenti di € 10.565,46 s.e.o.circa, s.e.o.

Le spese che ad oggi non risultano pagate sono complessivamente quelle della gestione ordinaria anno 2023, anno 2024, e precedenti esercizi, che ammontano ad € 12.484,20, 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 Cuneo n°3 Bis, che risulta essere stato depositato con atto rogito Tabacchi Pasquale il 06/07/1982 con repertorio 43169, fornito dall' Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi, nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private. La scrivente ha reperito e prodotto le planimetrie allegate al regolamento di condominio; nel piano cantinato, viene identificata la cantina di pertinenza all'alloggio oggetto di pignoramento con la lettera D, mentre l'appartamento è identificato al piano secondo con il numero 16. Al piano secondo il locale wc risulta essere comune agli alloggi identificati con i numeri 14, 16 e 17. (Allegato n° 4 – regolamento di condominio, con planimetrie)

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 10/03/2025 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all' immobile. (Allegato n° 5)

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:**

Eredità giacente XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di morte(dal 01/09/2014).

Si dichiara che il proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento, XXX è deceduto il 01/09/2014, senza presentare alcuna dichiarazione di successione. Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile dalla scrivente non risultano presentate accettazione di eredità e trascrizioni di dichiarazione di successione, pertanto il Tribunale ha nominato un curatore dell'eredità giacente xxx, l'Avv. Marche Massimiliano(Procedura rubricata RG 7041/2023-sezione volontaria giurisdizione-successioni)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione (dal 16/04/2003 fino al 30/07/2007), trascritto il 10/12/2003 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.60870 R.P.39972.

Dichiarazione di successione presentata il 26/09/2003, n°14 volume 130. Accettazione tacita di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1- in data 02/08/2007 ai numeri R.G.42969 R.P.24814. (Allegato 6)

XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007 fino al 01/09/2014), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di rogito Mariatti Giorgio ai nn. rep.48645 di repertorio, registrato il 01/08/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Chieri ai nn. 1985 serie 1T, trascritto il 02/08/2007 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.42970 R.P.24815.

Il titolo è riferito solamente a (Allegato 7)

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

D.I.A. srt.22 del DPR 380/2001 N. **1007/9/8312**, intestata a XXX, per lavori dimodifiche interne per realizzazione di bagno interno all'unità immobiliare sita in Via Cuneo 3 bis, presentata il 08/01/2007. (Allegato 8)



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona area di piano M1 - isolati misti prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ai sensi dell'art.8 e delle schede tecniche delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Torino. (Allegato 9)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porta d'accesso del locale bagno è stata realizzata spostata rispetto allo stato autorizzato, senza aver realizzato il piccolo antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le opere devono essere ripristinate come da stato autorizzato come da pratica comunale del 2007. La porta deve essere spostata, realizzando un piccolo antibagno e posizionando una seconda porta per accedere al locale bagno. Gli oneri di regolarizzazione si possono quantificare all'incirca ad € 5.000,00

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 settimane



stato autorizzato



stato di fatto

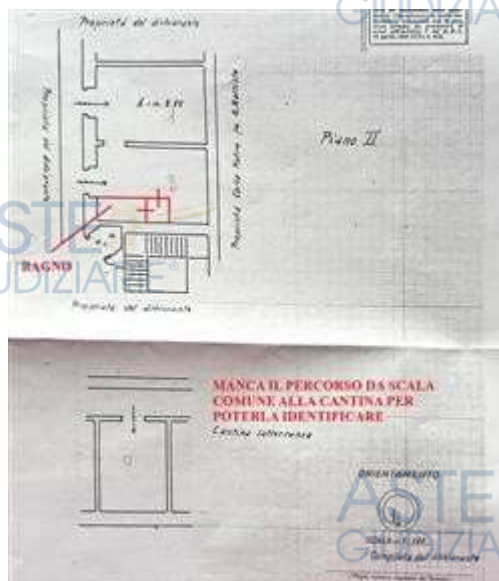
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria attualmente in atti non riporta l'inserimento del locale bagno con antibagno all'interno dell'immobile. Inoltre la cantina non viene identificata in maniera chiara, con percorso dal vano scala fino al suo raggiungimento. Inoltre ci sarebbe da sopprimere l'unità immobiliare censita con Foglio 1184 mappale 25 sub.56.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale docfa, redatta da un tecnico abilitato, per diversa distribuzione di spazi interni e divisione. Il documento genererà due nuove unità immobiliari: l'appartamento e la cantina. Seguirà una seconda variazione catastale per soppressione di immobile duplicato (Foglio 1184 mappale 25 sub.56). I costi per la regolarizzazione ammontano circa a 650 €, oltre oneri fiscali di legge, comprensivi dei diritti catastali di € 140,00.

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



DIFFORMITA' CATASTALI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA CUNEO 3 BIS, QUARTIERE ZONA PALERMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Cuneo 3 BIS, quartiere zona Palermo, della superficie commerciale di **47,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Appartamento situato al piano secondo dell'edificio residenziale con accesso da Via Cuneo n°3 bis, situato in zona Palermo, della città di Torino. Il quartiere si trova nella zona semicentrale rispetto al centro della città, ricca di negozi ed edifici residenziali. La zona è popolata da molte culture e popoli diversi, che ne hanno caratterizzato la società. La forma dell'edificio è ad L, con una parte centrale rettangolare e l'altra parte che si sviluppa a destra, dalla forma rettangolare. Il condominio si eleva a quattro piani fuori terra, oltre un piano arretrato ed un piano interrato. Il piano terra è adibito ad attività commerciali, anche se all'interno del cortile alcune unità sono stati mutate in abitazioni. La scala del condominio è in muratura, con pareti intonacate e tinteggiate a civile, con pedata rivestita in pietra, mentre il corrimano e la ringhiera sono in ferro. E' stato installato l'ascensore, all'interno dello spazio della scala, ad uso soltanto dei condomini che hanno aderito alla spesa. Dalla scala comune si arriva ai balconi, che in parte risultano avere pavimenti in ceramica ed altri in battuto di cls. Su ogni piano è possibile accedere alle unità immobiliari sia dai pianerottoli comuni che dai ballatoi. Ai singoli piani si trovano anche i "wc comuni" che una volta venivano usati dalle unità immobiliari limitrofe del piano. La struttura dell'edificio è in muratura portante, con facciata principale rivestita fino ad un'altezza circa di 50 cm con lastre di pietra, la restante parte da laterizio. Le altre facciate sono intonacate e tinteggiate a civile. I balconi hanno una soletta in laterocemento, con ringhiera in ferro. La struttura del tetto è in laterocemento, con copertura in tegole. L'accesso

avviene dalla via principale, attraversando il passo carraio, si arriva all'interno del cortile, dove si trova la scala del condominio. Al piano terra si trova una porta che permette l'accesso alla rampa che arriva al piano interrato. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre; soprattutto le unità immobiliari con accesso dal ballatoio necessitano di una ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 25 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Cuneo 3 BIS, piano: 2°-S1, intestato a XXX per la piena proprietà, derivante da atto del 30/07/2007 Pubblico Ufficiale Mariatti Giorgio sede Chieri (TO) Repertorio 48645 - compravendita nota presentata modello unico n.24815.1/2007 reparto PI di Torino 1 in atti dal 06/08/2007.

Coerenze: cortile comune, altra proprietà su due lati, vano scala e wc comune.

Si dichiara che ad oggi la planimetria catastale non è associata a video ai dati catastali dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. con Foglio 1184 mappale 25 sub.22. La scrivente ha recuperato la planimetria catastale dell'unità immobiliare, che risulta essere depositata in atti al N.C.E.U. con Scheda n°26588777 del 21/12/1939. Si dichiara che la stessa unità immobiliare risulta doppiamente censita con i seguenti dati catastali: Foglio 1184 mappale 25 sub.56, intestata correttamente a XXX, dove risulta associata una planimetria catastale che riporta l'immobile con la cantina di pertinenza. Si dichiara che i dati catastali corretti sono quelli riportati negli atti di vendita e di provenienza, identificando l'unità immobiliare con Foglio 1184 mappale 25 sub.22, che deriva dai seguenti dati cessati Foglio 171 mappale 113 sub.22 è che erroneamente sia stato duplicato l'immobile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:





qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



possimo

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un controllo effettuato sul Sipee della Regione Piemonte non è stato trovato nessun Attestato di Prestazione Energetica in merito all'immobile.

Appartamento al piano secondo, raggiungibile percorrendo la scala interna del condominio, con accesso dal ballatoio. L'immobile è dotato di una camera da letto, una cucina ed un bagno. L'ingresso avviene dal balcone di proprietà, lungo tutta la lunghezza dell'immobile. Il locale bagno è privo di aspirazione forzata, composto da un vaso alla turca, usato anche come doccia/bidet, ed un lavandino. All'interno del locale bagno si trova il contatore del gas. La cucina è dotata d'impianto a gas, oltre a bombola a cui attualmente è collegato un forno. In cucina si trova un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile è privo d'impianto di riscaldamento. Sia dalla cucina che dalla camera è possibile accedere all'interno dell'appartamento, direttamente dal balcone, che si affaccia sul cortile comune. I pavimenti delle due stanze sono in graniglia, mentre il bagno ha un pavimento di piastrelle di ceramica. Il piccolo angolo cottura presenta due pareti rivestite da piastrelle di ceramica, come i muri del bagno. I serramenti esterni hanno un telaio in legno, con vetri semplici e gelosie in legno, mentre la porta interna è in truciolo. L'appartamento si presenta in pessime condizioni di manutenzione, e gli impianti esistenti sarebbero da adeguare e verificare secondo le normative vigenti.

L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 mt.

Al piano interrato si trova la cantina, superando la porta che collega il piano terra si trova la scala che arriva fino al piano interrato. La cantina non è stata visionata dal CTU, in quanto nessuno era in possesso delle chiavi. Il giorno del sopralluogo nessun condomino ha concesso alla scrivente la possibilità di accedere al piano interrato; pertanto la cantina viene identificata nell'atto di compravendita Notaio Mariatti Giorgio del 30/07/2007 con la lettera D, come riportato nella planimetria del piano cantinato allegata al regolamento di condominio, prodotta dal CTU. (Allegato n°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
appartamento	45,12	x	100 %	=	45,12
balcone	7,13	x	30 %	=	2,14
Totale:	52,25				47,26

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,20	x	25 %	=	1,55
Totale:	6,20				1,55

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Annalisa Lo Gioco

Pagina 9 di 11



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 € 910,00 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	appartamento	€ 709,00	€ 1.014,00	€ 862,00
F.I.A.I.P.	appartamento	€ 820,00	€ 1.180,00	€ 1.000,00
O.M.I.	appartamento	€ 700,00	€ 1.050,00	€ 875,00

Valore di mercato € 912,33 arrotondato € 910,00

Al suddetto importo vanno applicati dei coefficienti correttivi che tengano conto della destinazione d'uso, della vetustà, dello stato di conservazione, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come segue:

- Coeff. tipologia u.i. (art. 16 L.392/78): (A/4), 0,80
- Coeff. per classe demografica del Comune ove è ubicata la u.i. (art. 17 L.392/78): oltre 400.000, 1,20
- Coeff. ubicazione u.i. (art. 18 L.392/78): zona edificata periferica e centro storico, 1,20
- Coeff. livello di piano u.i. (art. 19 L.392/78): piano intermedio, 1,00
- Coeff. stato di vetustà u.i. (art. 20 L.392/78): superiore a 45 anni 0,50
- Coeff. stato di conservazione u.i. (art. 21 L.392/78): stato mediocre 0,80

Ottenendo il seguente valore: € /mq 910 x 0,80 x 1,20 x 1,20 x 1,00 x 0,50 x 0,80 = € /mq 419,328 arrotondato € /mq 420,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,26	x	420,00	=	19.849,20
Valore superficie accessori:	1,55	x	420,00	=	651,00
					20.500,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.500,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.500,20

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	47,26	1,55	20.500,20	20.500,20
				20.500,20 €	20.500,20 €

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:**€. 20.500,20****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 2.050,02

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 333,00

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:**€. 18.117,18**

data 11/03/2025



il tecnico incaricato
Annalisa Lo Gioco

