



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 747/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC (RAPPR. CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.),
CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CHIAVAZZA Maria Vittoria

CUSTODE:

I.V.G. Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

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

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO PIAZZA CRISPI 56, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locali facenti parte dello stabile sito in Comune di Torino, piazza crispi n. 56, e più precisamente:

-- al piano secondo (3° f.t.) alloggio avente accesso dalla scala "A", distinto con la sigla "B/2" e tinteggiato in rosso nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, composto di ingresso, una camera, cucina e servizi, posto alle coerenze di: piazza Crispi, alloggio distinto con la sigla "A/2", pianerottolo ed alloggio distinto con la sigla "C/2";

-- al piano cantine: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 16 e tinteggiato in rosso nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio, posto alle coerenze di: cantina distinta con il numero 15, altra proprietà, cantina distinta con il numero 17 e corridoio comune.

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

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione.

I serramenti esterni, anch'essi originali, sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e parte della cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. La zona cottura e lavello è posizionata nell'ingresso, non è provvista di attacco alla rete del gas, la cottura dei cibi avviene mediante piastra elettrica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nel bagno.

Il portoncino di ingresso è di tipo semplice.

La cantina di pertinenza, posta al piano interrato, ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista. L'accesso avviene mediante portoncino in ferro con serratura semplice che, alla data del sopralluogo, risulta divolto.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 5 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 intonacate e tinteggiate per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore esterno lato cortile.

Si riferisce inoltre che lo stabile è stato oggetto di CILAS Superbonus per l'isolamento delle pareti verticali (cappotto) lato strada, frontespizio laterale e lato cortile.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 56 della piazza Crispi, è in legno completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, scala A, ha un'altezza interna di mt 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 378 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: piazza Crispi Francesco n. 56, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per modifica di identificativo del 26/01/2007 - allineamento mappe, identificativo precedente Foglio 50 particella 792 subalterno 15

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.618,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.618,00
Data della valutazione:	02/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo transitorio, stipulato il 27/01/2022, con scadenza il 31/08/2023, registrato il 27/01/2022 a Torino 4 ai nn. 330 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.600,00.

Si precisa che l'immobile è stato locato con un contratto ad uso transitorio non rinnovabile avente scadenza al 31/08/2023 e pertanto non opponibile alla procedura esecutiva.

Si rileva tuttavia che il signor *** DATO OSCURATO *** occupa l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare composto dai due figli di anni 12 e 19.

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 22/03/2010 a firma di notaio SIBILLE Alessia ai nn. 4772/3965 di repertorio, iscritta il 26/03/2010 a Torino 1 ai nn. 12339/1966, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 127.500,00.

Importo capitale: € 85.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 20148 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Torino 1 ai nn. 47125/36581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.900,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 8.328,68

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, piazza Crispi n. 56, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Lobetti Bodoni Federico in data 25/07/1989 rep. 9709 debitamente registrato nelle cui allegate tabelle relative agli immobili pignorati sono attribuiti i seguenti millesimi:

-- tabella A spese generali: millesimi 29

-- tabella B spese manutenzione fabbricato: millesimi 37

-- tabella C spese manutenzione scala A: millesimi 51

-- tabella E spese manutenzione straordinaria impianto termico: millesimi 40

-- tabella F spese riscaldamento e manutenzione ordinaria impianto termico: mc 139.

Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio le spese di gestione ordinarie e di riscaldamento sono pari a circa € 1.900,00 e alla data del 05/09/2024 le spese condominiali scadute e insolute risultano essere le seguenti:

-- gestione ordinaria 2024 (comprensiva dei saldi delle gestioni precedenti) ---> € 6.168,90

-- gestione riscaldamento 2023/2024 (comprensiva dei saldi delle gestioni precedenti) ---> € 2.159,78.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2010), con atto stipulato il 22/03/2010 a firma di notaio SIBILLE Alessia ai nn. 4771/3964 di repertorio, registrato il 26/03/2010 a Ufficio Registro Torino 2 ai nn. 4545 serie 1T, trascritto il 26/03/2010 a Torino 1 ai nn. 12338/8737

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/1989 fino al 08/11/1989), con atto stipulato il 25/07/1989 a firma di notaio LOBETTI BODONI Federico ai nn. 9710 di repertorio, trascritto il 09/08/1989 a Torino 1 ai nn. 27646/17335

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/11/1989 fino al 22/03/2010), registrato il 23/03/1990 a Ufficio Registro di Torino ai nn. 28 vol. 6375.

La predetta successione non risulta trascritta, si rileva tuttavia che risulta trascritta in data 22/03/2024 ai nn. 11618/9189 accettazione tacita di eredità a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** precisando che l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **3690**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, presentata il 04/06/1959 con il n. 1959-1-50192 di protocollo, rilasciata il 05/10/1959 con il n. 3690 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di inizio attività L. 662/96 N. **15964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa di ascensore esterno, presentata il 07/11/2002 con il n. 2002-9-15694 di protocollo, rilasciata il 12/11/2002 verificata positiva

CILA SUPERBONUS N. **9609**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di isolamento pareti verticali involucro edilizio lato strada, frontespizio laterale e lato cortile, presentata il 04/05/2022 con il n. 2022-20-9609 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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne riferite al diverso posizionamento della nicchia nel servizio igienico e allo spessore dei tramezzi, difformità nella rappresentazione del balcone della camera che nella realtà è una porta-finestra con parapetto (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia di segnalazione di inizio attività in sanatoria

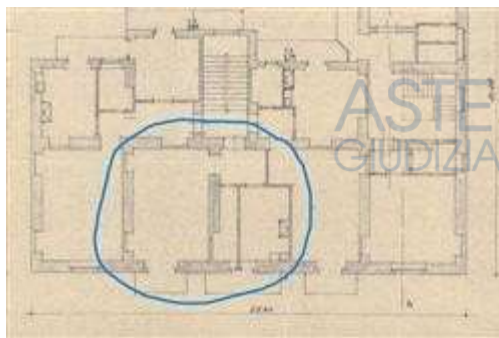
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00
- oneri e sanzioni : € 1.032,00
- diritti segreteria: € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Le difformità rilevate sono tuttavia correttamente indicate sia nella planimetria catastale sia nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità interne da indicare a seguito di presentazione di pratica edilizia in sanatoria unitamente alla rappresentazione dell'ascensore esterno

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per redazione e presentazione variazione catastale: € 350,00
- diritti catastali per 2 unità in variazione (alloggio e cantina): € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO PIAZZA CRISPI 56, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO PIAZZA CRISPI 56, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Locali facenti parte dello stabile sito in Comune di Torino, piazza crispi n. 56, e più precisamente:



-- al piano secondo (3° f.t.) **alloggio** avente accesso dalla scala "A", distinto con la sigla "B/2" e tintecciato in rosso nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, composto di ingresso, una camera, cucina e servizi, posto alle coerenze di: piazza Crispi, alloggio distinto con la sigla "A/2", pianerottolo ed alloggio distinto con la sigla "C/2";

-- al piano cantine: un locale ad uso **cantina**, distinto con il numero 16 e tintecciato in rosso nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio, posto alle coerenze di: cantina distinta con il numero 15, altra proprietà, cantina distinta con il numero 17 e corridoio comune.

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

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione.

I serramenti esterni, anch'essi originali, sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e parte della cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. La zona cottura e lavello è posizionata nell'ingresso, non è provvista di attacco alla rete del gas, la cottura dei cibi avviene mediante piastra elettrica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nel bagno.

Il portoncino di ingresso è di tipo semplice.

La cantina di pertinenza, posta al piano interrato, ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista. L'accesso avviene mediante portoncino in ferro con serratura semplice che, alla data del sopralluogo, risulta divolto.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 5 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 intonacate e tintecciate per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore esterno lato cortile.

Si riferisce inoltre che lo stabile è stato oggetto di CILAS Superbonus per l'isolamento delle pareti verticali (cappotto) lato strada, frontespizio laterale e lato cortile.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 56 della piazza Crispi, è in legno completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, scala A, ha un'altezza interna di mt 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 378 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: piazza Crispi Francesco n. 56, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per modifica di identificativo del 26/01/2007 - allineamento mappe, identificativo precedente Foglio 50 particella 792 subalterno 15

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.

ASTE
GIUDIZIARIE®

prospetto lato strada

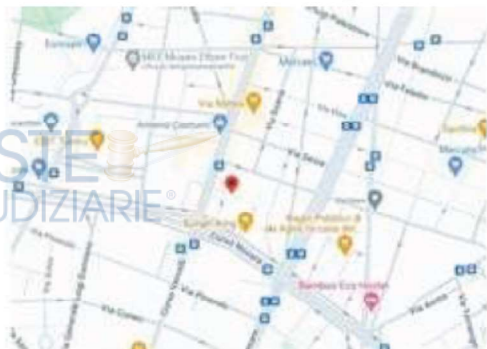
ASTE
GIUDIZIARIE®

cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il suddetto certificato risulta scaduto in data 04/03/2020 e non rinnovato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

camera



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[137,25 KWh/m²/anno]

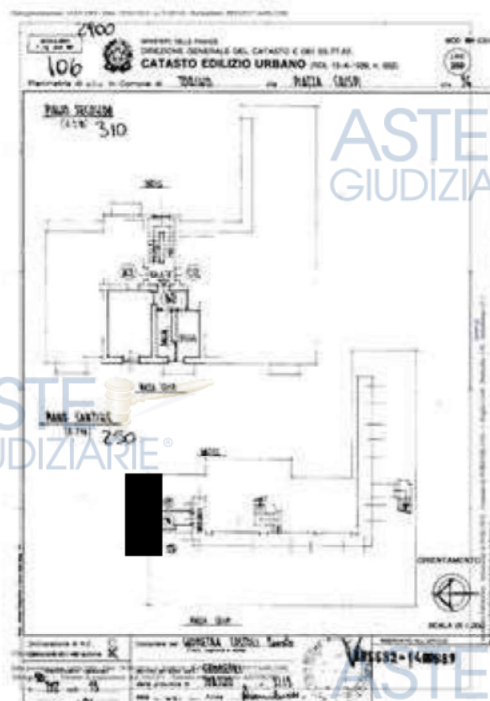
Certificazione APE N. 20102002810012 registrata in data 04/03/2010

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	43,01	x	100 %	=	43,01
balcone	1,40	x	25 %	=	0,35
cantina	3,20	x	20 %	=	0,64
Totale:	47,61				44,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DEFINIZIONI:

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: 11/06/2024

Fonte di informazione: privato

Descrizione: 2 locali e bagno

Indirizzo: piazza Francesco Crispi n. 59

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 1.021,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2024

Fonte di informazione: Affitto Protetto

Descrizione: ingresso, cucina abitabile, camera da letto, bagno e cantina.

Indirizzo: via Banfo 4

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.018,52 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	48.000,00	55.000,00
Consistenza	44,00	47,00	54,00
Data [mesi]	0	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.021,28	1.018,52

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.018,52	1.018,52

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	48.000,00	55.000,00

Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-3.055,56	-10.185,19
Prezzo corretto	44.944,44	44.814,81

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **44.879,63**
 Divergenza: 0,29% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 1.019,99 = **44.879,56**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-79,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.800,00**

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	44,00	0,00	44.800,00	44.800,00
				44.800,00 €	44.800,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.182,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 41.618,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 41.618,00

data 02/10/2024

il tecnico incaricato
Geometra Stefania Protopapa

