



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
JOLANDA NOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Federica Brun

CF:BRNFR79B62L219X
con studio in TORINO (TO) VIA NICOLA FABRIZZI 116
telefono: 0117412274
fax: 0117412690
email: ing.federica.brun@gmail.com
PEC: federica.brun@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Federica Brun
Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLAGRANCA PIEMONTE STRADA VIGONE 33, della superficie commerciale di 90,40 mq per la quota di:

- 40/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto della procedura è sito in Villagrancia Piemonte (TO) al terzo piano (4° piano fuori terra) di un condominio di 6 piani fuori terra e 1 piano interrato, con due scale e un basso fabbricato uso box.

All'immobile si arriva attraverso il portoncino pedonale su strada Vigone al civico 33/B e, quindi, si accede all'unità immobiliare tramite le scale condominiali o con l'ascensore, che parte dal piano terra rialzato a cui si accede con una breve rampa di scale.

L'immobile è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, inoltre ha un affaccio su strada con due balconi e uno su cortile con un altro balcone.

Comprende il subalterno catastale anche un locale cantina al piano interrato, contraddistinto con il n. 4 delle planimetrie del regolamento di condominio.

I due box di cui ai subalterni 28 e 29 sono siti nel basso fabbricato interno cortile con civico 31/3, che ha l'accesso carraio dal passaggio privato a lato del condominio e l'accesso pedonale dal portoncino nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 -S1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 123 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE 9/C, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: VIA VIGONE, ALLOGGIO D/2, CORTILE, VANI SCALA, ASCENSORE, ALLOGGIO D/4

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 cantina, identificato con il numero 4.

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 123 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE 9/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: CORTILE, BOX 3, BOX 5, ALTRA PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 123 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE 9/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: CORTILE, BOX 4, BOX 6, ALTRA PROPRIETA'

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.222,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.570,00
Data della valutazione:	08/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 28/01/2020 00:00:00 stabilita attraverso A DISPOSIZIONE A TITOLO GRATUITO DA FAMILIARI.

La signora, insieme al compagno e al figlio, sono residenti presso l'appartamento, che è stato messo loro a disposizione a titolo gratuito dai proprietari dell'immobile, che sono il nonno, la madre e lo zio della occupante.

I box sono utilizzati da tutti i debitori e dalla utilizzatrice dell'appartamento, principalmente come deposito.

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 16/12/2010 a firma di AMIANTO PAOLO ai nn. 15599/6023 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a PINEROLO ai nn. 9942/1697, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a SUB 20 SUB 28 SUB 29

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 2407 di repertorio, trascritta il 24/02/2023 a PINEROLO ai nn. 1576/1260, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a SUB 20 SUB 28 SUB 29

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: €. 800,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 423,39

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.666,75

Millesimi condominiali: 48

Ulteriori avvertenze:

Le spese di riscaldamento medie annue sono di circa 900-1.000 euro.

Le spese generali preventivo 2023-2024 sono di 845,60 € (1^ rata scaduta: 422,80 € - 2^ rata al 20/05/24: 422,80 €)

Le spese di riscaldamento preventivo 2023-2024 sono di 960 € (480 € scadute al 31/12/2023 - 240 € al 15/02/2024 e 240 € al 30/03/2024)

Gli occupanti gli immobili hanno concordato un pagamento rateizzato degli insoluti con l'amministratore dello stabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 40/60, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1993), registrato il 07/09/1993 a PINEROLO ai nn. 16 VOL 728, trascritto il 28/03/1996 a PINEROLO ai nn. 2397/2024

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/60, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1993), registrato il 07/09/1993 a PINEROLO ai nn. 16 VOL 728, trascritto il 28/03/1996 a

PINEROLO ai nn. 2397/2024

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/60, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1993), registrato il 07/09/1993 a PINEROLO ai nn. 16 VOL 728, trascritto il 28/03/1996 a PINEROLO ai nn. 2397/2024

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1984 fino al 09/03/1993), con atto stipulato il 27/06/1984 a firma di D'AMBROSI MAURO ai nn. 9628/1658 di repertorio, trascritto il 14/07/1984 a PINEROLO ai nn. 4165/3568.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO SUB 20 - BOX SUB 29 (EX SUB 5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1984 fino al 09/03/1993), con atto stipulato il 27/06/1984 a firma di D'AMBROSI MAURO ai nn. 9628/1658 di repertorio, trascritto il 14/07/1984 a PINEROLO ai nn. 4165/3568.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO SUB 20 - BOX SUB 29 (EX SUB 5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/1988 fino al 09/03/1993), con atto stipulato il 25/01/1988 a firma di GIOVANNI MARINONE ai nn. 7977/2135 di repertorio, trascritto il 19/02/1988 a PINEROLO ai nn. 1221/1013.

Il titolo è riferito solamente a BOX SUB 28 (EX SUB 4)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/1988 fino al 09/03/1993), con atto stipulato il 25/01/1988 a firma di GIOVANNI MARINONE ai nn. 7977/2135 di repertorio, trascritto il 19/02/1988 a PINEROLO ai nn. 1221/1013.

Il titolo è riferito solamente a BOX SUB 28 (EX SUB 4)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e ad oggi non sussistono i presupposti di applicabilità dell'at. 1 commi 376, 377 e 378b della Legge 178/2020.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **154/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EDIFICIO A SEI PIANI FUORI TERRA, rilasciata il 09/07/1963 con il n. 154 di protocollo, agibilità del 01/04/1965.

Il titolo è riferito solamente a EDIFICIO RESIDENZIALE

Nulla osta per opere edilizie N. **185/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI BASSO FABBRICATO AD USO AUTORIMESSA, rilasciata il 10/12/1963 con il n. 185 di protocollo, agibilità del 01/04/1965.

Il titolo è riferito solamente a BOX BASSO FABBRICATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo non ho potuto visionare la cantina n. 4 indicata in atto, in quanto i proprietari hanno sempre avuto in uso la cantina indicata nella planimetria di rilievo (forse la numero 13).

Gli immobili hanno cambiato la numerazione civica negli anni, quindi si riscontra una variazione rispetto all'atto di acquisto, alle visure catastali e al regolamento di condominio:

- sub 20 via Vigone 33/B
- sub 28 e sub 29 via Vigone 31/3

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

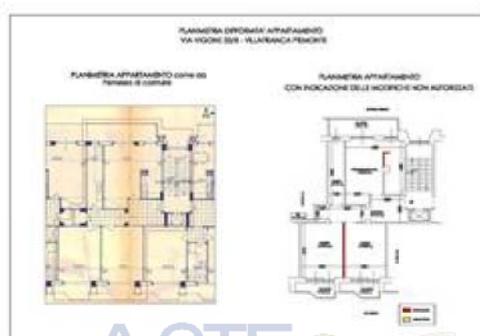
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate lievi difformità relative alla dimensione delle camere da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità rientrano nel 2% delle tolleranze esecutive di cui L.R. 08/07/1999 e quindi potranno essere indicate nelle pratiche relative al primo intervento edilizio.

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

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i box allo stato di fatto hanno larghezze inferiori a quanto indicato nel permesso di costruire, infatti sono state realizzati 11 al posto di 10 box

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica SCIA in sanatoria presso il comune per il diverso frazionamento delle unità box, con nuova planimetria e nuovo prospetto. Il proprietario dei box può presentare la pratica in autonomia.

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

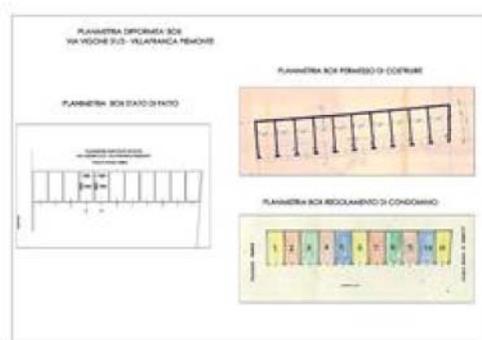
Costi di regolarizzazione:

- SPESE PROFESSIONALI: € 800,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00
- SANZIONE (2X516,00 €): € 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a BOX





ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tutti gli immobili risultano avere i numeri civici vecchi, probabilmente in Comune ha fatto una variazione toponomastica e nel sub 20 non è indicato il piano S1 della cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una istanza per la modifica del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE PROFESSIONALI: € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a tutti immobili

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cantina utilizzata non corrisponde con la cantina indicata in atto (n. 4 del regolamento di condominio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica di chi utilizza la cantina in atto, verifica atti d'acquisto ed eventuale scambio delle cantine, con utilizzo della cantina in atti

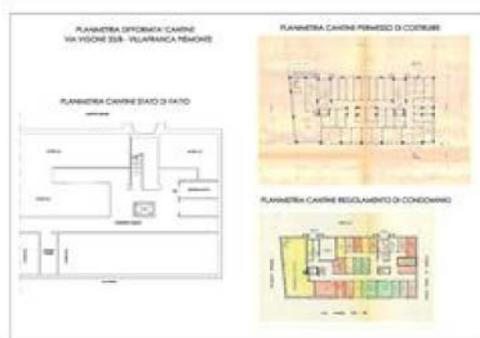
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a CANTINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI IN VILLAFRANCA PIEMONTE STRADA VIGONE 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAFRANCA PIEMONTE STRADA VIGONE 33, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di:

- 40/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto della procedura è sito in Villafranca Piemonte (TO) al terzo piano (4° piano fuori terra) di un condominio di 6 piani fuori terra e 1 piano interrato, con due scale e un basso fabbricato uso box.

All'immobile si arriva attraverso il portoncino pedonale su strada Vigone al civico 33/B e, quindi, si accede all'unità immobiliare tramite le scale condominiali o con l'ascensore, che parte dal piano terra rialzato a cui si accede con una breve rampa di scale.

L'immobile è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, inoltre ha un affaccio su strada con due balconi e uno su cortile con un altro balcone.

Compone il subalterno catastale anche un locale cantina al piano interrato, contraddistinto con il n. 4 delle planimetrie del regolamento di condominio.

I due box di cui ai subalterni 28 e 29 sono siti nel basso fabbricato interno cortile con civico 31/3, che ha l'accesso carraio dal passaggio privato a lato del condominio e l'accesso pedonale dal portoncino nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 -S1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 123 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE 9/C, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: VIA VIGONE, ALLOGGIO D/2, CORTILE, VANI SCALA, ASCENSORE, ALLOGGIO D/4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Federica Brun
Pagina 8 di 16



L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha una porta di ingresso in legno non blindata da cui si accede in un corridoio sul quale si affacciano tutte le stanze.

Entrando nell'appartamento, a destra si trova il soggiorno con angolo cottura con affaccio sul cortile e portafinestra sul balcone, quindi, il corridoio si restringe e sempre dallo stesso lato troviamo il bagno con finestra, mentre a sinistra, con affaccio sulla strada, ci sono le due camere da letto, entrambe con balcone, e in fondo al corridoio il ripostiglio.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia con spezzoni grandi di marmo, tranne in bagno che sono in ceramica. Le pareti sono ad intonaco decorate, tranne in bagno che sono rivestite fin oltre i due metri da piastrelle in ceramica come la fascia sopra i piani della cucina.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e le porte interne sono in legno e vetro.

L'appartamento è collegato al riscaldamento condominiale ed ha i termosifoni con termovalvole e contabilizzatori.



Nel bagno sono presenti vaso bidet lavandino e vasca da bagno.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da due boiler elettrici, uno per il bagno (posto sopra la vasca) e uno per la cucina (posto sotto il lavello).

La cantine al piano interrato hanno il pavimento in cemento battuto e le pareti in mattoni grezzi. Non è stato possibile visionare la cantina di proprietà in quanto non in uso dai debitori., si allegano foto della cantina in uso come esempio, ma dovrebbe essere priva di serramenti.

I box hanno il pavimento in cemento battuto, le pareti intonacate e decorate e si accede da un portone il ferro e vetro a due ante. Il basso fabbricato ha copertura piana rivestita da guaina bituminosa.

APE NON PRESENTE



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
SUPERFICI PRINCIPALI	86,40	x	100 %	=	86,40
SUPERFICI BALCONI	16,00	x	25 %	=	4,00



Totale:	102,40	90,40
----------------	---------------	--------------



ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 4.

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



SUPERFICIE CANTINA	5,50	x	20 %	=	1,10
Totale:	5,50				1,10



box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 123 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE 9/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: CORTILE, BOX 3, BOX 5, ALTRA PROPRIETA'

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE BOX 4	13,50	x	50 %	=	6,75
Totale:	13,50				6,75



box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 123 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VIGONE 9/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: CORTILE, BOX 4, BOX 6, ALTRA PROPRIETA'

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE BOX 5	13,50	x	50 %	=	6,75
Totale:	13,50				6,75





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/09/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: TRILOCALE VIA VIGONE 18

Indirizzo: VIA VIGONE 18

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 25.000,00 pari a 287,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/07/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: BILOCALE 2 PIANO

Indirizzo: VIA VIGONE 33

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 20.000,00 pari a 307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/05/2023

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: BILOCALE PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Federica Brun
Pagina 13 di 16



Indirizzo: VIA VIGONE 33
Superfici principali e secondarie: 56
Superfici accessorie: 2
Prezzo: 18.000,00 pari a 310,34 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della valutazione dell'immobile è stata fatta una ricerca di immobili simili appartenenti allo stesso settore di mercato compravenduti negli ultimi due anni.

Sono quindi state valutate le caratteristiche quantitative conoscibili di tutti e tre i comparabili ricavate dagli atti, dalle planimetrie catastali e dalle immagini.

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo MCA.

La valutazione è stata fatta utilizzando:

- rapporti mercantili superfici: cantina 20%, balconi 25%, principali 100%, box 50%
- luminosità: 5% (0= bassa 1= medio 2= alta)
- esposizione: 5% (0= mista 1= esterna 2= esterna panoramica)
- piano: 5%

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	25.000,00	20.000,00	18.000,00
Consistenza	105,00	87,00	65,00	58,00
Data [mesi]	0	17,00	19,00	9,00
Prezzo unitario	-	287,36	307,69	310,34
SUP. PRINCIPALI	84,60	76,00	60,00	54,00
SUP. BALCONI	16,00	25,00	10,00	7,00
SUP. CANTINA	5,50	7,00	5,00	9,00
PIANO	3,00	0,00	2,00	0,00
LUMINOSITA'	2,00	0,00	1,00	2,00
ESPOSIZIONE	2,00	1,00	1,00	1,00
SUP. BOX	27,00	0,00	13,50	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,09	22,92	18,33	16,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	287,36	287,36	287,36
SUP. PRINCIPALI		287,36	287,36	287,36
SUP. BALCONI		71,84	71,84	71,84
SUP. CANTINA		57,47	57,47	57,47
PIANO	5 %	1.250,00	1.000,00	900,00



LUMINOSITA'	5 %	1.250,00	1.000,00	900,00
ESPOSIZIONE	5 %	1.250,00	1.000,00	900,00
SUP. BOX		143,68	143,68	143,68

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	25.000,00	20.000,00	18.000,00
Data [mesi]	389,58	348,33	148,50
Prezzo unitario	5.172,41	11.494,25	13.505,75
SUP. PRINCIPALI	2.471,30	7.069,06	8.793,22
SUP. BALCONI	-646,56	431,04	646,56
SUP. CANTINA	-86,21	28,74	-201,15
PIANO	3.750,00	1.000,00	2.700,00
LUMINOSITA'	2.500,00	1.000,00	0,00
ESPOSIZIONE	1.250,00	1.000,00	900,00
SUP. BOX	3.879,36	1.939,68	3.879,36
Prezzo corretto	43.679,89	44.311,10	48.372,24

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **45.454,41**
Divergenza: 9,70% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,40	x	432,90	=	39.134,16
Valore superficie accessori:	14,60	x	432,90	=	6.320,34
					45.454,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.454,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.454,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VILLAFRANCA PIEMONTE, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di VILLAFRANCA PIEMONTE, agenzie: VILLAFRANCA PIEMONTE, osservatori del mercato immobiliare VILLAFRANCA PIEMONTE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Federica Brun
Pagina 15 di 16

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	90,40	14,60	45.454,50	45.454,50
				45.454,50 €	45.454,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.232,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 43.222,50

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: €. 4.322,25

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 330,00

Riduzione per arrotondamento: €. 0,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.570,00

data 08/02/2024

il tecnico incaricato
Federica Brun

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Federica Brun
Pagina 16 di 16

