



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 599/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
Salvatore Pepe, Maria Politanò



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Anna Castellino



CUSTODE:

dott. Piergiorgio Mazza



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott.arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFRZ84C59L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fa.corsi@hotmail.it

PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: dott.arch. Fabrizia Corsi

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 599/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CONDOVE Via Leopardi 8/A, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

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

Alloggio posto al piano terreno di un piccolo edificio residenziale a due piani fuori terra oltre il piano sottotetto e il piano interrato adibito a cantine/locali tecnici. L'ingresso pedonale e carraio è posto sulla via. La superficie commerciale è di 125 mq circa. Il complesso è situato nella città di Condove, contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1457 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Leopardi 8/A, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: altra proprietà, altra proprietà, vano scala e ingresso comuni, autorimessa e terreno di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

A.1 cantina. coerenze: altra cantina, corridoio, locale caldaia, terreno

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1457 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 8,6 mq, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi 8/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 unità edificate su aree di corte afferenti a 9/1457/19/1457/3
Coerenze: alloggio di proprietà, altra proprietà ed accesso pedonale

trattasi di ex porzione di cortile pertinente all'alloggio dotato di ringhiera

A.3 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1457 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 14,4 mq, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi 8/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 unità edificate su aree di corte afferenti a 9/1457/19/1457/3
Coerenze: altra proprietà, altra area urbana





L'area indicata non è recintata né segnalata con precisione (al momento del sopralluogo l'erba era alta)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.954,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.954,00
Data della valutazione:	02/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Le operazioni proseguivano, tramite accesso forzoso, verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

L'immobile risulta vuoto e non abitato da diversi anni.

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.*

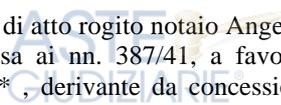
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2005 a firma di atto rogito notaio Angelo Chianale ai nn. 43008/17538 di repertorio, iscritta il 13/01/2006 a Susa ai nn. 387/41, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280000.





Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a alloggio sub. 2.

Viene specificato che i Debitori non datori di ipoteca sono *** DATO OSCURATO ***. Tale ipoteca viene anche citata nell'atto di acquisto in capo agli esecutati del 31.01.2006 (notaio Angelo Chianale)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/06/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2006 di repertorio, iscritta il 30/10/2015 a Susa ai nn. 7152/739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza ex art. 702 bis e seg. c.p.c..

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 40000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/11/2013 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 29589 di repertorio, trascritta il 05/12/2013 a Susa ai nn. 8072/6211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 24/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 8846/2024 di repertorio, trascritta il 16/05/2024 a Susa ai nn. 4184/3483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

La scrivente specifica che l'immobile in questione non fa parte di un condominio essendo composto solo da 3 alloggi.

Nell'atto di acquisto viene specificato che "sono comprese nella vendita la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione e legge".

La scrivente segnala che un altro proprietario dell'immobile (altro alloggio) ha dichiarato che non sono state pagate spese comuni negli scorsi anni per circa € 800,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo atto anteriore al ventennio del terreno con entrostante fabbricato è a rogito notaio Rosario Insabella del 28.10.1977 a favore dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** contro i sig.ri *** DATO OSCURATO *** al n. 40.713 di rep. Registrato a Rivoli il 16.11.1977 al n. 6.168.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2006),





con atto stipulato il 31/01/2006 a firma di atto rogito notaio dott. Angelo Chianale ai nn. 43.536/17.809 di repertorio, trascritto il 11/02/2006 a Susa ai nn. 1.468/1.033

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2006), con atto stipulato il 31/01/2006 a firma di atto rogito notaio dott. Angelo Chianale ai nn. 43.536/17.809 di repertorio, trascritto il 11/02/2006 a Susa ai nn. 1.468/1.033

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/2006), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di atto rogito notaio Rosario Insabella ai nn. 69.491/15.604 di repertorio, trascritto il 27/07/1984 a Susa ai nn. 3.803/3.235.

Il titolo è riferito solamente a alloggio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/2006), con atto stipulato il 30/06/1984 a firma di atto rogito notaio Rosario Insabella ai nn. 69.491/15.604 di repertorio, trascritto il 27/07/1984 a Susa ai nn. 3.803/3.235.

Il titolo è riferito solamente a alloggio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/2006), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di atto rogito notaio Rosario Insabella ai nn. 146.297/32.474 di repertorio, registrato il 31/10/2001 a Rivoli ai nn. 2301.

Il titolo è riferito solamente a aree urbane

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/2006), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di atto rogito notaio Rosario Insabella ai nn. 146.297/32.474 di repertorio, registrato il 31/10/2001 a Rivoli ai nn. 2301.

Il titolo è riferito solamente a aree urbane

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La successiva variante è la n. 108 del 12.12.1977. La pratica fu poi volturata a nome di *** DATO OSCURATO *** . Furono poi presentate e rilasciate due concessioni edilizie in sanatoria (la n. 85 e la n. 86 del 28.02.2000).

L'agibilità venne attestata il 03.10.2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 113 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione casa ad uso abitazione, presentata il 12/08/1974 con il n. 113 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune lievi modifiche interne di demolizioni di tramezzi e porte che hanno eliminato così il locale antibagno e alcune modifiche esterne relative alle dimensioni dei serramenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e presentazione di una pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate, oltre alla realizzazione di tramezzi interni e un serramento tra il locale soggiorno e l'ingresso per ricreare il locale antibagno

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia SCIA in sanatoria: €2.000,00
- sanzione amministrativa per la sanatoria: €516,00
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica in sanatoria: €55,00
- nuovi tramezzi interni (di dimensioni ridotte), intonacati e tinteggiati oltre alla fornitura e posa di porta interna tra il soggiorno e l'ingresso: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alloggio ad uso abitativo





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune lievi modifiche interne e alcune modifiche esterne relative alle dimensioni dei serramenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e presentazione della variazione catastale a seguito della pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici professionali per la predisposizione e presentazione della variazione catastale: € 600,00
- oneri di cassa: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alloggio ad uso abitativo





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN CONDOVE VIA LEOPARDI 8/A
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONDOVE Via Leopardi 8/A, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

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

Alloggio posto al piano terreno di un piccolo edificio residenziale a due piani fuori terra oltre il piano sottotetto e il piano interrato adibito a cantine/locali tecnici. L'ingresso pedonale e carroia è posto sulla via. La superficie commerciale è di 125 mq circa. Il complesso è situato nella città di Condove, contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,95 mt..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1457 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Leopardi 8/A, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: altra proprietà, altra proprietà, vano scala e ingresso comuni, autorimessa e terreno di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

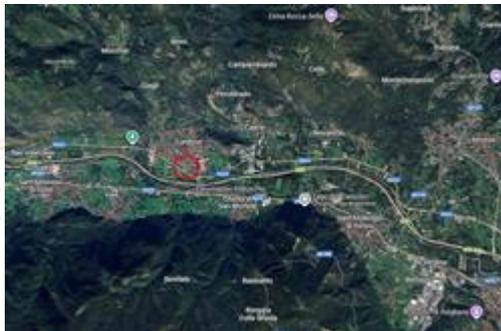
ASTE
GIUDIZIARIE®





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



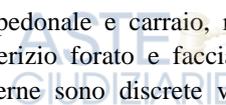
SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
farmacie
parco giochi



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sulla via Leopardi con accesso pedonale e carraio, realizzato con struttura in cemento armato, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate prevalentemente in muratura faccia a vista. Le condizioni interne ed esterne sono discrete visto anche lo stato di abbandono. L'immobile è così composto: un ampio ingresso con funzione di distribuzione in tutte le stanze della casa ed in particolare una cucina, un soggiorno, due bagni, due camere e un ripostiglio. I



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pavimenti sono in piastrelle, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo (ad eccezione della cucina che è con doppi vetri), quelli interni in legno tamburato. L'unità è dotata di impianto idrosanitario, impianto fognario, impianto di riscaldamento autonomo (al momento mancante), impianto elettrico sottotraccia e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. La sottoscritta, visto anche lo stato di abbandono che l'immobile versa da diversi anni, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti prima dell'utilizzo.

CONSISTENZA:

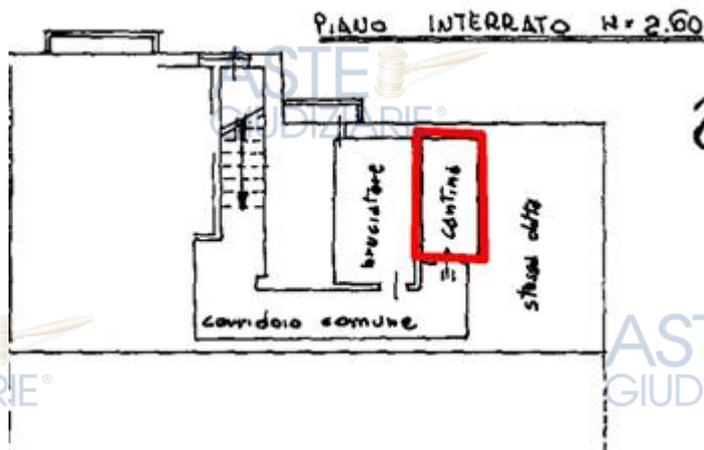
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00

ACCESSORI:

cantina. coerenze: altra cantina, corridoio, locale caldaia, terreno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1457 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 8,6 mq, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi 8/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 unità edificate su aree di corte afferenti a 9/1457/19/1457/3

Coerenze: alloggio di proprietà, altra proprietà ed accesso pedonale

trattasi di ex porzione di cortile pertinente all'alloggio dotato di ringhiera

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRATTASI DI EX. PORZIONE DI CORTILE
PERTINENTE AL FABBRICATO C/1011111111

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1457 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 14,4 mq, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi 8/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 unità edificate su aree di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

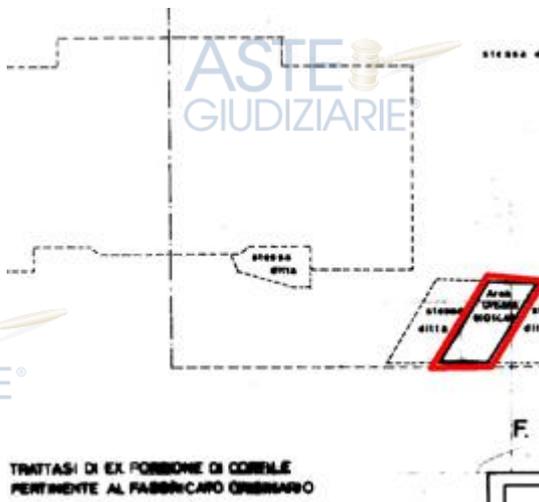




corte afferenti a 9/1457/19/1457/3
Coerenze: altra proprietà, altra area urbana



L'area indicata non è recintata né segnalata con precisione (al momento del sopralluogo l'erba era alta)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

- centrale/intero territorio comunale;
- codice zona B1;
- microzona 1;
- tipologia prevalente "abitazioni civili"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2024, indica per abitazioni civili, un intervallo di valore di €/mq. 850,00 – 1.250,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.050,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di prima fascia, un intervallo di valore di €/mq. 908,00 – 1.162,00 con un valore medio pari ad €/mq. 1.035,00. Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 1.400,00, con un mercato un po' in stallo, elevata offerta e richiesta scarsa a causa della perdurante crisi del settore immobiliare. Le quotazioni medie e/o i





prezzi medi riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	1.050,00
valori Borsino Immobiliare --	1.035,00
valori di mercato --	1.400,00
valore unitario medio ponderato	1.162,00



Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono buone così come quelle interne e non paiono imminenti spese di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione ordinaria: non sono necessari grandi interventi di adeguamento se non quelli necessari per regolarizzare l'alloggio da un punto di vista edilizio e di revisione degli impianti e dei due bagni;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	buono	1,00
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	ordinario	0,90
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,90

valore unitario medio ponderato € 1.162,00

valore unitario medio ponderato corretto € 1.045,80. Tale valore tiene conto anche degli accessori facenti parte dell'alloggio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,00	x	1.045,80	=	130.725,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.045,80	=	0,00
					130.725,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:





Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 130.725,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 130.725,00

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	125,00	0,00	130.725,00	130.725,00
				130.725,00 €	130.725,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.771,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 125.954,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 125.954,00

data 02/12/2024



il tecnico incaricato
dott.arch. Fabrizia Corsi

