# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 896/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

APORTI SRL

DEBITORE:

(***DATO OSCURATO***)

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

Avv. Franca QUAGLIOTTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2024

creato con Ivista Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

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

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 896/202

# LOTTO 1

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

A **Posto auto** in SESTRIERE (TO) in località Borgata, in via del Colle n. 2, nella casa di civile abitazione denominata "CONDOMINIO LA SELCE", della superficie commerciale approssimativamente di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
e precisamente:
[redacted]to, porzione di area cui sono coerenti: androne, a[redacted] aventi causa, corridoio di disimpegno ed area dell[redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,68 m.
Identificazione catastale:

foglio 3 particella 316 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 127,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL COLLE N. 2 piano: S1, intestato a (***DATO OSCURATO***)

La visura catastale è prodotta come Allegato 2 alla presente relazione

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 3 alla presente relazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **22 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 23.000,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 23.000,00** |
| Data della valutazione: | **21/05/2024** |



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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile (posto auto in autorimessa interrata condominiale) risulta non utilizzato, le chiavi dell'autorimessa, al momento del [redacted]ta 11/03/2024, sono risultate nel possesso dell'amministratore pro-tempore dello stabil[redacted]

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino 1 è emerso che non sono presenti contratti di locazione in capo al soggetto esecutato aventi ad oggetto l'immobile pignorato (cfr Allegato 5)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**L'elenco delle formalità è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 22/02/2024. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 4 alla presente relazione**

### 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**, stipulata il 05/04/2011 a firma [redacted]nn. 28102/17527 di repertorio, iscritta il 14/04/2011 a Susa ai nn. 2713/416, a favo[redacted]ATO***), contro (***DATO OSCURATO***), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 730.000,00
Importo capitale: € 365.000,00
Durata ipoteca: 5 anni 25 giorni.
La formalità è riferita solamente a: Immobile oggetto di perizia ed altri immobili.
Sono compresi altri beni perciò la formalità potrà essere parzialmente cancellata alla vendita. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione 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 e 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, stipulata il 01/12/2023 a firma di U.N.E.P. C/O CORTE DI APPELLO DI TORINO ai nn. 25887 di repertorio, trascritta il 02/01/2024 a Susa 2 ai nn. 3/3, a favore di (***DATO OSCURATO***), contro (***DATO OSCURATO***), derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a: immobile oggetto di perizia e altri immobili.
Sono compresi altri beni perciò la formalità potrà essere parzialmente cancellata alla vendita. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione 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.***

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

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

## 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: | **€. 0,00** |
| Millesimi condominiali: | **0** |

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

Ulteriori avvertenze:

[redacted] ore dello stabile [redacted] on sede in Sestriere (TO) presso [redacted] a dichiarato quan o sempre stati considerati pertinenze assegnati millesimi" (cfr Allegato 6)

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 7) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

"Art. 3

(omissis) Non sono consentite le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, che alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

(omissis) ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità e l'estetica dell'edificio o parte di esso.

(omissis) Ogni condomino deve lasciare a disposizione dell'amministratore le chiavi dei propri locali. L'amministratore potrà in casi di assoluta necessità, e di assenza del condomino o di chi per esso, entrare nei locali stessi. (omissis)

Art. 16 – E' vietato occupare, anche temporaneamente con oggetti, biciclette, mobili di qualsiasi specie, sci e slittini, le scale, l'androne ed in genere i locali e gli spazi di proprietà comune, compresa la zona di accesso all'ingresso. (omissis)

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 7 alla presente relazione

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***DATO OSCURATO***) per la quota di 1/1, in forza di Successione devoluta per testamento trascritta presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Susa il 20/12/2018 ai nn. 10177/8049, e accettazione di eredità trascritta presso Torino 1 il 17/12/2015 registro generale 41342 registro particolare 29778 per successione di (***DATO OSCURATO***) deceduta il 22/07/2015.

Nota: La sottoscritta CTU fa presente che l'accettazione di eredità suddetta risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (residenza del soggetto a favore) ma non risulta trascritta a Susa (ubicazione dell'immobile).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***DATO OSCURATO***) in forza di atto di acquisto rogito notai [redacted] el 02/05/1979 rep. 156064/17604 registrato a Chivasso il 22/05/1979 al n. 143 9 ai nn. 2860/2440 da potere di (***DATO OSCURATO***)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Vincoli geologici**

Classe di stabilità I Parte piana - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018.
Normativa relativa alla classe I Per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto

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

(condizioni geomorfologiche e idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **1241 del 11/10/1957**, intestata a (***DATO OSCURATO***), per lavori di Realizzazione casa a 5 piani fuori terra, presentata il 01/01/1957, prot. 1957-1-10641;

Licenza edilizia 1320 del 29/10/1959, intestata a (***DATO OSCURATO***), per Variante al progetto, presentata il 05/01/1959, prot. 1959-1-210002

Agibilità n. 321 del 26/09/1960 intestata a (***DATO OSCURATO***) prot. 1960-2-040027

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: BORGATA – AREA S4

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento la ristrutturazione edilizia (art. 42 punto a. delle NTA) ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti

Classe idrogeologica IIIb3:

porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e gli elementi di rischio dipendenti dall'urbanizzazione dell'area, sono elevati e tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Aree edificate, a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e riduzione del rischio previste dal cronoprogramma sarà possibile un modesto incremento del carico antropico.

### 7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Secondo la normativa vigente l'APE non è richiesto per la tipologia di immobile di cui trattasi (posto auto)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Trattasi di posto auto tracciato sulla pavimentazione dell'autorimessa comune. Per quanto è stato possibile accertare dalle pratiche edilizie prodotte alla CTU scrivente dal Comune di Sestriere con PEC del 22/03/2024, non si rilevano difformità nel tracciamento del posto auto oggetto di pignoramento rispetto al progetto depositato.
Questa situazione è riferita solamente a: posto auto.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENE IN SESTRIERE VIA DEL COLLE N. 2

## POSTO AUTO IN AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**POSTO AUTO** in Sestriere (TO), via del Colle 2, della superficie commerciale di **22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
Locali in Sestriere, in regione Borgata, nella casa di civile abitazione denominata "Condominio LA SELCE" e precisamente:

**errato**, porzione di area cui sono coerenti: a t [redacted] [redacted] venti causa, corridoio di disimpegno, area dell [redacted]

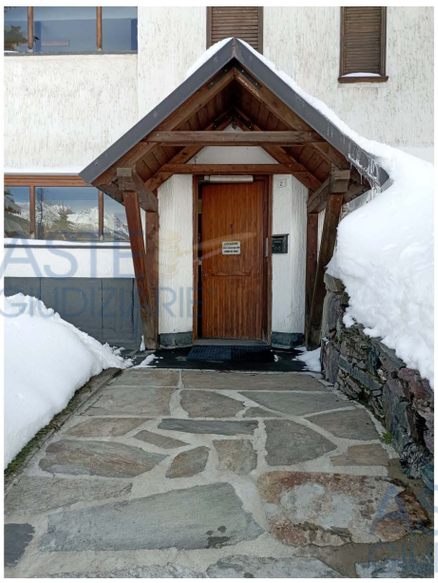
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.68 m. Identificazione catastale:

Comune di Sestriere (I692A), foglio 3 particella 316 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 m2, rendita 127,05 Euro, indirizzo catastale: via Del Colle 2, Piano S1, intestato a (***DATO OSCURATO***)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1966.

ASTE GIUDIZIARIE®

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona montana, nella frazione Borgata del Comune di Sestriere (TO). La zona è facilmente accessibile da strada principale

COLLEGAMENTI

tangenziale distante: Medio — nella media
impianti di risalita sci distante: Brevissimo — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | nella media |
| esposizione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| panoramicità: | non richiesta |
| impianti tecnici: | nella media |
| stato di manutenzione generale: | buono |
| servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 8) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 9). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 11 marzo 2024 fra le ore 11.00 e le ore 12.00.

**EDIFICIO CONDOMINIALE**

L'unità immobiliare è situata nel comune di Sestriere località Borgata, in via del Colle 2 (cfr fotografie 1, 2).

L'edificio condominiale si sviluppa a 4 piani fuori terra (cfr foto 1,4), con accesso pedonale da via del Colle. L'accesso pedonale ha porta in legno (cfr foto 3) e conduce all'androne ove sono ubicate le scale condominiali per l'accesso ai piani superiori e ai piani interrati (cfr foto 7).

Il piano interrato adibito ad autorimessa (ove è ubicato l'immobile oggetto di giudizio) ha accesso carraio da via del Colle (cfr foto 5) e presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate e tinteggiate (cfr foto 6, 8), con pitture di segnalazione gialle e nere alla base dei pilastri (cfr foto 8)

**POSTO AUTO**

Il posto auto oggetto di pignoramento è ubicato nell'autorimessa al piano interrato con accesso diretto da via del Colle (cfr foto 5) ed è delimitato con linee di demarcazione a vernice di colore giallo tracciate sul pavimento dell'autorimessa (cfr foto 9, 10). L'accesso all'unità immobiliare avviene da rampa carraia con accesso diretto da via del Colle (cfr foto 5, 6, 8)

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

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Posto auto | 22 $m^2$ | x | 100 % | = | 22 $m^2$ |
| **Totale:** | **22 $m^2$** | | | | **22 $m^2$** |

## 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).

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

**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 della sola unità immobiliare è approssimativamente pari a 22 $m^2$. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 22 $m^2$.

**Valore da quotazioni immobiliari**

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di SESTRIERE; fascia/zona: Suburbana/CHAMPLAS JANVIER, S.COM. DA CLOS A SESTRIERE; codice zona: E1 microzona: 2; tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2023 per box stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra i valori indicati, pari a €/$m^2$ 1.300,00 (cfr Allegato 10);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- posto auto delimitato in autorimessa (no box singolo) = 0,9
- manutenzione normale = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,9.
Il coefficiente globale viene applicato al valore determinato al paragrafo precedente, pari a €/$m^2$ 1.300,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/$m^2$ 1.170,00

Il valore dell'unità immobiliare si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore per unità di superficie = 25.740,00

**Valori confrontabili**

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 Assietta, Sestriere - Piano: interrato - stato manutentivo: buono - superficie: 14 m2 - richiesta: € 20.000,00 - coeffficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 0,7 - valore ragguagliato € 1.000,00. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 11 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: via Monte Rotta, Sestriere - Piano: terreno - stato manutentivo: buono - superficie: 13 m2 - richiesta: € 17.000,00 - coeffficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 0,7 - valore ragguagliato € 915,38. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente relazione;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m2 957,70 Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m2 938,54.

Moltiplicando tale valore alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di € 20.647,85

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € (1.170,00+938,54)/2 = € 1.054,27

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 22,00 | x | 1.154,27 | = | 23.193,94 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | | |
|---|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | €. | 23.193,94 |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€.** | **23.000,00** |

**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.

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A – Posto auto

[redacted]

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 | Posto auto | 22 | 0,00 | 23000 | 23000 |
| | | | | **23.000,00 €** | **23.000,00€** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

**€. 0,00**

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:

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: **€. 23.000,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 896/2023

# LOTTO 2

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

A **Posto auto** in SESTRIERE (TO) in regione Borgata, in via del Colle n. 2, nella casa di civile abitazione denominata "CONDOMINIO LA SELCE", della superficie commerciale approssimativamente di **46,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
e precisamente:

**al piano interrato**, porzione di area cui sono coerenti: terrapieno su via del Colle, altra unità immobiliare, corsia di manovra, altra unità immobiliare, corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,68 m. Identificazione catastale:

foglio 3 particella 316 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL COLLE N. 2 n. 1 piano: S1, intestato a (***DATO OSCURATO***)

La visura catastale è prodotta come Allegato 13 alla presente relazione

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 14 alla presente relazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **46,50 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 41.000,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 41.000,00** |
| Data della valutazione: | **21/05/2024** |

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile(posto auto in autorimessa interrata condominiale) risulta non utilizzato, le chiavi dell'autorimessa, al momento del s[redacted] 11/03/2024, sono risultate nel possesso dell'amministratore pro-tempore dello stabil[redacted]

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino 1 è emerso che non sono presenti contratti di locazione in capo al soggetto esecutato aventi ad oggetto l'immobile pignorato (cfr Allegato 5)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**L'elenco delle formalità è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in data 22/02/2024. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 15 alla presente relazione**

### 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**, stipulata il 05/04/2011 a firma [redacted] n. 28102/17527 di repertorio, iscritta il 14/04/2011 a Susa ai nn. 2713/416, a favo [redacted] TO***) contro (***DATO OSCURATO***), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 730.000,00
Importo capitale: € 365.000,00
Durata ipoteca: 5 anni 25 giorni.
La formalità è riferita solamente a: Immobile oggetto di perizia ed altri immobili.
Sono compresi altri beni perciò la formalità potrà essere parzialmente cancellata alla vendita. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Costi di cancellazione 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 e 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, stipulata il 01/12/2023 a firma di U.N.E.P. C/O CORTE DI APPELLO DI TORINO ai nn. 25887 di repertorio, trascritta il 02/01/2024 a Susa 2 ai nn. 3/3, a favore di creditore procedente, contro soggetto esecutato, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a: immobile oggetto di perizia e altri immobili.
Sono compresi altri beni perciò la formalità potrà essere parzialmente cancellata alla vendita. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Costi di cancellazione 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.***

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

*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: | **€. 0,00** |
| Millesimi condominiali: | **0** |

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

Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

[redacted]re dello stabile [redacted] con sede in Sestriere (TO) presso [redacted] dichiarato quan o sempre stati considerati pertinenze ssegnati millesimi" (cfr Allegato 6)

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 7) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

"Art. 3

(omissis) Non sono consentite le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, che alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

(omissis) ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità e l'estetica dell'edificio o parte di esso.

(omissis) Ogni condomino deve lasciare a disposizione dell'amministratore le chiavi dei propri locali. L'amministratore potrà in casi di assoluta necessità, e di assenza del condomino o di chi per esso, entrare nei locali stessi. (omissis)

Art. 16 – E' vietato occupare, anche temporaneamente con oggetti, biciclette, mobili di qualsiasi specie, sci e slittini, le scale, l'androne ed in genere i locali e gli spazi di proprietà comune, compresa la zona di accesso all'ingresso. (omissis)

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 7 alla presente relazione

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato per la quota di 1/1, in forza di Successione devoluta per testamento trascritta presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Susa il 20/12/2018 ai nn. 10177/8049, e accettazione di eredità trascritta presso Torino 1 il 17/12/2015 registro generale 41342 registro particolare 29778 per successione di (***DATO OSCURATO***) deceduta il 22/07/2015.

Nota: La sottoscritta CTU fa presente che l'accettazione di eredità suddetta risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (residenza del soggetto a favore) ma non risulta trascritta a Susa (ubicazione dell'immobile).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***DATO OSCURATO***) in forza di atto di acquisto rogit[redacted] Torino del 19/12/1990 rep. 637926/7108, trascritto a Susa il 15/01/1991 ai nn. 519/435 TO OSCURATO***)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Vincoli geologici**

Classe di stabilità I Parte piana - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di

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

norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018.
Normativa relativa alla classe I Per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **1241 del 11/10/1957**, intestata a (***DATO OSCURATO***), per lavori di Realizzazione casa a 5 piani fuori terra, presentata il 01/01/1957, prot. 1957-1-10641;

Licenza edilizia 1320 del 29/10/1959, intestata a (***DATO OSCURATO***), per Variante al progetto, presentata il 05/01/1959, prot. 1959-1-210002

Agibilità n. 321 del 26/09/1960 intestata a (***DATO OSCURATO***) prot. 1960-2-040027

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: BORGATA – AREA S4

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento la ristrutturazione edilizia (art. 42 punto a. delle NTA) ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti

Classe idrogeologica IIIb3:

porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e gli elementi di rischio dipendenti dall'urbanizzazione dell'area, sono elevati e tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Aree edificate, a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e riduzione del rischio previste dal cronoprogramma sarà possibile un modesto incremento del carico antropico.

### 7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

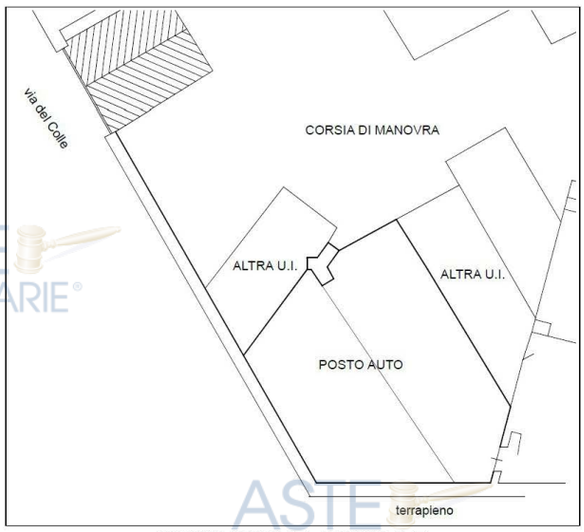
Secondo la normativa vigente l'APE non è richiesto per la tipologia di immobile di cui trattasi (posto auto)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

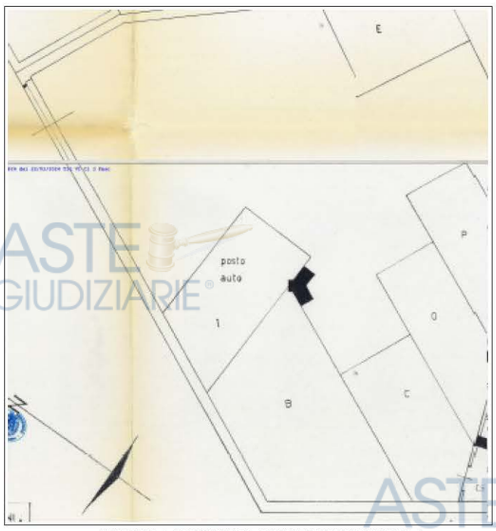
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Trattasi di posto auto tracciato sulla pavimentazione dell'autorimessa comune. Per quanto è stato possibile accertare dalle pratiche edilizie prodotte alla CTU scrivente dal Comune di Sestriere con PEC del 22/03/2024, si rilevano lievi difformità nel tracciamento del posto auto oggetto di pignoramento rispetto al progetto depositato. Poiché tale difformità coinvolge una superficie condominiale (area di manovra) l'eventuale regolarizzazione potrà avvenire unicamente con l'approvazione dell'assemblea condominiale, oppure con la rimessa in pristino del tracciamento autorizzato.
Questa situazione è riferita solamente a: posto auto.

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




SITUAZIONE ATTUALE




SITUAZIONE AUTORIZZATA

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** Si rileva che la planimetria catastale rappresenta un posto auto unico, mentre allo stato dei luoghi il bene pignorato si presenta diviso in due porzioni con linea di demarcazione (posto auto doppio).

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENE IN SESTRIERE VIA DEL COLLE N. 2

## POSTO AUTO IN AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO in Sestriere (TO), via del Colle 2, della superficie commerciale di 46,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Locali in Sestriere, in regione Borgata, nella casa di civile abitazione denominata "Condominio LA SELCE" e precisamente:

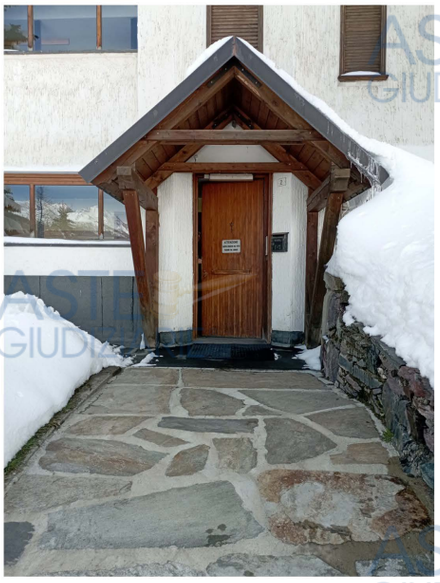
- **al piano interrato**, porzione di area cui sono coerenti: terrapieno su via del Colle, altra unità immobiliare, corsia di manovra, altra unità immobiliare, corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.68 m. Identificazione catastale:

Comune di Sestriere (I692A), foglio 3 particella 316 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 46,50 m2, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: via Del Colle 2, Piano S1, intestato a (***DATO OSCURATO***)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1966.

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona montana, nella frazione Borgata del Comune di Sestriere (TO). La zona è facilmente accessibile da strada principale

COLLEGAMENTI

tangenziale distante: Medio — nella media

impianti di risalita sci distante: Brevissimo — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | nella media |
| esposizione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| panoramicità: | non richiesta |
| impianti tecnici: | nella media |
| stato di manutenzione generale: | buono |
| servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 16) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 17). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 11 marzo 2024 fra le ore 11.00 e le ore 12.00.

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

**EDIFICIO CONDOMINIALE**

L'unità immobiliare è situata nel comune di Sestriere località Borgata, in via del Colle 2 (cfr fotografie 1, 2).

L'edificio condominiale si sviluppa a 4 piani fuori terra (cfr foto 1,4), con accesso pedonale da via del Colle. L'accesso pedonale ha porta in legno (cfr foto 3) e conduce all'androne ove sono ubicate le scale condominiali per l'accesso ai piani superiori e ai piani interrati (cfr foto 7).

Il piano interrato adibito ad autorimessa (ove è ubicato l'immobile oggetto di giudizio) ha accesso carraio da via del Colle (cfr foto 5) e presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate e tinteggiate, con pitture di segnalazione gialle e nere alla base dei pilastri (cfr foto 6)

**POSTO AUTO**

Il posto auto oggetto di pignoramento è ubicato nell'autorimessa al piano interrato con accesso diretto da via del Colle (cfr foto 5) ed è delimitato con linee di demarcazione a vernice di colore giallo tracciate sul pavimento dell'autorimessa (cfr foto 8, 9, 10). L'accesso all'unità immobiliare avviene da rampa carraia con accesso diretto da via del Colle (cfr foto 5, 6). E' presente sul pavimento una linea che divide l'area oggetto di pignoramento in due porzioni (posto auto doppio - cfr foto 10 e paragrafo 11.2 della presente relazione).

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*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Posto auto | 46,50 m² | x | 100 % | = | 46,50 m² |
| **Totale:** | **46,50 m²** | | | | **46,50 m²** |

**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 della sola unità immobiliare è approssimativamente pari a 46,50 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 46,50 m².

**Valore da quotazioni immobiliari**

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di SESTRIERE; fascia/zona: Suburbana/CHAMPLAS JANVIER, S.COM. DA CLOS A SESTRIERE; codice zona: E1 microzona: 2; tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2023 per box stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra i valori indicati, pari a €/m² 1.300,00 (cfr Allegato 10);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- posto auto delimitato in autorimessa (no box singolo) = 0,9
- manutenzione normale = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,9.
Il coefficiente globale viene applicato al valore determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 1.300,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 1.170,00

Il valore dell'unità immobiliare si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore per unità di superficie = 56.745,00

**Valori confrontabili**

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 Assietta, Sestriere - Piano: interrato - stato manutentivo: buono - superficie: 14 m2 - richiesta: € 20.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 0,6 - valore ragguagliato € 857,14. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 11 alla presente relazione;

Confrontabile 2. Posizione: via Monte Rotta, Sestriere - Piano: terreno - stato manutentivo: buono - superficie: 13 m2 - richiesta: € 17.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1,00 - coefficiente di posizione: 0,6 - valore ragguagliato € 784,61. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente relazione;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m² 820,88 Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 804,46.

Moltiplicando tale valore alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di € 39.016,38

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a € (1.170,00+804,46)/2 = € 987,23

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 46,50 | x | 987,23 | = 45.906,20 |

Riduzione per difformità (cfr paragrafo 8.1) 10% = - € 4.590,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 41.315,58

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.000,00**

**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 – Posto auto [redacted]

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 | Posto auto | 46,5 | 0,00 | 41.000,00 € | 41.000,00 € |
| | | | | **41.000,00 €** | **41.000,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8)

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

**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**

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

| | |
|---|---|
| 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: | **€. 41.000,00** |

data 21/05/2024

il tecnico incaricato

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