



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 814/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

Avv. Sabina Gaezza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2024

TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Savio**

CF:SVAMRZ59R08G674J

con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45

telefono: 0114341765

email: architetto mauriziosavio@gmail.com

PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 814/2023

## LOTTO 3

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

**A** **Box** a TORINO Via Fiano n. 26, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*).

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è in Via Fiano n. 26 - Torino, posta al secondo piano interrato in un immobile adibito ad autorimessa a 2 p.e.t. adiacente ad edificio di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova in zona San Donato, appartenente alla Circoscrizione 4. Si trova nella parte semicentrale della città, la zona è servita da mezzi pubblici. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con parte della copertura adibita a cortile scoperto, i prospetti dell'edificio adiacente sono in paramano. L'edificio versa in un buono stato generale di conservazione interna. L'immobile adiacente è stato costruito nel 1992, si sviluppa in 8 piani di cui 6 fuori terra e 2 interrati, l'immobile adibito a box è composto di 2 piano e.t.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1174 particella 641 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 148,95 euro, indirizzo catastale: Via Fiano n. 26, piano: S2, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\* (per 1/1 di proprietà).
- Coerenze: intercapedine, altra u.i., corridoio comune, altra u.i..

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a fronte del mancato rinnovo del contratto di locazione con scadenza 30/11/2023.

La data del sopralluogo era stata fissata per il 02/02/2024, in accordo con il Custode immobiliare. Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione 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.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'elenco dei gravami e delle formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono elencate nel Certificato Notarile redatto dall'Avv. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Ancona in data 28/12/2023 allegato agli atti.

Si precisa come nel suddetto certificato ipotecario siano segnalate le formalità pregiudizievoli relative:

- atto esecutivo o cautelativo di verbale di pignoramento immobili n. 22078 del 06/11/2023 del UNEP Corte di Appello di Torino, trascrizione n. 51495/39966 del 11/12/2023 (a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), gravante sulla piena proprietà del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1174 part. 641 sub. 9, gravante sulla proprietà di 1/6 del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1174 part. 499 sub. 6 e gravante sulla proprietà di 1/6 del bene censito al catasto fabbricati al fg. 1175 part. 137 sub. 5.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i.

#### **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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 06/11/2023 a firma di UNEP Corte di Appello di Torino al n. 22078 di repertorio, trascrizione n. 51495/39966 del 11/12/2023 (a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), derivante da atto esecutivo o 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:	€ 212,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 516,79
Millesimi condominiali:	13,00
Ulteriori avvertenze:	

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è all'interno di un condominio dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

L'Amministratore di condominio (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) ha fornito al C.T.U. le tabelle con i conguagli degli ultimi due anni che però per il box in questione si riferiscono a due u.i. per complessivi mm. 26. Pertanto per il box pignorato (13 mm.), i conguagli indicati dall'Amministratore sono da considerarsi dimezzati.

Come dichiarato dall'Amministratore tramite mail risultano da pagare spese ordinarie per un totale di € 508,38 (€ 254,19 per i 13 mm.) e spese generali per un totale di € 525,20 (€ 262,60 per i 13 mm.).

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa comevengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti. Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene a cura del delegato alla vendita ed a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile. Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà è elencato nel Certificato Notarile redatto dall'Avv. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Ancona in data 28/12/2023 allegato agli atti.

L'atto di acquisto tra vivi ante-ventennio fu redatto dal notaio dott.ssa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 02/12/1992 ai nn. 15727/5936 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Torino il 21/12/1992 al n. 20962 di repertorio. A favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , acquisto di diritto di nuda proprietà, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà, per diritto di successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* apertasi in data 14/04/2017, con denuncia di successione n. 309/9990/18 registrata a Torino 2 il 08/03/2018, trascritta in data 04/04/2018 al n. 9297, seguita da tacita accettazione dell'eredità trascritta al n. 19481 il 07/08/2020, con ricongiungimento del diritto di usufrutto al diritto di nuda proprietà, relativo all'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto fabbricati al fg. 1174 part. 641 sub. 9.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/1992 a firma di Notaio Dott.ssa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 15727/5936 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Torino il 21/12/1992 al n. 20962 di repertorio.

Relativo all'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto fabbricati al fg. 1174 part. 641 sub. 9.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte della Zona Urbana Storico Ambientale 17 (ZUSA17), area Residenziale R3. Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Torino.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 161 rilasciata il 28/02/1991 prot. n. 1990-1-3772 del 02/08/1990, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.
- Concessione edilizia n. 498 rilasciata il 25/06/1992 prot. n. 1992-1-560 del 12/02/1992, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per variante in corso d'opera.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA FIANO 26

**BOX**

DI CUI AL PUNTO A

**Box** a TORINO Via Fiano n. 26, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è in Via Fiano n. 26 - Torino, posta al secondo piano interrato in un immobile adibito ad autorimessa a 2 p.e.t. adiacente ad edificio di 6 piani fuori terra, ad uso residenziale.

Lo stabile si trova in zona San Donato, appartenente alla Circoscrizione 4. Si trova nella parte semicentrale della città, la zona è servita da mezzi pubblici. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con parte della copertura adibita a cortile scoperto, i prospetti dell'edificio adiacente sono in paramano. L'edificio versa in un buono stato generale di conservazione interna. L'immobile adiacente è stato costruito nel 1992, si sviluppa in 8 piani di cui 6 fuori terra e 2 interrati, l'immobile adibito a box è composto di 2 piano e.t.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano interrato 2, ha un'altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 1174 particella 641 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 148,95 euro, indirizzo catastale: Via Fiano n. 26, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per 1/1 di proprietà).

- Coerenze: intercapedine, altra u.i., corridoio comune, altra u.i..



Prospetto edificio residenziale Via Balme



Rampa di accesso ai box di Via Fiano

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano 2° interrato.

L'immobile è composto da un locale unico adibito a box auto. La porta d'ingresso è un basculante metallico, le pareti sono in blocchi di cemento al grezzo, il pavimento è in battuto di cemento. Il box è dotato di contatore elettrico indipendente.

#### 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
Principale	14,00	X	100%	=	14,00
<b>Totale</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/02/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Garage-Box  
Indirizzo: Via Fiano, 26  
Superfici principali e secondarie: 14  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 2.142,85 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 27.000,00 pari a 1.687,50 Euro/mq  
Distanza: 00.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/02/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Garage-Box  
Indirizzo: Via San Rocchetto, 16  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 2.153,84 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 25.200,00 pari a 1.938,46 Euro/mq  
Distanza: 290.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/02/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Garage-Box  
Indirizzo: Via Morghen, 34  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 2.230,77 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 26.100,00 pari a 2.007,69 Euro/mq  
Distanza: 550.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (14/02/2024)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Valori espressi in €/mq per u.i. a destinazione "residenziale", tipologia: box, Fascia/zona:Semicentrale/SAN DONATO, Codice di zona: C8, Microzona catastale n.: 19 Tipologia prevalente: Abitazioni ti tipo economico

- Osservatorio FIAIP degli Immobili di Torino e Provincia (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) (14/02/2024)

Valore minimo: 12.500

Valore massimo: 18.000

Note: Quartiere San Donato – Campidoglio Valori espressi in euro riferiti all'intera unità per box singoli

- Borsino Immobiliare (22/02/2024)

Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.390,00

Note: Zona SAN DONATO, Posizione zona: semicentrale, Valori espressi in €/mq per box auto e autorimesse.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici della porzione immobiliare sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm. (rif. D.P.R. n. 138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali con verifica delle misure rilevate in loco. Attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto a stimare il più probabile valore attuale di mercato di un bene immobiliare simile a quello oggetto di causa. Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Si considerano anche le quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA DATI

Caratteristiche	U.M.	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via	Via Fiano, 26	Via San Rocchetto, 16	Via Morghen, 34	Via Fiano, 26
Distanza dal soggetto di stima	m.	0	290	550	-----
Tipologia dell'immobile	----	magazzino	magazzino	magazzino	magazzino
Prezzo rilevato	Euro	30.000,00	28.000,00	29.000,00	-----
Tipologia di rilevamento del prezzo	----	offerta	offerta	offerta	-----
Mesi dal rilevamento - data	mesi	0	0	1	-----
Sconto sul prezzo rilevato	%	10,00%	10,00%	10,00%	-----
Prezzo corretto	Euro	<b>27.000,00</b>	<b>25.200,00</b>	<b>26.100,00</b>	-----
Superficie principale	mq.	<b>14,00</b>	<b>13,00</b>	<b>13,00</b>	<b>14,00</b>
Livello di piano	n.	-1	-2	-3	-2
Servizi igienici	n.	0	0	0	0
Ascensore (no=0 / si=1)	n.	0	0	0	0
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) da 1=scadente a 5=ottimo)	n.	3	3	3	3
Zona (+1, +2, 0,-1, -2)	n.	0	0	0	0
Qualità (+1, +2, 0,-1, -2)	n.	0	0	0	0

Saggi	U.M.		
Data - saggio annuo di rivalutazione	%	0,00%	
Livello di piano - saggio di incremento	%	1,00%	
Zona - saggio di incremento	%	1,00%	
Qualità - saggio di incremento	%	2,00%	
Servizi igienici	€.	costo a nuovo del servizio igienico	0,00
	anni	vetustà dei servizi igienici	0
	anni	vita utile di un servizio igienico	0
Ascensore	€.	costo a nuovo impianto ascensore	0,00
	%	quota millesimale	0,00
	anni	impianto ristrutturato da anni	0
	anni	vita utile impianto ascensore	0
Stato di manutenzione	€.	costo per passaggio di stato	20.000,00

	U.M.	Superficie	Prezzo marginale	Prezzo marginale assunto
Comparabile 1	mq	14,00	€ 1.928,57	€ 1.928,57
Comparabile 2	mq	13,00	€ 1.938,46	
Comparabile 3	mq	13,00	€ 2.007,69	
Soggetto di stima	mq	14,00		

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data		0,00	0,00	3,00
Superficie principale		1.928,57	1.928,57	1.928,57
Servizi igienici		0,00	0,00	0,00
Livello di piano		267,33	252,00	261,00
Ascensore		0,00	0,00	0,00
Manutenzione		20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona		270,00	252,00	261,00
Qualità		540,00	504,00	522,00

TABELLA VALUTAZIONE

Elementi di confronto		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo		27.000,00	25.200,00	26.100,00
Data		0,00	0,00	-3,00
Superficie principale		0,00	1.928,57	1.928,57
Servizi igienici		0,00	0,00	0,00
Livello di piano		-267,33	0,00	261,00
Ascensore		0,00	0,00	0,00
Manutenzione		0,00	0,00	0,00
Zona		0,00	0,00	0,00
Qualità		0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	€.	<b>26.732,67</b>	<b>27.128,57</b>	<b>28.286,57</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	€.	<b>27.383,00</b>
Errore medio % sui prezzi corretti	%	5,81%
Superficie commerciale	mq	14,00
Valore al mq	€/mq	1.956,00
Valore al mq stimato	€/mq	1.900,00

errore &lt; 6% : accettabile

<b>VALORE STIMATO</b>	€.	<b>26.600,00</b>
-----------------------	----	------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile è stato scelto il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Osservatorio OMI dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio FIAIP.

### 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	box	14,00	0,00	26.600,00	26.600,00
				<b>26.600,00 €</b>	<b>26.600,00 €</b>

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: €. **26.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: €. **266,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **323,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. **516,79**

Riduzione per arrotondamento: €. **94,21**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **25.400,00**

data 01/03/2024

il tecnico incaricato  
Maurizio Savio