



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 732/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
F-E MORTGAGES SRL



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa MARONGIU ESTER



CUSTODE:

Avv. CIMINO ANGELA MONICA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Carlo Pellegrino**

CF: PLLCRL59P05F881F

con studio in TORINO (TO) VIA ARPINO, 26/A

telefono: 0039011727872

fax: 011727872

email: c.ingpellegrino@libero.it

PEC: carlo.pellegrino2@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Carlo Pellegrino

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 732/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GRUGLIASCO VIA LEON DEL NICARAGUA 28, della superficie commerciale di **82,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato che comprende l'alloggio in esame, la cui costruzione è stata realizzata in base a un Piano di Recupero di edilizia convenzionata del 1988, ha 8 piani f.t., struttura portante in cemento armato, con 5 vani scala con altrettanti ascensori distinti. Lo stabile, che oggi appare in discrete condizioni generali di manutenzione per le parti comuni condominiali sia esterne che interne, è situato in una zona semicentrale della città di Grugliasco (To), zona classificata dalle norme di attuazione del P.R.G.C. come area Z01. Questa zona è stata interessata da recente edificazione ed è inoltre caratterizzata da diverse caratteristiche tipologiche (aree residenziali, aree verdi, impianti sportivi ecc...) molto tranquilla e immersa nel verde, non distante dalla futura fermata della metropolitana Collegno Leumann.

L'appartamento è al quarto piano ed ha una buona vista panoramica.

La doppia esposizione di cui gode l'immobile garantisce una buona luminosità naturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno I, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8 sub. 199 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA LEON DEL NICARAGUA n.28 scala A int. 1 , piano: piano 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: alloggio confinante con giardino privato, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio B5, distacco da via Leon del Nicaragua e androne carraio di via Leon del Nicaragua 30. Al piano interrato, vano cantina distinto al n.2 nella planimetria allegata del regolamento di condominio, confinante con autorimessa 1 e 2 , cantina n.3, corridoio e cantina n.1.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

**B** box singolo a GRUGLIASCO VIA LEON DEL NICARAGUA 28, della superficie commerciale di **26,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è situata al piano interrato dello stabile, con accesso carraio esterno tramite cancello e rampa, da via Via Leon del Nicaragua 30 e con accesso interno pedonale dal vano scala interno e passando da un corridoio interno dotato di porte REI di separazione anticendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di in parte 3,8 m e in parte di 2,5 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8 sub. 256 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 192,38 Euro, indirizzo catastale: Via Leon del Nicaragua 30 Grugliasco (TO), piano:



S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'autorimessa distinta al n.3 delle piante allegate al regolamento di condominio confina area di manovra, autorimessa n.4, cantine n.5 e n.4 corridoio delle cantine, vano scala e passaggio comune.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.174,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.000,00
Data della valutazione:	22/01/2025



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

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

Il sopralluogo, congiunto con il custode incaricato Avv. Cimino Angela Maria, è avvenuto il 23/11/2023 alle ore 12.



## 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, iscritta il 07/03/2024 a TORINO 2 ai nn. 9714/1365, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.





Importo ipoteca: 310000.

Importo capitale: 155000.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

Ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca già iscritta il 17/03/2004 ai nn, 12848/2192 in conseguenza di atto notaio VANETE MARCO stipulato il 25/02/2004 rep. 33221/7020.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/05/2005 a firma di Pubblico Ufficiale servizio riscossioni tributi ai nn. rep. 70387 di repertorio, iscritta il 06/08/2005 a TORINO 2 ai nn. 40576/8986, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: 45144,78.

Importo capitale: 22572,39

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/10/2018 a firma di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. rep. 6597/11018 di repertorio, iscritta il 29/10/2018 a TORINO 2 ai nn. 43804/8008, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 166522,68.

Importo capitale: 83261,34

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

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Pubblico Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. rep. 17920/2023 di repertorio, trascritta il 16/10/2023 a TORINO 2 ai nn. 41991/31863, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare- 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: **€. 700,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 2.334,62**

Millesimi condominiali: **per spese generali**

Ulteriori avvertenze: **14.95 Alloggio 2,61**

Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile non era gravato da diritti reali a favore di terzi, né da vincoli storico-artistici, ambientali o paesaggistici né di pesi di cui all'art.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **Box**

Le spese di gestione medie annue di condominio per alloggio e per il box sono pari a circa € 700,00.

Per quanto concerne la spesa per riscaldamento, essendo autonomo, è variabile in base all'uso e al consumo di metano.

Nell'ultima assemblea non sono state deliberate dal condominio spese per lavori straordinari.

In base alle comunicazioni ricevute dall'amministratore condominiale, i debiti dell'esecutato verso il condominio, ad oggi, sono complessivamente pari a euro 2.334,62 mentre i debiti relativi agli ultimi due anni di esercizio sarebbero pari all'incirca € 1.500,00





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2004), con atto stipulato il 25/02/2004 a firma di notaio Valente Marco di Torino ai nn. rep. 33220/7019 di repertorio, trascritto il 17/03/2004 a l' Agenzia del territorio di Torino2 ai nn. 12847/8604

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2004), con atto stipulato il 25/02/2004 a firma di notaio Valente Marco di Torino ai nn. rep. 33220/7019 di repertorio, trascritto il 17/03/2004 a l' Agenzia del territorio di Torino2 ai nn. 12847/8604

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 25/02/2004), con atto stipulato il 27/07/1992 a firma di notaio Rossi Felice di Torino ai nn. rep. 31602 di repertorio, trascritto il 03/08/1992 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 173578.

Primo atto anteriore al ventennio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 25/02/2004), con atto stipulato il 27/07/1992 a firma di notaio Rossi Felice di Torino ai nn. rep. 31602 di repertorio, trascritto il 03/08/1992 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 173578 .

Primo atto anteriore al ventennio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Il fabbricato, che comprende gli immobili pignorati in esame, è stato costruito in edilizia convenzionata; tuttavia, la convenzione stipulata nel 1986 fra il Comune di Grugliasco e la società costruttrice Il Faro, avendo durata di 20 anni, è oggi scaduta (vedi art.13 della convenzione - all. 4f).**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **107/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 18/11/1986

Concessione edilizia in variante alla concessione ed. 107/86 N. **154/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 30/11/1988

Agibilità N. **163/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 03/03/1989 con il n. prot. 2364 di protocollo, agibilità del 20/09/2002

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

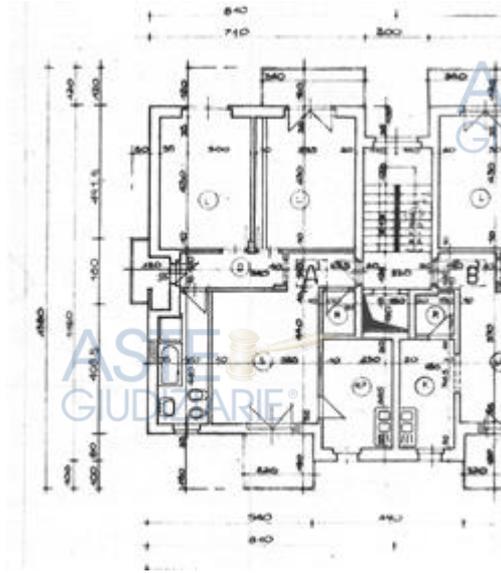
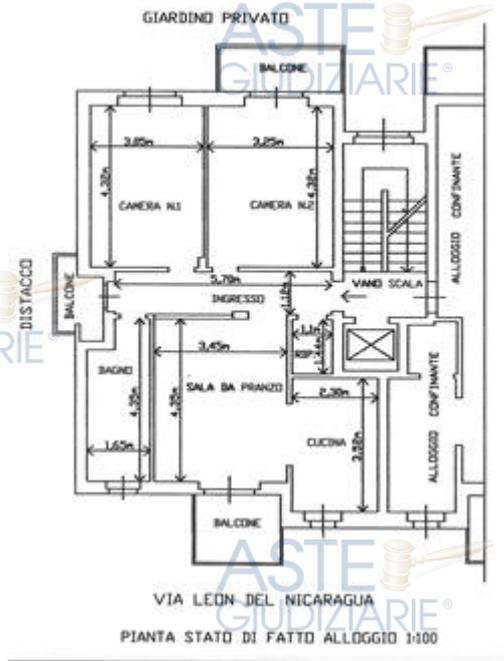
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GRUGLIASCO VIA LEON DEL NICARAGUA 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GRUGLIASCO VIA LEON DEL NICARAGUA 28, della superficie commerciale di **82,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato che comprende l'alloggio in esame, la cui costruzione è stata realizzata in base a un Piano di Recupero di edilizia convenzionata del 1988, ha 8 piani f.t., struttura portante in cemento armato, con 5 vani scala con altrettanti ascensori distinti. Lo stabile, che oggi appare in discrete condizioni generali di manutenzione per le parti comuni condominiali sia esterne che interne, è situato in una zona semicentrale della città di Grugliasco (To), zona classificata dalle norme di attuazione del P.R.G.C. come area Z01. Questa zona è stata interessata da recente edificazione



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ed è inoltre caratterizzata da diverse caratteristiche tipologiche (aree residenziali, aree verdi, impianti sportivi ecc...) molto tranquilla e immersa nel verde, non distante dalla futura fermata della metropolitana Collegno Leumann.

L'appartamento è al quarto piano ed ha una buona vista panoramica.

La doppia esposizione di cui gode l'immobile garantisce una buona luminosità naturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno I, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8 sub. 199 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA LEON DEL NICARAGUA n.28 scala A int.1, piano: piano 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: alloggio confinante con giardino privato, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio B5, distacco da via Leon del Nicaragua e androne carraio di via Leon del Nicaragua 30. Al piano interrato, vano cantina distinto al n.2 nella planimetria allegata del regolamento di condominio, confinante con autorimessa 1 e 2, cantina n.3, corridoio e cantina n.1.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio, situato al 4° piano, oggi si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione più che discreto. L'immobile, a cui si accede da vano scala condominiale dotato di ascensore, è composto da un ingresso living su sala da pranzo, cucina, 2 camere da letto, un bagno, un ripotiglio e 3 balconi di cui uno lato via Leon Del Nicaragua, uno laterale su area di distacco e l'altro lato giardino interno. Il pavimento è in ceramica ad eccezione di una sola camera dove è in parquet e del bagno dov'è in gres porcellanato ad effetto marmo. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri; quelli interni sono in legno più vetro opaco. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale combinata e interna, stagna, e con radiatori in ghisa. L'acqua calda sanitaria si ottiene dalla stessa caldaia murale usata per il riscaldamento. L'impianto elettrico appare in buono stato ma necessita però di un intervento di verifica manutentiva.

L'Attestato di prestazione energetica APE, per l'immobile in esame, in base alle ricerche effettuate dal CTU, non risulta essere mai stato rilasciato.



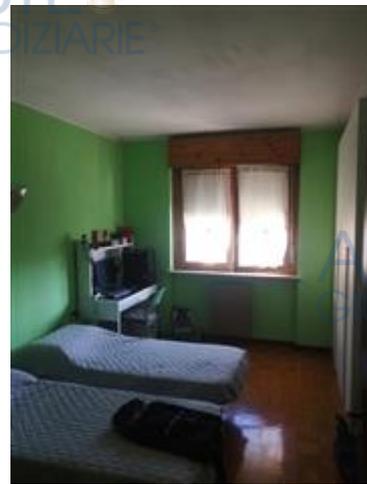
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



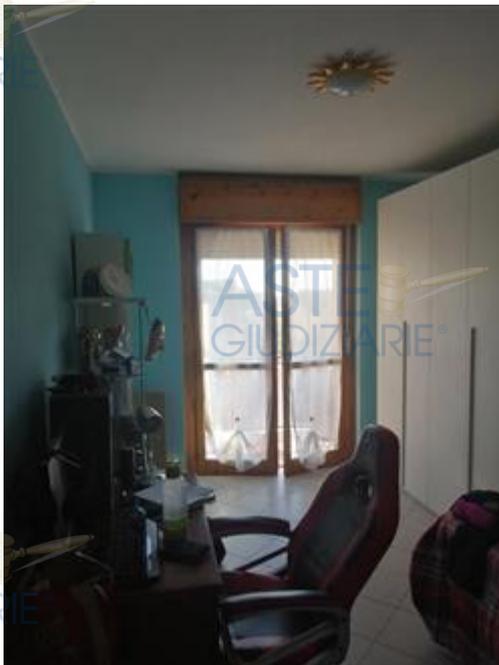
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



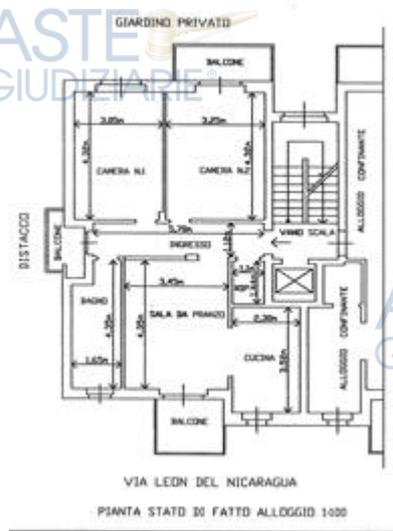
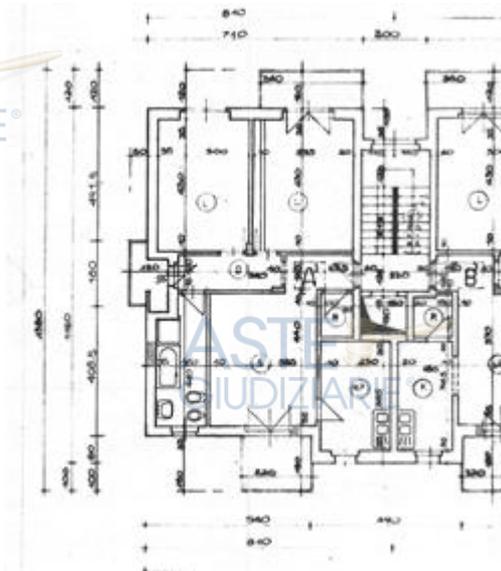


CONSISTENZA:

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
Superficie coperta alloggio	78,60	x	100 %	=	78,60
Superficie balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Cantina	3,40	x	25 %	=	0,85
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>82,45</b>





#### VALUTAZIONE:



##### DEFINIZIONI:

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



##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi di mercato localmente praticati per immobili simili e acquisiti, dal CTU con informazioni assunte sia presso agenzie immobiliari della zona che consultando la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2024. Inoltre, sono stati considerati i valori dei prezzi riportati negli atti di compravendita nella banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" nonché i prezzi di vendita di zona ottenuti da agenzie immobiliari locali.

Pertanto, la seguente stima sintetica, basata su una preliminare valutazione della superficie commerciale, muri perimetrali compresi e metà di quelli confinanti, considerando opportuni coefficienti di omogenizzazione, è stata calcolata sulla base dei dati geometrici rilevati nel corso del sopralluogo e confrontati con quelli delle piante catastali e municipali dell'ultima pratica presentata.

Quindi, tenendo conto delle condizioni generali di manutenzione dello stabile, dello stato attuale di conservazione dell'alloggio e di altri fattori specifici, il CTU stima un valore medio di mercato per alloggi simili a quello in esame pari a €/mq 1.750,00 ottenuto considerando un prezzo unitario medio di vendita di alloggi simili pari a €/mq 1.600 e assumendo i seguenti coefficienti di differenziazione: per il livello di piano, luminosità e vista dell'alloggio (1,1), per la qualità edilizia delle finiture e impianti interni (1), per la dimensione dell'alloggio (1). Infatti, si ottiene € 1.600,00x1,1x1x1= € 1.760,00 e approssimando si assume un valore unitario pari a €/mq 1.750,00





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,45 x 1.750,00 = 144.287,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 144.287,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 144.287,50

BENI IN GRUGLIASCO VIA LEON DEL NICARAGUA 28

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a GRUGLIASCO VIA LEON DEL NICARAGUA 28, della superficie commerciale di **26,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è situata al piano interrato dello stabile, con accesso carraio esterno tramite cancello e rampa, da via Via Leon del Nicaragua 30 e con accesso interno pedonale dal vano scala interno e passando da un corridoio interno dotato di porte REI di separazione anticendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di in parte 3,8 m e in parte di 2,5 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8 sub. 256 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 192,38 Euro, indirizzo catastale: Via Leon del Nicaragua 30 Grugliasco (TO), piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

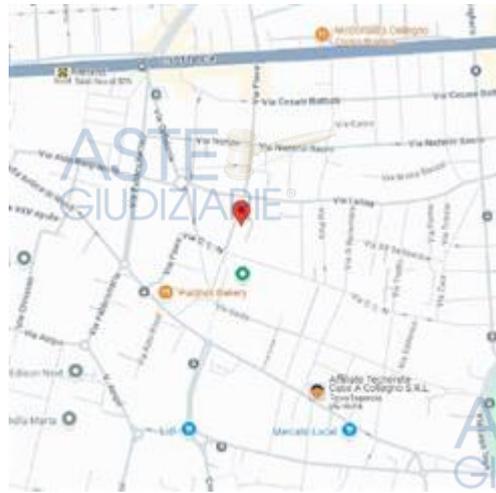
Coerenze: L'autorimessa distinta al n.3 delle piante allegate al regolamento di condominio confina area di manovra, autorimessa n.4, cantine n.5 e n.4 corridoio delle cantine, vano scala e passaggio comune.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

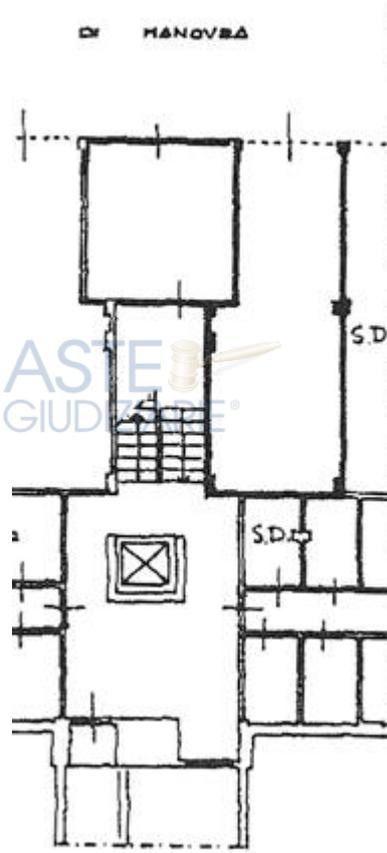
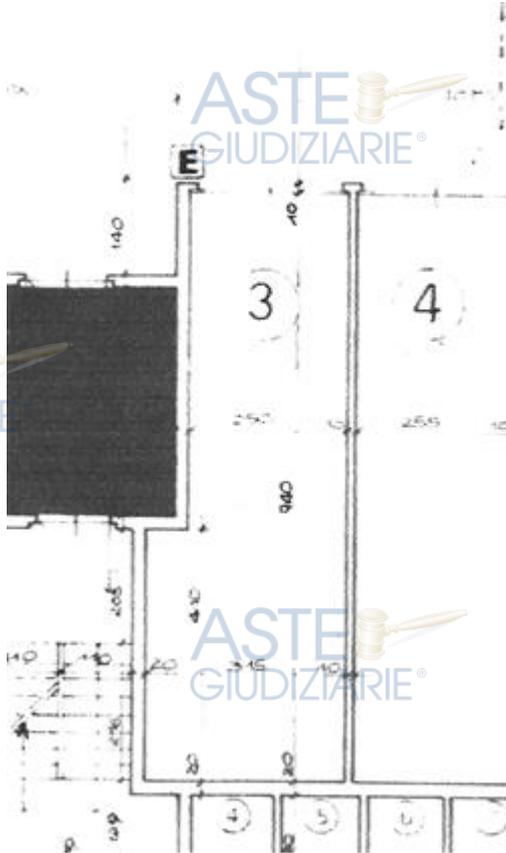
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Autorimessa	26,10	x	100 %	=	26,10
<b>Totale:</b>	<b>26,10</b>				<b>26,10</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi di mercato localmente praticati per immobili simili e acquisiti, dal CTU con informazioni assunte sia presso agenzie immobiliari della zona che consultando la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2024. Inoltre, sono stati considerati i valori dei prezzi riportati negli atti di compravendita nella banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" nonché i prezzi di vendita di zona ottenuti da agenzie immobiliari locali.

Pertanto, la seguente stima sintetica, basata su una preliminare valutazione della superficie commerciale, muri perimetrali compresi e metà di quelli confinanti, è stata calcolata sulla base dei dati geometrici rilevati nel corso del sopralluogo e confrontati con quelli delle piante catastali e municipali dell'ultima pratica presentata.

Quindi, tenendo conto delle condizioni generali di manutenzione dello stabile, dello stato attuale di conservazione dell'autorimessa, il CTU stima un valore medio di mercato per box simili a quello in esame pari a €/mq 950,00





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,10 x 950,00 = 24.795,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 24.795,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.795,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024 e OMI Valori di compravendita dichiarati.

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	82,45	0,00	144.287,50	144.287,50
B	box singolo	26,10	0,00	24.795,00	24.795,00
				<b>169.082,50 €</b>	<b>169.082,50 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: € 16.908,25

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: € 152.174,25

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 15.217,43





Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 917,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 39,83

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

€. 136.000,00

data 22/01/2025



il tecnico incaricato  
Ing. Carlo Pellegrino

