



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Sabrina Gambino

CUSTODE:

Dottoressa Valentina Lillo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Gravante

CF:GRVLSN81B65L219Z

con studio in TORINO (TO) via Rivara 25

telefono: 3458371572

email: aegravante@hotmail.it

PEC: alessandra.gravante@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Luigi Salvatore Cherubini 34, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per una più facile ed immediata comprensione visiva di quanto in seguito descritto, si rimanda alla documentazione fotografica, scattata nel corso del sopralluogo effettuato.

La zona semiperiferica residenziale/commerciale, presenta fabbricati di tipo economico.

Il bene oggetto di stima è parte di un condominio di civile abitazione, sprovvisto di ascensore, elevato a sei piani f.t. edificato alla fine degli anni'30 del secolo scorso.

Complessivamente l'edificio mostra una precaria manutenzione, con distacco della tinteggiatura in diversi punti, ed è rifinito con materiali tipici all'epoca della sua costruzione: struttura portante in muratura, copertura inclinata, facciata esterna fronte via Cherubini con zoccolatura in pietra e rivestimento in tessere finto laterizio, androne in cementine e scala in marmo comune.

L'appartamento sito al piano rialzato (1° f.t.), dotato di due arie, distinto con il n.1 nella planimetria allegata al regolamento di condominio, è composto da:disimpegno, tinello, cucinino, camera e servizi.

Per quanto riguarda le principali finiture si segnala quanto segue:

- infissi esterni in legno con vetri semplici e gelosia e inferiate lato cortile mentre lato strada la finestra è dotata di avvolgibile e inferiate;
- infissi interni in legno tamburato con vetro satinato e/o solo legno tamburato;
- pareti intonacate tinteggiate al civile, le quali mostrano evidenti macchie di umidità e fioriture, specie nella camera da letto e nel bagno;
- pavimenti interni in ceramica, palchetto (listelli mancanti in prossimità della camera da letto) e moquette;
- rivestimento cucinino e bagno in ceramica;
- radiatori in ghisa;
- riscaldamento centralizzato;
- citofono;
- porta di accesso all'alloggio non blindata.

L'unità immobiliare, in pessime condizioni d'uso e manutenzione, mostra evidenti segni di umidità con relativo distacco dell'intonaco, specie nella camera da letto e nel bagno. Il giorno del sopralluogo si è constatato che l'impianto elettrico è allacciato abusivamente (vedere verbale redatto dal comandante dei carabinieri allegato alla perizia), mentre il balcone risulta occupato da oggetti e cose varie, in cospicua entità tanto da impedirne l'accesso.

Il medesimo giorno è stato impossibile accedere alla cantina poichè l'amministratore riferiva di essere sprovvisto delle chiavi di accesso al piano interrato. Si è quindi tentato di richiedere a qualche condominio l'apertura della porta di ingresso la piano interrato, senza alcun esito. Non è stato possibile pertanto verificare la corretta associazione alloggio/cantina.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 584 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini Luigi Salvatore n°34, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo - allineamento mappe del 15/02/2006 pratica TO0068224

Coerenze: alloggio in senso orario: via Cherubini, stabile via Cherubini n°36, cortile comune, vano scala e androne

I succitati dati catastali includono anche un locale cantina, distinto con il n.2, al piano interrato. Coerenze e confini cantina in senso orario: corridoio comune, cantina identificata con il numero 3, cortile comune e cantina identificata con il n.1. Gli attuali dati catastali derivano da Fg 49 n 139 sub 13

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

A.1 cantina, composto da 1 vano, identificato con il numero 2. Il girone del sopralluogo non è stato possibile visionare il locale cantina poiché l'amministratore era sprovvisto delle chiavi di accesso al piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.345,51
Data della valutazione:	28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 12 giugno 2024 in concerto con la custode Dott.ssa Valentina Lillo, si effettuava il primo sopralluogo presso il bene oggetto di valutazione, senza alcun esito, nonostante l'invio della raccomandata con l'indicazione dell'ora e del giorno dell'ispezione.

La sottoscritta, successivamente, prendeva contatti telefonici con l'amministratore dello stabile nella persona del sig. Santopietro Marco, il quale riferiva che verosimilmente l'alloggio era disabitato.

Si inoltrava all'Ill.ma Sig.ra G.E istanza di accesso forzoso.

Il giorno 17/09/2024 perveniva l'autorizzazione all'accesso forzoso da parte del G.E., pertanto si inviava relativa raccomandata al debitore per informarlo del giorno e dell'ora del sopralluogo, previamente concordata con le Forze dell'Ordine.

In data 02/10/2024 non essendo possibile accedere all'interno dei locali, si effettuava l'accesso forzoso alla presenza degli artigiani, della custode giudiziaria, dei Carabinieri e dell'amministratore di condominio.



Nell'alloggio si riscontrava, sul balcone esterno lato cortile, la presenza di una bombola di gas e fornitura elettrica allacciata abusivamente (come riscontrabile dal verbale redatto dal Comandante dei Carabinieri Giovanni Cesare Bertoneri, allegato al presente elaborato). In tale occasione l'amministratore di condominio contattava personalmente IRETI, mettendola a conoscenza dello stato di fatto. In riferimento alla bombola del gas, la custode (dott.ssa Lillo) chiedeva l'intervento dei VV.F. per mettere in sicurezza la bombola del gas. I vigili del fuoco giungevano tempestivamente sul sito e accertato che la bombola del gas era vuota, contattavano l'amiat al fine di un adeguato smaltimento.

Avendo provveduto alla sostituzione della serratura, al termine delle operazioni, la sottoscritta consegnava le chiavi alla cusode giudiziaria (Valentina Lillo), lasciando avviso presso l'immobile.

Si è proceduto alla ricerca di eventuali contratti di locazione/comodato in essere, presso i vari Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Torino. L'indagine non ha evidenziato contratti di locazione/comodato in capo all'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli di seguito elencate sono riportate nella relazione notarile prodotta da parte precedente e verificate dalla sottoscritta, effettuando ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1. Le indagini sono state eseguite per nominativo, inserendo i dati dell'esecutato e dei precedenti proprietari, andando a ritroso nel ventennio.

Nell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli a nome del debitore, è indicata la trascrizione di un pignoramento immobiliare del 11/04/2017 nn.9987/14332. Nel fascicolo telematico della procedura è stata depositata una certificazione dell'assistente giudiziario (Claudia Callari) nella quale è riportato che con ordinanza del 18/01/2018 del G.E. dr.ssa G. Rigoletti era stata disposta la cancellazione del succitato pignoramento. Ad oggi la cancellazione non è stata eseguita.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

Il costo della cancellazione delle trascrizioni di pignoramento, avverrà a tassa fissa pari a € 200,00 di imposta ipotecaria, oltre € 59,00 di imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria, per un totale di € 294,00 cadauna, mentre il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, emessa a favore di un Istituto di Credito e pertanto rientrante nel D.P.R. 23/09/73 n.601, sarà solamente di € 35,00.

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** cancellata, stipulata il 28/03/2003 a firma di notaio Eleuteri Gianluca ai nn. 25091 di repertorio, iscritta il 04/04/2003 a Torino1 ai nn. 3166/14779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a rogito notaio Eleuteri Gianluca del



28/03/2003 rep. n. 25091.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20ennale.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia - piena proprietà alloggio in Torino, via Cherubini 34, ex Fg 49 n 139 sub 13 ad oggi Fg 1148 n 584 sub 13.

NON PIÙ VALIDA perchè rinnovata

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/03/2003 a firma di notaio Eleuteri Gianluca ai nn. 25091 di repertorio, iscritta il 04/04/2023 a Torino1 ai nn. 1867/13961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione reg. part.3166 del 04/04/2003.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20ennale.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia - piena proprietà alloggio in Torino, via Cherubini 34, Fg 1148 n 584 sub 13.

DA CANCELLARE TOTALMENTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/03/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 8955/2017 di repertorio, trascritta il 11/04/2017 a Torino1 ai nn. 9987/14332, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo immobiliare rep. nn.8955/2017.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia - piena proprietà di alloggio in Torino, via Cherubini 34, Fg 1148 n 584 sub 13.

DETTA FORMALITÀ DOVREBBE ESSERE GIÀ STATA CANCELLATA COME DA ORDINANZA DEL 18/01/2018 del G.E. DR.SSA G. RIGOLETTI. AD OGGI RISULTA ANCORA IN ESSERE E DA CANCELLARE TOTALMENTE

pignoramento, stipulata il 04/02/2024 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1966 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a Torino1 ai nn. 6470/8140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo immobiliare rep. n. 1966 DEL 04/02/2024.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia - piena proprietà di alloggio in Torino, via Cherubini 34, Fg 1148 n 584 sub 13.

DA CANCELLARE TOTALMENTE

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:	€. 689,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.491,49
Millesimi condominiali:	70
Ulteriori avvertenze:	
L'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali	



insolute, relative all'anno di gestione (non solare) in corso, rispetto al decreto di trasferimento e all'anno precedente.

Successivamente alla richiesta della sottoscritta, inoltrata a mezzo mail, l'amministratore condominiale (Santopietro Marco, con studio in Torino, via Cherubini 37/c), faceva pervenire il regolamento di condominio e la ripartizione delle spese condominiali.

Le spese di gestione annue, da rendiconto per l'anno 2023 ammontano a € 801,96 conteggiando una sola persona per l'addebito della spesa acqua.

Dalla mail ricevuta dall'amministratore gli insoluti alla data del 30/09 sono pari ad € 4.929,44

Alloggio e cantina - millesimi 70

Il regolamento di condominio, art. 7, riporta la seguente dicitura: "*in ogni caso i condomini prima di intraprendere nei locali di proprietà personale l'esecuzione delle opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio e di parte di essa, devono dare notizia all'Amministratore*" e ancora art. 13 "*l'assemblea dei condomini potrà deliberare norme alle quali tutti i condomini debbono tenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni, nonché quelle di cui al comma precedente, l'assemblea potrà stabilire una sanzione pecuniaria non superiore alle lire 500 - da devolvere al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese straordinarie...*".

Si invitano gli interessati a prendere visione completa del regolamento di condominio.

L'amministratore dichiara che: *non c'è alcun procedimento giudiziario pendente sul condominio. Attualmente insiste un'ordinanza Comunale n.127/2024 per il ripristino della facciata lato cortile (vedere mail allegata dell'amministratore).*

Il consuntivo per il rifacimento della facciata prevede un importo di € 1.595,95 a carico del debitore..Detta spesa non è ancora stata deliberata (vedere mail dell'amministratore).

Le spese di esercizio, come da preventivo, per l'anno corrente sono pari ad € 689,53.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento del 29/02/2024, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare erano intestati per la piena proprietà all'esecutato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2003), con atto stipulato il 28/03/2003 a firma di notaio Eleuteri Gianluca ai nn. 25090 di repertorio, registrato il 14/04/2003 a Torino2 ai nn. 2654 serie 1T, trascritto il 04/04/2003 a Torino1 ai nn. 9745/14778.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia - piena proprietà alloggio in Torino, via Cherubini 34, ex Fg 49 n 139 sub 13 ad oggi Fg 1148 n 584 sub 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/09/1991 fino al 28/03/2003), con atto stipulato il 05/09/1991 a firma di notaio Rinaudo Giovanni ai nn. 10999/4932 di repertorio, trascritto il 23/09/1991 a Torino1 ai nn. 17478/27635.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia - piena proprietà alloggio in Torino, via Cherubini 34, ex Fg 49 n 139 sub 13 ad oggi Fg 1148 n 584 sub 13



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal punto di vista urbanistico, consultando il P.R.G., Testo Vigente riferito alla data di approvazione del PRG del 24 maggio 1995, Nota variante: id 93, var. n. 37 - variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc. 0111925/009 e Testo adottato in salvaguardia in corso di approvazione con l'indicazione del provvedimento di modifica [*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino, adottata il 14/02/2011, il fabbricato comprendente i beni oggetto di esecuzione immobiliare ricade in zone consolidate residenziali miste, area normativa R3 ovvero isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

La destinazione è residenziale - tavola 5b

Allegata alla relazione si riporta stralcio di P.R.G., con relativa tavola normativa. Si invitano eventuali aggiudicatari a prendere visione dell'intero documento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1942-1-20114, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/08/1942 con il n. 20114 di protocollo, rilasciata il 30/11/1945 con il n. 391 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a riparazione casa in riferimento alla pratica edilizia del 1939 n. 333.

Pratica non è consultabile. Il dirigente dell'Ufficio Tecnico nella persona del sig. Mauro Cortese attesta l'assenza della pratica presso gli archivi (vedere allegati - documentazione edilizia).

Permesso di costruire N. 333, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/10/2024 con il n. 333 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione casa 6 p.f.t..

Non è stato possibile visionare la pratica edilizia poiché dalla ricerca telematica, effettuata per cartellino e il nominativo della proprietà, il fascicolo non è stato trovato. A seguito di appuntamento con il tecnico comunale geom. Paolo Zona, al fine di ovviare il problema è stata inoltrata una segnalazione all'Ufficio tecnico, il quale non ha risposto

Licenza abitazione N. 17, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione all'abitazione, agibilità del 08/04/1941 con il n. 106 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutto il fabbricato sito nel Comune di Torino, via Cherubini 34

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona consolidate residenziali miste, area normativa R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tavola normativa n°3 - Hmax come da R.E. - distanza tra fabbricati aderenza $o \geq$ mt 10 - distanza da confini privati aderenza $o \geq$ mt 5 - rispetto del filo stradale o del filo edilizio - rapporto di copertura 1/2 del lotto se L.F. $\leq 0,6$ mq/mq . Contestualmente a interventi di nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'alloggio, oggetto di relazione, si è proceduto alla consultazione, mediante il servizio telematico della Città di Torino, TorinoFacile EdificaTo, delle pratiche edilizie.

La ricerca è stata effettuata per nominativo (indicando l'attuale proprietà e i precedenti proprietari), per indirizzo e per maglia.

A seguito di detta indagine sono state individuate le pratiche edilizie:



- n. ord. 333 per la costruzione di casa 6 piani f.t. n.10 dell'anno 1939. Non è stato possibile visionare la pratica edilizia poiché dalla ricerca telematica, effettuata per cartellino e il nominativo della proprietà, il fascicolo non è stato trovato. A seguito di appuntamento con il tecnico comunale geom. Paolo Zonza, al fine di ovviare il problema è stata inoltrata una segnalazione all'Ufficio tecnico, il quale non ha risposto.

- pratica edilizia 1942-1-20114, la quale però non è consultabile. Il dirigente dell'Ufficio Tecnico nella persona del sig. Mauro Cortese attesta l'assenza della pratica presso gli archivi, pertanto non visionabile (vedere allegati - documentazione edilizia).

- licenza di abitazione degli anni '40 del secolo scorso, pertanto si inoltrava all'Archivio Storico della Città di Torino la domanda di accesso agli atti per recuperare formalmente detto documento.

Durante l'accesso presso l'archivio Storico della Città di Torino, è stata formulata la domanda di concessioni edilizie inerenti il nominativo Carosso Vittorio e Cantamessa (intestatari delle autorizzazioni delle pratiche edilizie), senza alcun esito.

Data l'assenza delle pratiche edilizie, er accertare la conformità si è fatto riferimento alla planimetria di impianto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vecchio locale servizi igienici, posto in balcone lato cortile, ad oggi è diventato un cucinino direttamente comunicante con il locale cucina, demolendo parte della muratura portante. Inoltre è stato realizzato un bagno interno, nel piccolo vano indicato in planimetria, posto tra la cucina e la camera da letto. Per la realizzazione del bagno interno sono state eseguite due nicchie, una per l'alloggiamento della doccia e l'altra per il lavandino. Anche in questo caso è stata demolita parte della muratura portante. (normativa di riferimento: D.L. 29 maggio 2024 n.69 coordinato con la Legge di conversione del 24/07/2024 n.105 - art. 36 bis comma 5)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria opere abusive: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alloggio oggetto di esecuzione immobiliare.

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, il responsabile dell'abuso ((o l'attuale proprietario dell'immobile)) possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate



dalla dichiarazione del professionista abilitato che ((attesta)) le necessarie conformita'. Per la conformita' edilizia, la dichiarazionee' res a con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento e' provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, ((quarto e quinto)) periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo ((del presente comma)), il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto ((la propria responsabilita')). Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attivita' in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di ((un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformita' dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attivita' o in difformita' da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Si ipotizza una sanzione di circa € 5.200 oltre le spese del professionista per la presentazione della pratica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vecchio locale servizi igienici, posto in balcone lato cortile, ad oggi è diventato un cucinino direttamente comunicante con il locale cucina, demolendo parte della muratura portante. Inoltre è stato realizzato un bagno interno, nel piccolo vano indicato in planimetria, posto tra la cucina e la camera da letto. Per la realizzazione del bagno interno sono state eseguite due nicchie, una per l'alloggiamento della doccia e l'altra per il lavandino. Anche in questo caso è stata demolita parte della muratura portante.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1/2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA LUIGI SALVATORE CHERUBINI 34, QUARTIERE BARRIERA
DI MILANO

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Luigi Salvatore Cherubini 34, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per una più facile ed immediata comprensione visiva di quanto in seguito descritto, si rimanda alla documentazione fotografica, scattata nel corso del sopralluogo effettuato.

La zona semiperiferica residenziale/commerciale, presenta fabbricati di tipo economico.

Il bene oggetto di stima è parte di un condominio di civile abitazione, sprovvisto di ascensore, elevato a sei piani f.t. edificato alla fine degli anni'30 del secolo scorso.

Complessivamente l'edificio mostra una precaria manutenzione, con distacco della tinteggiatura in diversi punti, ed è rifinito con materiali tipici all'epoca della sua costruzione: struttura portante in muratura, copertura inclinata, facciata esterna fronte via Cherubini con zoccolatura in pietra e rivestimento in tesserine finto laterizio, androne in cementine e scala in marmo comune.

L'appartamento sito al piano rialzato (1° f.t.), dotato di due arie, distinto con il n.1 nella planimetria allegata al regolamento di condominio, è composto da:disimpegno, tinello, cucinino, camera e servizi.

Per quanto riguarda le principali finiture si segnala quanto segue:

- infissi esterni in legno con vetri semplici e gelosia e inferiate lato cortile mentre lato strada la finestra è dotata di avvolgibile e inferiate;
- infissi interni in legno tamburato con vetro satinato e/o solo legno tamburato;
- pareti intonacate tinteggiate al civile, le quali mostrano evidenti macchie di umidità e fioriture, specie nella camera da letto e nel bagno;
- pavimenti interni in ceramica, palchetto (listelli mancanti in prossimità della camera da letto) e moquette;
- rivestimento cucinino e bagno in ceramica;
- radiatori in ghisa;
- riscaldamento centralizzato;
- citofono;
- porta di accesso all'alloggio non blindata.

L'unità immobiliare, in pessime condizioni d'uso e manutenzione, mostra evidenti segni di umidità con relativo distacco dell'intonaco, specie nella camera da letto e nel bagno. Il giorno del sopralluogo si è constatato che l'impianto elettrico è allacciato abusivamente (vedere verbale redatto dal comandante dei carabinieri allegato alla perizia), mentre il balcone risulta occupato da oggetti e cose varie, in cospicua entità tanto da impedirne l'accesso.

Il medesimo giorno è stato impossibile accedere alla cantina poichè l'amministratore riferiva di essere sprovvisto delle chiavi di accesso al piano interrato. Si è quindi tentato di richiedere a qualche condominio l'apertura della porta di ingresso la piano interrato, senza alcun esito. Non è stato possibile pertanto verificare la corretta associazione alloggio/cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1148 particella 584 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini Luigi Salvatore n°34, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione modifica identificativo - allineamento mappe del 15/02/2006 pratica TO0068224
- Coerenze: alloggio in senso orario: via Cherubini, stabile via Cherubini n°36, cortile comune, vano scala e androne



I succitati dati catastali includono anche un locale cantina, distinto con il n.2, al piano interrato. Coerenze e confini cantina in senso orario: corridoio comune, cantina identificata con il numero 3, cortile comune e cantina identificata con il n.1. Gli attuali dati catastali derivano da Fg 49 n 139 sub 13

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 mt	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate presso il sito della Regione Piemonte, inserendo i dati catastali e l'indirizzo dell'appartamento, è emerso che per il bene immobiliare non è stata presentata alcuna certificazione APE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	41,00	x	100 %	=	41,00
balconi	2,00	x	50 %	=	1,00



Totale:	43,00	42,00
----------------	--------------	--------------

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano, identificato con il numero 2. Il girone del sopralluogo non è stato possibile visionare il locale cantina poiché l'amministratore era sprovvisto delle chiavi di accesso al piano interrato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1244/2016

Descrizione: AVVISO VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA - Alloggio al piano quarto, composto da ingresso due camere, tinello, cucinino, e bagno, oltre a locale ad uso cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via CHERUBINI LUIGI SALVATORE, 27 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 49.450,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 29.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1861/2017

Descrizione: Alloggio al piano 3° (4° f.t.), composto di ingresso su soggiorno con parete attrezzata a cucinino, bagno dotato antibagno e box doccia separato con acceso da una delle camere, due camere, due balconi lato strada e ballatoio di proprietà esclusiva lato cortile, due locali cantina e soffitta., 1

Indirizzo: Via Santhià 51 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 38.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1307/2010

Descrizione: Alloggio. su terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni al F. 1146, n. 154 della superficie catastale di mq. 160, ubicato al piano quarto (5° f.t.) composto di ingresso, tinello con cucinino, camera e bagno; risulta contraddistinto nell'originaria consistenza;- cantina ubicata al piano interrato., 1

Indirizzo: Via SANTIÀ, 52 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 43.00 m

Numero Tentativi: 13

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1785/2012

Descrizione: Alloggio al piano terzo con annessa cantina la piano interrato. Sussistono irregolarità edilizie. Immobile gravato da mutuo fondiario., 1

Indirizzo: Via SANTIÀ, 53 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 57.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 8/2018

Descrizione: AVVISO VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA SINCRONA-MISTA - alloggio al piano terzo (4° f.t.) con annesse due cantine al piano interrato, 1

Indirizzo: Via SANTIÀ, 53 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/04/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 85/2012

Descrizione: Alloggio. al piano quinto composto di ingresso living su soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, ripostiglio e due balconi, con annesso locale ad uso cantina., 1

Indirizzo: Via CHERUBINI LUIGI SALVATORE, 23 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 77.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 71.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale ristrutturato al piano terzo, senza ascensore

Indirizzo: via Cherubini 48, Torino

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.128,57 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in buono stato sito al piano settimo, in stabile ristrutturato recentemente dotato di ascensore.

Indirizzo: via Cherubini 7 , Torino

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.329,90 Euro/mq

Distanza: 240.00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale in buone condizioni, sito al piano 3 in stabile sprovvisto di ascensore

Indirizzo: via Cherubini 32, Torino

Superfici principali e secondarie: 50



Superfici accessorie:

Prezzo: 36.500,00 pari a 730,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale in buone condizioni, sito al piano 2 in stabile provvisto di ascensore

Indirizzo: via Cherubini 49, Torino

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.095,24 Euro/mq

Distanza: 210.00 m

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in buone condizioni, sito al piano 1 in stabile provvisto di ascensore

Indirizzo: via Cherubini 9, Torino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

Distanza: 230.00 m

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in ottime condizioni, sito al piano 1 in stabile sprovvisto di ascensore

Indirizzo: via Cherubini 69, Torino

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale sito al piano 5 in stabile sprovvisto di ascensore

Indirizzo: via Cherubini 48, Torino



Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI (24/10/2024)

Valore minimo: 790,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini dell'individuazione del valore dei beni, si è proceduto a effettuare indagini di mercato e a visionare i borsini immobiliari, con riferimento (anche) ai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere dei valori medi, indicativi per la zona in questione.

L'Omi riporta valori di riferimento per la zona periferica/Rebaudengo, abitazioni di tipo economico in normale stato manutentivo che oscillano tra €/mq 790,00/1.150,00. Ulteriore fonte per la determinazione del valore commerciale del bene, è stato il sito "Immobiliare.it", il quale per la stessa zona riporta un prezzo medio di vendita di circa €/mq 1.000,00 per immobili aventi caratteristiche e stato conservativo nettamente migliore rispetto a quello oggetto di pignoramento. Nel caso specifico si è considerato, il precario stato di manutenzione, l'assenza di ascensore, anche se l'appartamento si trova al piano terreno, l'esposizione nord/sud, la presenza di importanti fioriture dell'intonaco sulle pareti della camera da letto e del bagno, l'impianto elettrico abusivo, obbligatorietà del ripristino della facciata lato cortile come da ordinanza Comunale e l'impossibilità di verificare la rispondenza della cantina.

In ultimo si è posto l'accento anche al motivo della stima, effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di un'appetibilità del bene e di una vendita rapida.

Per tutto quanto sopra, si individua un prezzo unitario pari a €/mq 650,00 inclusa l'incidenza della cantina pertinenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,00	x	650,00	=	27.300,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	650,00	=	0,00
					27.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **27.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **27.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Globalmente la valutazione si è basata sul valore di mercato degli immobili, desunto sia da indagini di mercato eseguite in zona, per vendite di fabbricati aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, mediando tali dati sulla base della personale esperienza della sottoscritta, sia in funzione delle caratteristiche precipue degli immobili da stimare, con particolare riferimento alla loro tipologia, vetustà, ubicazione, condizioni di uso e manutenzione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di vendita di un bene, e viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il



metodo di stima adottato dalla scrivente è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione dei beni raffrontandoli, con specifico riferimento ai prezzi di mercato di altri beni simili. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare e all'andamento economico del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di una stima immobiliare.

Tra le fonti che forniscono dati tecnico/economici del mercato immobiliare italiano, si ritiene di dover far particolare riferimento ai parametri contenuti nel database dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso.

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione, specificando quello prevalente.

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Sul portale Geopoi inserendo l'indirizzo esatto, l'immobile viene identificato nella zona OMI con il codice D12, microzona 37, fascia/zona Periferica/Rebaudengo.

L'OMI riporta prezzi unitari di riferimento, per il primo semestre dell'anno 2024, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, in normale stato manutentivo tra €/mq 790,00/1.150,00.

In ultimo, per l'individuazione del valore dei beni si è proceduto al metodo comparativo, sulla base dei prezzi medi degli annunci immobiliari riferiti alla specifica via Cherubini.

Dalle indagini degli annunci immobiliari, appare evidente, che il prezzo medio di vendita (e non di realizzo) oscilla circa in €/mq 1.000,00 per alloggi in buone condizioni d'uso e manutenzione servite da ascensore mentre per gli alloggi siti in stabile privo di ascensore, in buone condizioni d'uso e manutenzione è di €/mq 730,00.

Gli innumerevoli annunci di vendita fanno riferimento ad alloggi con caratteristiche nettamente migliori rispetto a quello oggetto di stima. La prerogativa delle numerosissime offerte di mercato, riferite alla via Cherubini, diminuisce drasticamente i prezzi di vendita, in quanto è risaputo che questi ultimi sono inversamente proporzionali all'offerta.

Nel caso specifico si è considerata: la mancanza di ascensore, il piano dell'ubicazione dell'alloggio (piano rialzato), l'abusivismo dell'impianto elettrico, la difformità catastale e la difformità edilizia, lo stato fatiscente sia dell'unità immobiliare vera e propria sia del condominio, nonché il motivo della stima, effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di vendere l'appartamento in tempi rapidi.

Sulla scorta di quanto esposto, si ritiene congruo determinare un prezzo unitario di € 650,00.

Come si evince chiaramente dai calcoli effettuati, atti alla determinazione del valore di vendita giudiziaria, è stato considerato un abbattimento del 3% del valore per vari vizi/difetti e insoluti condominiali anteriori al biennio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Immobiliare.it



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	42,00	0,00	27.300,00	27.300,00
				27.300,00 €	27.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
adeguamento impianto elettrico	-1.500,00
	1.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'alloggio non è divisibile. Nell'esecuzione immobiliare rientra la piena proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 540,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.491,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.345,51**



data 28/10/2024

il tecnico incaricato
Alessandra Gravante

