TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

766/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa DURETTO Elisabetta

CUSTODE:

I.V.G. Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Anna Rita Cucinelli

CF:CCNNRT61D58L219W
con studio in TORINO (TO) corso Re Umberto n.146
telefono: 3497795152
fax: 0111971118
email: cucinelligeo@libero.it
PEC: annarita.cucinelli@geopec.it

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 340588460030d3a578f7a5eae5d0dce80

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 766/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Enrico Cavaglià 8, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare in Comune di Torino, facente parte dello stabile condominiale sito in via Cavaglià n. 8, e precisamente:
-- al piano primo (secondo fuori terra): **alloggio** composto di ingresso, soggiorno, cucina, una camera e bagno alle coerenze: cortile tramediante il balcone comune, vano scala, condominio di via Cavaglià n. 10, via Cavaglià e altro alloggio dello stesso piano;
-- al piano sotterraneo: un locale ad uso **cantina**,, alle coerenze: terrapieno del cortile, altra cantina, corridoio comune e condominio via Cavaglià n. 6.
La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.
Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.
Le porte interne sono in legno tamburato a pannellatura cieca. I serramenti esterni sono in legno con vetro originari dell'epoca di costruzione e sono protetti verso l'esterno da persiane in legno.
L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda non risultano presenti.
Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.
Al locale cantina al piano interrato si accede mediante porta in legno con serratura semplice.
Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è mediocre.
L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 6 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e tamponamenti in muratura, le facciate sono in cks similpietra sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacate e mattonicini di mosaico, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice.
L'edificio **non è provvisto** dell'impianto ascensore.
Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 8 della via Cavaglià, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.
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 1, ha un'altezza interna di mt 3,20.Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 184 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 573,12 Euro, indirizzo catastale: via Cavaglià Enrico n. 8, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 14/12/2015 pratica TO0540150 - codifica piano incoerente

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405846030d3a578f7a5eae5d0dce80

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**68,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.360,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.360,00**
Data della valutazione:	**17/01/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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 25/01/2023 a firma di notaio Mambretti Enrico ai nn. 191738/23818 di repertorio, iscritta il 05/02/2013 a Torino 1 ai nn. 3720/441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 92.800,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 12078/2016 di repertorio, trascritta il 23/05/2016 a torino 1 ai nn. 18485/13213, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 21723/2024 di repertorio, trascritta il 07/10/2024 a Torino 1 ai nn. 39758/30926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405846030d3a578f7a5eae5d0dce80

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.185,49**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, via Enrico Cavaglià n. 8, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Re in
data 29/07/1966 registrato a Torino in data 08/08/1966 al n. 17250 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali..
Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio le spese di gestione ordinarie e di riscaldamento sono pari a circa € 1.500,00 e alla data del 30/12/2024 le spese condominiali scadute e insolute risultano essere le seguenti:
-- gestione ordinaria 2024 (comprensiva dei saldi delle gestioni precedenti) ---> € 4.485,49.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2013), con atto stipulato il 25/01/2013 a firma di notaio Mambretti Enrico ai nn. 191737/23817 di repertorio, registrato il 05/02/2013 a Torino ai nn. 2329, trascritto il 05/02/2013 a Torino 1 ai nn. 3719/2852

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1994 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 30/12/1994 a firma di notaio Volpe Giuseppe ai nn. 40203 di repertorio, trascritto il 18/01/1995 a Torino 1 ai nn. 1580/1142

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2007 fino al 06/10/2011), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di notaio Beligni Sandra ai nn. 18453 di repertorio, trascritto il 13/02/2007 a Torino 1 ai nn. 7787/4576

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/10/2011 fino al 25/01/2013), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 892/8 di repertorio, trascritto il 27/10/2011 a Torino 1 ai nn. 39452/26991

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità pignorata fa parte di un edificio edificato in epoca anteriore al 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività art. 22 DPR 380/01 **N. 12409**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento unità immobiliare, presentata il 21/09/2006 con il n. 2006/9/12409 di

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 340588460030d3a578f7a5eae5d0dce80

protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: ndice 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: demolizione del tramezzo della cucina, realizzazione di tramezzo internamente alla camera per creazione ripostiglio/cabina armadio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione pratica edilizia: €.1.500,00
- sanzioni e diritti comunali: €.1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.
È possibile sanare gli abusi riscontrati (prevedendo l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie realizzando un locale antibagno attualmente mancante) mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria soggetta al pagamento della sanzione per gli abusi edilizi già realizzati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del tramezzo della cucina, demolizione parziale del tramezzo della camera e realizzazione in altra posizione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione e presentazione variazione catastale: €.400,00
- diritti catastali (2 unità - alloggio e cantina): €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405846030d3a578f7a5eae5d0dce80

BENI IN TORINO VIA ENRICO CAVAGLIÀ 8, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Enrico Cavaglià 8, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare in Comune di Torino, facente parte dello stabile condominiale sito in via Cavaglià n. 8, e precisamente:
-- al piano primo (secondo fuori terra): **alloggio** composto di ingresso, soggiorno, cucina, una camera e bagno alle coerenze: cortile tramediante il balcone comune, vano scala, condominio di via Cavaglià n. 10, via Cavaglià e altro alloggio dello stesso piano;
-- al piano sotterraneo: un locale ad uso **cantina**,, alle coerenze: terrapieno del cortile, altra cantina, corridoio comune e condominio via Cavaglià n. 6.
La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.
Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.
Le porte interne sono in legno tamburato a pannellatura cieca. I serramenti esterni sono in legno con vetro originari dell'epoca di costruzione e sono protetti verso l'esterno da persiane in legno.
L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda non risultano presenti.
Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.
Al locale cantina al piano interrato si accede mediante porta in legno con serratura semplice.
Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è mediocre.
L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 6 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura portante e tamponamenti in muratura, le facciate sono in cks similpietra sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacate e mattonicini di mosaico, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice.
L'edificio **non è provvisto** dell'impianto ascensore.
Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 8 della via Cavaglià, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.
Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche servenți 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 1, ha un'altezza interna di mt 3,20.Identificazione catastale:

- foglio 1129 particella 184 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 573,12 Euro, indirizzo catastale: via Cavaglià Enrico n. 8, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 14/12/2015 pratica TO0540150 - codifica piano incoerente

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405846030d3a578f7a5eae5d0dce80

prospetto lato strada

prospetto lato cortile

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica risulta scaduto in data 25/10/2022 e non rinnovato.

CLASSE ENERGETICA:

F

[73,917 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2012 204232 0019 registrata in data 25/10/2012

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 340588460030d3a578f7a5eae5d0dce80

Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,70	x	100 %	=	63,70
balconi	6,00	x	25 %	=	1,50
cantina	14,00	x	20 %	=	2,80
Totale:	**83,70**				**68,00**

planimetria catastale

VALUTAZIONE:

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: 10/01/2025

Fonte di informazione: Tempocasa Torino Rebaudengo

Descrizione: ingresso, soggiorno, cucinino , camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio , due balconi con doppia esposizione , cantina come pertinenza

Indirizzo: via Desana 3

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 340588460030d3a578f7a5eae5d0dce80

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.900,00 pari a 831,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Largo Sempione

Descrizione: Soggiorno con Cucina Abitabile, Due Camere da Letto, Ripostiglio, Bagno e Cantina

Indirizzo: via Bruno Lorenzo 3

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.900,00 pari a 921,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Torino Rebaudengo

Descrizione: ingresso, soggiorno, cucinino, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio e un balcone. Cantina

Indirizzo: corso Taranto 70/b

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 836,36 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	49.900,00	59.900,00	46.000,00
Consistenza	68,00	60,00	65,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00	9,00	1,00
Prezzo unitario	-	831,67	921,54	836,36

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	831,67	831,67	831,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		49.900,00	59.900,00	46.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 340588460 30d3a578f7a5eae5d0dce80

Prezzo unitario	6.653,33	2.495,00	10.811,67
Prezzo corretto	**56.553,33**	**62.395,00**	**56.811,67**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **58.586,67**

Divergenza: 9,36% < **%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 861,57 = **58.586,76**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
decurtazione per arrotondamento	-86,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.500,00**

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	68,00	0,00	58.500,00	58.500,00
				58.500,00 €	**58.500,00 €**

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405846030d3a578f7a5eae5d0dce80

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 3.140,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.360,00**

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:	**€. 55.360,00**

data 17/01/2025

il tecnico incaricato
Geom. Anna Rita Cucinelli

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

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 340588460 30d3a578f7a5eae5d0dce80