



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

729/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/24

TECNICO INCARICATO:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 729/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento: locali facenti parte della casa sita in Rivoli – via Valfrè 17-19-21 elevatasi a sei piani fuori terra, oltre un piano di soffitte e un piano cantinato con locale uso autorimesse private – sottostante il cortile condominiale, il tutto entrostante al terreno distinto in mappa al f. 8 con parte nel n. 26, e precisamente:

- **Al piano quarto (5° F.T.)** alloggio con accesso da via Valfrè 21 (ora 12) scala C, composta di tre vani e servizi, meglio distinto con n° 29 nella planimetria allegata al regolamento di condominio rogito notaio Baglio in data 7 giugno 1991, registrato a Torino il 24 stesso al n° 21407, fra le coerenze: alloggio 28, cortile, vano scala C, ascensore, alloggio 30, e distacco via Valfrè;
- **Al piano interrato:** cantina distinta con il n° 104 fra le coerenze: cantina 103, corridoio comune, cantina 105, e cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° F.T.) scala C, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- Foglio 8 Particella 347 Subalterno 33 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 1, Consistenza 4,5 vani Rendita: Euro 604,25, indirizzo catastale: VIA VALFRE' n. 21 Piano S1-4 **Si segnala che l'indirizzo catastale riporta erroneamente il civico 21 in luogo di 12.** Intestato a soggetti esegutati.

SI SEGNALE CHE L'ESECUTATO UTILIZZA UNA CANTINA DIFFERENTE DA QUELLA INDICATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. Al momento del sopralluogo il soggetto esecutato ha dichiarato che la cantina indicata nella planimetria catastale è utilizzata dalla signora * DATO OSCURATO *** e che la stessa non è reperibile a causa del suo cattivo stato di salute (cfr allegato 8).**

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra (di cui un piano soffitta), 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 138.000,00
Data della valutazione 15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 14/02/2024 l'immobile si è presentato occupato dai debitori esecutati.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli (cfr allegati 4 e 5) è emerso che non risultano contratti di locazione/comodato se non per terreni agricoli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 13/02/2024 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici. Il sottoscritto CTU in data 14/02/24 il CTU ha inviato al comune di Rivoli email PEC nella quale chiedeva la presenza di usi civici sul terreno sul quale l'edificio condominiale sorge (cfr allegato 7). Il comune di Rivoli (TO) con documento della Direzione Servizi a Territorio alla città ha dichiarato che la particella sulla quale insiste l'edificio oggetto di perizia N.C.E.U e N.C.T. Foglio 8 part. 347 non è gravata da usi civici.

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti (a firma del notaio LANDOLFO Maria) e dall'aggiornamento eseguito in data 26/02/24 sugli identificativi catastali dell'immobile (cfr allegato 16) sono presenti i seguenti vincoli:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, stipulata il 17/06/2021 pubblico ufficiale: Tribunale di Torino n. 4822 di repertorio, iscritta il 09/11/2022 a Torino 2 ai nn. 49146/9382, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro Soggetti esecutati per l'unità immobiliare oggetto di perizia derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Importo totale: € 28.332,13

Importo capitale: € 34.243,13

La formalità è riferita solamente a Oggetto di perizia ed altri immobili. La cancellazione avverrà completamente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/10/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 19765 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 a Torino 2 ai nn. 45451/34410, a favore di creditore procedente, contro soggetti esecutati, derivante da Atto esecutivo o cautelare. La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5%

sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La dichiarazione fornita dell'amministratore p.t. del condominio, *** DATO OSCURATO *** riporta i seguenti importi (cfr allegato 13):

Importo annuale per le spese fisse di gestione o manutenzione (dichiarate dall'amministratore p.t. circa)	€ 970,00
Spese per il riscaldamento (dichiarate dall'amministratore p.t. circa)	€ 1.170,00
Spese già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto (dichiarate dall'amministratore p.t.)	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (dichiarate dall'amministratore p.t.):	€ 0,00
Millesimi condominiali (dichiarati dall'amministratore p.t.)	25,94

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. del condominio *** DATO OSCURATO *** (cfr allegato 13), non appaiono particolari vincoli se non quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio. Si segnala: è fatto divieto di destinare i locali ad uso alberghiero, di pensione, di sale di società per trattenimenti di gioco, sanatorio, di gabinetto di cure o ambulatorio di malattie infettive o contagiose, di scuola di musica di canto o di ballo di professioni rumorose di attività pericolose con emanazioni sgradevoli di industrie di deposito di materiali odoranti o nocivi, infiammabili, di dare concerti in genere, di adibire i locali a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini e riuscire contrario all'igiene, alla sicurezza al decoro e al buon nome del caseggiato. Affittare o vendere a terzi estranei della casa i locali del sottosuolo destinati a cantina e i locali del sottotetto, affittare o subaffittare camere ammobiliate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetti eseguiti per la quota di ½ ciascuno in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 17/07/1985 a firma di dott. Sergio SINDONA ai nn. 5243 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Torino2 ai nn. 17494/13920

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Rivoli in data 13/02/2024 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

Concessione edilizia licenza edilizia n° 15 del 14/01/1970 in variante alla licenza n° 76/67 e alla lic. 885/63 intestata a Coda-Forno Gionta, per lavori di Realizzazione fabbricato di civile abitazione. Agibilità non reperita dalle ricerche effettuate presso il comune

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Il terreno su cui è costruito l'immobile si trova in zona definita come 3Rc aree residenziali consolidate (Rc)

7.3. APE:

Dalle ricerche effettuate presso il sistema geriferito SIPEE Regione Piemonte in data 13/02/24 per l'immobile oggetti di perizia non è stata reperito Attestato di Prestazione Energetica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Edificio condominiale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la specchiatura del portoncino d'ingresso risulta differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, 2) alcune finestre sul cortile presentano forma differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, 3) sulla facciata lato cortile sono presenti alcune verande non indicate negli elaborati grafici allegati al progetto (per questa difformità la procedura in sanatoria dovrà essere presentata dai singoli proprietari). L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile previa verifica ed assenso dell'assemblea condominiale; in particolare le verande potranno essere sanate unicamente dai proprietari delle singole unità immobiliari**. Alla luce del fatto che non è presente verbale dell'assemblea condominiale relativo alla possibile sanabilità di quanto indicato non è possibile stimare costi e tempi per ottenere la conformità edilizia. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

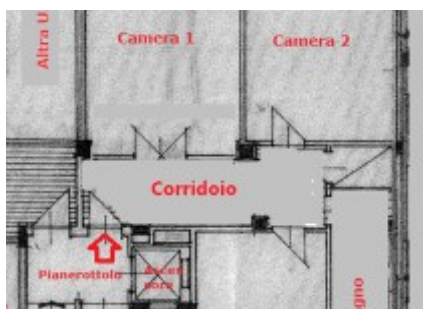
CRITICITÀ: BASSA

Abitazione oggetto di perizia

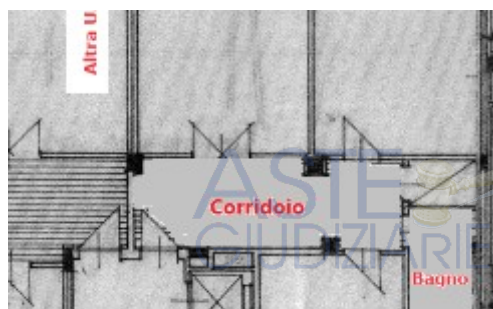
Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) le camere 1 e 2 ed il corridoio presentano dimensioni differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, e di conseguenza il muro del corridoio risulta di forma differente da quanto rappresentato (cfr immagine 1); 2) la sala da pranzo, la cucina ed il bagno presentano dimensioni differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, 3) la finestra su balcone ha forma differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. a) È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile solo previa verifica dei requisiti igienici**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

CRITICITÀ: MEDIA



Stato di fatto



Situazione licenziata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Nella visura catastale e nella planimetria catastale il civico è indicato erroneamente 21 in luogo di 12. Si segnala che l'esecutato utilizza una cantina differente da quella indicata nella planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: non è stata reperito il certificato di agibilità dell'intero edificio

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nella visura catastale e nella planimetria catastale il civico è indicato erroneamente 21 in luogo di 12. Si segnala che il esecutato utilizza una cantina differente da quella indicata nella planimetria catastale

BENI IN TORINO VIA PALMIERI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Locali facenti parte della casa sita in Rivoli – via Valfrè 17-19-21 elevatasi a sei piani fuori terra, oltre un piano di soffitte e un piano cantinato con locale uso autorimesse private – sottostante il cortile condominiale, il tutto entrostante al terreno distinto in mappa al f. 8 con parte nel n. 26, e precisamente:

- **Al piano quarto (5° F.T.)** alloggio con accesso da via Valfrè 21 ora 12 scala C, composta di tre vani e servizi, meglio distinto con n° 29 nella planimetria allegata al regolamento di condominio rogito notaio Baglio in data 7 giugno 1991, registrato a Torino il 24 stesso al n° 21407, fra le coerenze: alloggio 28, cortile, vano scala C, ascensore, alloggio 30, e distacco via Valfrè;
- **Al piano interrato:** cantina distinta con il n° 104 fra le coerenze: cantina 103, corridoio comune, cantina 105, e cortile comune. **Si segnala che l'esecutato utilizza una cantina differente da quella indicata nella planimetria catastale**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° f.t.) la cantina al piano interrato. Identificazione catastale:

- Foglio 8 Particella 347 Subalterno 33 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/2, classe 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani Rendita: Euro 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA VALFRE' n. 21 Piano S1-4 Si segnala che l'indirizzo catastale riporta erroneamente il civico 21 in luogo di 12. intestato a soggetti esecutati.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra (di cui un piano soffitta), 1 piano interrato. Immobile costruito circa nel 1970.



Immobile visto da via Valfrè



Locale studio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Breve
tangenziale distante Breve

eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

buona ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 15). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 14 febbraio 2024 fra le ore 11,00 e le ore 12,00.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Rivoli (TO) in prossimità della statale 25 del Moncenisio, corso Susa (cfr fotografia 1), prossima alla tangenziale di Torino.

L'edificio condominiale è isolato e si affaccia su via Valfrè, (cfr fotografia 2), su via Lanzo (cfr fotografia 3), su cortile interno (cfr fotografie 4 e 5) e su giardino laterale (cfr fotografia 6). L'edificio condominiale è provvisto di cortile interno con piccolo giardino condominiale (cfr fotografie 4 e 5).

L'ingresso pedonale avviene da portoncino provvisto di citofoni elettrificati (cfr fotografia 7); superato il portoncino si accede all'androne (cfr fotografia 8); l'accesso ai piani avviene tramite ascensore o scale (cfr fotografia 9).

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano quarto (quinto fuori terra). L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza (cfr fotografia 10).

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su corridoio (cfr fotografia 11);
2. camera 1 con accesso al balcone su via (cfr fotografie 12 e 13);
3. camera 2 con accesso al balcone su via (cfr fotografia 14);
4. sala da pranzo con accesso al balcone su cortile interno (cfr fotografia 15);
5. cucinino con finestra su cortile interno (cfr fotografia 16);
6. bagno con finestra su cortile interno (cfr fotografia 17)
7. sgabuzzino;

Sono presenti due balconi con viste panoramiche:

1. su via con accesso dalla due camere da letto (cfr fotografia 18).
2. su cortile interno con accesso dalla sala pranzo (cfr fotografia 19)

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nei locali bagno e parte della cucina in cui sono parzialmente piastrellate.

I pavimenti sono: in materiale lapideo o piastrelle tranne nella camera 2 in cui sono in parquet,

Gli impianti elettrico ed idraulico sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori forniti di valvole termostatiche e contabilizzatore (cfr fotografia 20). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler autonomo. Le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono, le finiture sono di buona fattura.

CANTINA

Si segnala che il esecutato utilizza una cantina differente da quella indicata nella planimetria catastale. La cantina è posta al piano interrato con accesso con scale tramite porta con serratura. La cantina è provvista di porta metallica con serratura.

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
Alloggio e cantina	69	x	100 %	=	69
Totale:	69				69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è

approssimativamente pari a 52 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 69 m².

Valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

Confrontabile 1. Posizione: via Pasubio 45 Rivoli - Piano: 2 - Ascensore: sì - bagni: 2 - stato manutentivo: buono - superficie: 100 m² - richiesta: € 219.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,05 - coeff. di posizione: 1,00, coeff. di distribuzione interna e locali = 1,05, coeff. Ascensore = 1,00 valore ragguagliato € 2.099,54. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 9 alla presente;

Confrontabile 2. Posizione: Viale partigiani d'Italia Rivoli - Piano: 3 - Ascensore: no - bagni: 1 - stato manutentivo: buono - superficie: 73 m² - richiesta: € 119.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,00 - coeff. di posizione: 1,00, coeff. di distribuzione interna e locali = 1,05, coeff. Ascensore = 1,20 - valore ragguagliato € 1.956,16. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 10 alla presente;

Confrontabile 3. Posizione: via Cervino 19 Rivoli - Piano: 4 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: buono - superficie: 70 m² - richiesta: € 145.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,00 - coeff. di posizione: 1,00, coeff. di distribuzione interna e locali = 1,00, coeff. Ascensore = 1,00 valore ragguagliato € 2.071,43. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 11 alla presente;

Confrontabile 4. Posizione: Via Pasubio 45 Rivoli - Piano: 1 - Ascensore: sì - bagni: 1 - stato manutentivo: buono - superficie: 85 m² - richiesta: € 195.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,00 - coeff. di posizione: 1,00, coeff. di distribuzione interna e locali = 1,00, coeff. Ascensore = 1,00 - valore ragguagliato € 2.294,12. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 2.105,31. Al valore così ottenuto si detrae l'1% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 2.048,26. Al valore così ottenuto si detrae il 4% per difformità edilizie rilevate e mancanza di agibilità dell'immobile ottenendo il valore approssimato di € **138.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69 x 2.048,26 = € **143.813.97**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : € **143.813.97**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **138.000,00**

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari: Tempocasa Rivoli c.so Susa 48 Rivoli, Grimaldi immobiliare c.so Francia 44 Rivoli, Vendo casa c.so Susa 113 Rivoli, Tecnorete c.so Susa 137 Rivoli.

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	69		138000	138000
				€ 138.000,00	€ 138.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità e mancanza di agibilità valutate pari al 4% del valore dell'immobile

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.000,00**

Data 26/02/2024

il tecnico incaricato