



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
XXX



CREDITORE INTERVENUTO:  
XXX



DEBITORE:  
XXX



GIUDICE:  
Dott.ssa Chiavazza Maria Vittoria



CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 06/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Geom. Annalisa Lo Gioco**



CF:LGCNLS83A48L219E  
con studio in RIVOLI (TO) VIALE NUVOLI 60  
telefono: 0110119648362  
email: lisettagame@gmail.com  
PEC: annalisa.logioco@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Annalisa Lo Gioco  
Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO via Enrico Dandolo 4, quartiere zona Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **61,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Appartamento situato al piano nono dell'edificio residenziale con accesso da Via Dandolo n°4, situato in zona Mirafiori Nord della città di Torino. Quartiere posto alla periferia ovest della città, contraddistinto dalla tranquillità, presenta notevoli aree verdi e una maggiore facilità di parcheggio rispetto alle aree limitrofe. Presenza di immobili di edilizia popolare ma, soprattutto, di molteplici immobili sorti negli anni '70 e '80 che rendono il quartiere prevalentemente residenziale. L'edificio si estende da C.so Siracusa, in via Enrico Dandolo, girando in Via Zambelli, avendo singoli accessi pedonali: C.so Siracusa n°203, Via Dandolo n°2 e n°4, e Via Zambelli n°12. Al civico di Via Dandolo 4/A si trova il passo carraio, che permette l'accesso all'interno del cortile intercluso.

Il condominio si eleva a dieci piani fuori terra, oltre ad piano interrato destinato alle cantine. Il piano terra è adibito ad attività

commerciali, mentre i piani superiori sono destinati ad abitazione. Il fabbricato è dotato d'impianto ascensore, che collega i piani dal piano terra al piano nono. La scala del condominio è in muratura, rivestita da piastrelle in gres porcellanato, con pareti intonacate e tinteggiate a civile, mentre il corrimano e la ringhiera sono in legno. Dal pianerottolo del piano terra si può percorrere una piccola rampa di scala, che porta al cortile interno, dal quale è possibile raggiungere il piano interrato, dove si trovano le cantine. La facciata principale dell'edificio fino all'altezza del piano terra è completamente rivestita da piastrelle in pietra, mentre i piani superiori presentano una parte rivestita da piccole piastrelle di ceramica ed una parte di laterizio a vista.

I balconi, per la maggior parte rientranti, presentano un battuto di cls, con pavimento di piastrelle di ceramica color cotto, e ringhiera in ferro. Le altre facciate sono intonacate e tinteggiate a civile. La struttura dell'edificio è in cemento armato, mentre la struttura del tetto è in laterocemento, con copertura in tegole. L'accesso avviene dal portone pedonale di Via Dandolo n°4, percorrendo il piccolo atrio, ci si trova nel disimpegno comune dove si trova la scala condominiale e l'impianto ascensore. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 1427 particella 9 sub. 115 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: Via Dandolo Enrico n°4, piano: S1-9, intestato a XXX, derivante da diversa distribuzione di spazi interni del 20/05/2019 Pratica n.TO0113346 in atti dal 22/05/2019 diversa distribuzione degli spazi interni (n.37212.1/2019) Coerenze: Via Dandolo Enrico, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune con altra proprietà.  
L'unità immobiliare riportava in precedenza i seguenti identificativi catastali: Foglio 95 mappale 9 subalterno 115, Foglio 95 mappale 197 subalterno 67, Foglio 95 mappale 197 subalterno 8. (ALLEGATO N°1)

**A.1** cantina. coerenze: corridoio comune, altra proprietà su due lati, corridoio comune.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 61,01 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 1,13 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 99.408,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 94.104,60         |
| Data di conclusione della relazione:   | 06/09/2025           |



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .

In data 16/06/2025, giorno in cui è avvenuto il sopralluogo all'interno dell'immobile, era presente l'attuale proprietario il sig.r XXX, nato a Torino il XXX. Il certificato di residenza che è stato richiesto a nome del sig.r XXX, riporta come ultimo indirizzo Via Enrico Dandolo n°4, a Torino, ma al momento dell'accesso era evidente che l'immobile non veniva usato come residenza continuativa. (ALLEGATO N°2)



## 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 22/06/2021 a firma di rogito Bassetti Remo ai nn. Rep.30760 di repertorio, iscritta il 13/07/2021 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.31358 R.P. 5064, a favore di XXX, contro XXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 146.000.

Importo capitale: 73.000.

Durata ipoteca: 30 anni





#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. Rep.1516 di repertorio, trascritta il 06/02/2025 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.4797 R.P.3654, a favore di XXX, contro XXX, 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:                      | €. 0,00     |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 5.009,97 |
| Millesimi condominiali:   | 40,48       |

#### Ulteriori avvertenze:

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

- consuntivo esercizio ordinario anno 2024 € 880,56 oltre un debito di € 2.733,71 degli anni precedenti circa, s.e.o.
- consuntivo riscaldamento 2024/2025 € 653,32 circa, oltre il debito degli anni precedenti di € 703,28 s.e.o.circa, s.e.o.

Le spese che ad oggi non risultano pagate sono complessivamente quelle della gestione ordinaria e riscaldamento, che ammontano ad € 5009,97, salvo diverso congruaggio 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.

Regolamento di condominio di Via Dandolo 2-4 e C.so Siracusa n°203 depositato con atto rogito Ioli Giovanna il 27/01/2006 con repertorio 52762, e Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Astore Placido del 26/11/2004, di C.so Siracusa n°201-203, Via Dandolo n°2-4 e Via Zimbelli n°12 entrambi forniti dall' Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi (Art. 60) nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private (Cap. 6 parte 5 Lotti B-C-D). Le servitu' sono riportate all'Art. 50.

La scrivente ha reperito e prodotto le planimetrie allegate al regolamento di condominio depositato con atto rogito Astore Placido del 26/11/2004 ; con diversa identificazione di cantina (n° 37) e alloggio identificato con lettera E del piano nono, rispetto con quanto riportato nelle ultime planimetrie depositate con Regolamento di Condominio Ioli Giovanna del 27/01/2006. (ALLEGATO n° 3 - regolamento di condominio, con planimetrie)

#### VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 05/09/2025 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo all' immobile. (ALLEGATO n° 4)

#### 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:

XXX

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2021), con atto stipulato il 22/06/2021 a firma di rogito Bassetti Remo ai nn. Rep.30759 di repertorio, registrato il 13/07/2021 a Torino Direzione Provinciale II ai nn. 35386 serie 1T, trascritto il 13/07/2021 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.31357 R.P.23091.  
(ALLEGATO N°6)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX

per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di scissione società (dal 26/11/2004 fino al 04/07/2005), con atto stipulato il 26/11/2004 a firma di rogito Placido Astore ai nn. Rep.389564 di repertorio, registrato il 01/12/2004 a Ufficio delle Entrate di Torino 3 ai nn. 107243, trascritto il 23/12/2004 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.57740 R.P.35822.  
(ALLEGATO N°5)

XXX per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005 fino al 18/04/2008), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di rogito Ioli Giovanna ai nn. Rep.51751 di repertorio, trascritto il 19/07/2005 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G.32264 R.P.19306.

L'immobile nella formalità è identificato con vecchi dati catastali: catasto urbano, Foglio 95 mappale 197 sub.38.

XXX per la quota di di proprietà 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2008 fino al 22/06/2021), con atto stipulato il 18/04/2008 a firma di rogito Ioli Giovanna ai nn. Rep.56552 di repertorio, trascritto il 24/04/2008 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. R.G. 18143 R.P.12150.

L'immobile è identificato con i vecchi dati catastali: catasto urbano, Foglio 95 mappale 197 sub.67.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. **1959-1-12107**, intestata a XXX, per lavori di realizzazione di edificio a 8 piani fuori terra in Via Dandolo, presentata il 31/12/1959

Licenza di abitabilità N. **1967-2-010550**, intestata a XXX, per lavori di rilascio abitabilità per edificio residenziale sito a Torino in Via Dandolo n°2-4 e C.So Siracusa n°203, , agibilità del 16/11/1977 con il n. 285 di protocollo



Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.A.) in sanatoria N. 2019-20-5519, intestata a XXX, per lavori di modifiche interne per lavori già eseguiti all'appartamento sito al piano 9 di Via Dandolo n°4, presentata il 11/03/2019 (ALLEGATO N°7)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R2-Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico. 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 N°8)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rimossa la porta che permette l'accesso alla cucina. La porta deve essere ripristinata, ai fini della conformità edilizia igienico/sanitaria, altrimenti si andrebbe a perdere il disimpegno davanti al locale bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il ripristino della porta interna per accedere alla cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino della porta : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA ENRICO DANDOLO 4, QUARTIERE ZONA MIRAFIORI NORD

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Enrico Dandolo 4, quartiere zona Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **61,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Appartamento situato al piano nono dell'edificio residenziale con accesso da Via Dandolo n°4, situato in zona Mirafiori Nord della città di Torino. Quartiere posto alla periferia ovest della città, contraddistinto dalla tranquillità, presenta notevoli aree verdi e una maggiore facilità di parcheggio rispetto alle aree limitrofe. Presenza di immobili di edilizia popolare ma, soprattutto, di molteplici immobili sorti negli anni '70 e '80 che rendono il quartiere prevalentemente residenziale. L'edificio si estende da C.so Siracusa, in via Enrico Dandolo, girando in Via Zambelli, avendo singoli accessi pedonali: C.so Siracusa n°203, Via Dandolo n°2 e n°4, e Via Zambelli n°12. Al civico di Via Dandolo 4/A si trova il passo carraio, che permette l'accesso all'interno del cortile intercluso.

Il condominio si eleva a dieci piani fuori terra, oltre ad piano interrato destinato alle cantine. Il piano terra è adibito ad attività

commerciali, mentre i piani superiori sono destinati ad abitazione. Il fabbricato è dotato d'impianto ascensore, che collega i piani dal piano terra al piano nono. La scala del condominio è in muratura, rivestita da piastrelle in gres porcellanato, con pareti intonacate e tinteggiate a civile, mentre il corrimano e la ringhiera sono in legno. Dal pianerottolo del piano terra si può percorrere una piccola rampa di scala, che porta al cortile interno, dal quale è possibile raggiungere il piano interrato, dove si trovano le cantine. La facciata principale dell'edificio fino all'altezza del piano terra è completamente rivestita da piastrelle in pietra, mentre i piani superiori presentano una parte rivestita da piccole piastrelle di ceramica ed una parte di laterizio a vista.

I balconi, per la maggior parte rientranti, presentano un battuto di cls, con pavimento di piastrelle di ceramica color cotto, e ringhiera in ferro. Le altre facciate sono intonacate e tinteggiate a civile. La struttura dell'edificio è in cemento armato, mentre la struttura del tetto è in laterocemento, con copertura in tegole. L'accesso avviene dal portone pedonale di Via Dandolo n°4, percorrendo il piccolo atrio, ci si trova nel disimpegno comune dove si trova la scala condominiale e l'impianto ascensore. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'edificio è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 1427 particella 9 sub. 115 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: Via Dandolo Enrico n°4, piano: S1-9, intestato a XXX, derivante da diversa distribuzione di spazi interni del 20/05/2019 Pratica n.TO0113346 in atti dal 22/05/2019 diversa distribuzione degli spazi interni (n.37212.1/2019) Coerenze: Via Dandolo Enrico, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune con altra proprietà.
- L'unità immobiliare riportava in precedenza i seguenti identificativi catastali: Foglio 95 mappale 9 subalterno 115, Foglio 95 mappale 197 subalterno 67, Foglio 95 mappale 197 subalterno 8. (ALLEGATO N°1)

## 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 buoni. 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:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un controllo effettuato sul Sipee della Regione Piemonte è stato trovato l'Attestato di Prestazione Energetica n°2018\_202711\_0064, redatto dal geom. Andrea Roude, in data 10/01/2019 con scadenza il 10/01/2029. (ALLEGATO N°9)

Appartamento al piano nono, raggiungibile percorrendo la scala interna del condominio, o prendendo comodamente l'ascensore. L'immobile è dotato di un ingresso, una camera, una cucina, un ripostiglio ed un bagno. L'alloggio ha solo una esposizione, il balcone che si trova nella camera con affaccio su cortile comune. Dal disimpegno è possibile accedere a tutti i locali che compongono l'unità immobiliare. Il bagno è dotato di un lavandino, una vasca, una doccia, un vaso igienico ed un bidet. Il ripostiglio è dotato d'illuminazione naturale grazie alla presenza di una finestra. La parete dell'angolo cottura della cucina e le pareti del locale bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica; le pareti degli altri locali sono intonacate e tinteggiate a civile. La cucina è dotata d'impianto a gas. Nel ripostiglio esterno, sul balcone, si trova la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, ma necessita di un controllo per la verifica della sua funzionalità. L'impianto elettrico risulta essere presente, ma il contatore risulta essere scollegato. I termosifoni sono in ghisa, dotati di termovalvole. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni hanno un telaio in pvc, dotati di doppio vetro, mentre il portoncino d'ingresso è blindato. Nella camera da letto, al di sopra della porta finestra, si trova uno split. L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; la scrivente non può accertare la funzionalità degli impianti esistenti.

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

Al piano interrato si trova la cantina, con accesso dal cortile interno, percorrendo una rampa di scale in muratura si arriva la piano interrato. Il locale cantina si presenta con un pavimento in battuto di cemento, pareti e solaio in muratura a vista. Il locale è dotato d'impianto d'illuminazione. La porta d'accesso del locale cantina è in legno.

(ALLEGATO n°10)

#### CLASSE ENERGETICA:



[187,09 KWh/m²/anno]







Certificazione APE N. 2018 202711 0064 registrata in data 10/01/2019

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   | 59,57        | x | 100 %  | = | 59,57        |
| balcone        | 4,79         | x | 30 %   | = | 1,44         |
| <b>Totale:</b> | <b>64,36</b> |   |        |   | <b>61,01</b> |



ACCESSORI:

**cantina.** coerenze: corridoio comune, altra proprietà su due lati, corridoio comune.

| descrizione    | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| cantina        | 4,50        | x | 25 %   | = | 1,13        |
| <b>Totale:</b> | <b>4,50</b> |   |        |   | <b>1,13</b> |



VALUTAZIONE:

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 [€/m<sup>2</sup>] è pari a € 1.600,00 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 | € 1.403,00  | € 2.206,00 | € 1.804,00   |
| F.I.A.I.P.  | appartamento | € 1.490,00  | € 1.770,00 | € 1.630,00   |
| O.M.I.  | appartamento | € 1.150,00  | € 1.750,00 | € 1.450,00   |
| Valore di mercato € 1.628,00 arrotondato € 1.600,00 |              |             |            |              |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 61,01 | x | 1.600,00 | = | <b>97.616,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 1,12  | x | 1.600,00 | = | <b>1.792,00</b>  |
|                               |       |   |          |   | <b>99.408,00</b> |





RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 99.408,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 99.408,00

## 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 | 61,01       | 1,12            | 99.408,00          | 99.408,00          |
|    |              |             |                 | <b>99.408,00 €</b> | <b>99.408,00 €</b> |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 600,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** € 99.408,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

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:** € 94.104,60

data 06/09/2025





il tecnico incaricato  
Geom. Annalisa Lo Gioco



tecnico incaricato: Geom. Annalisa Lo Gioco

Pagina 11 di 11

