



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 392/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Elisabetta DURETTO

CUSTODE:

Avv. Desiree GASPARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Luca Renzi**

CF:RNZLCU66S14A462N

con studio in TORINO (TO) corso Alcide De Gasperi n. 49

telefono: 0112762953

email: arc.luca.renzi@alice.it

PEC: l.renzi@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 553/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO via Carisio 15, quartiere Parella-Aeronautica, della superficie commerciale di **52,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento disposto su due livelli così composto al p. 4° da un ingresso, zona giorno, camera letto, bagno - al p. 5° da un locale ripostiglio/deposito collegato al piano inferiore mediante una scala a chiocciola in ferro.

Il Bilocale in oggetto è sito in via Carisio n. 15 a Torino ( quartiere Parella - Aeronautica in zona semicentrale).

L'immobile è parte di un edificio di complessivi sei piani fuori terra ed è posto al piano quarto (5° f.t.) E' PRIVO DI ASCENSORE.

L'edificio si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano 4° - piano 5°, ha un'altezza interna di mt. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 1173 particella 369 sub. 121 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Carisio 15, piano: 4° - 5°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina a nord con altro condominio; a est con via Carisio; a sud con vano scale condominiale ed altra U.I.U stesso immobile; ad ovest con interno cortile.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 2007.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,16 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>€. 85.102,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.102,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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 **giudiziale**, iscritta il 03/01/2024 a Torino 1 ai nn. 261/41, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile di via Carisio 15 Torino FG 1173 PART. 369 SUB 121

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/05/2024 a TORINO 1 ai nn. 20465/16102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE VIA CARISIO N. 15 TORINO FG 1173 PART. 369 SUB 121

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:	<b>€. 1.737,19</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 334,06</b>
Millesimi condominiali:	<b>56,9</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2020), con atto stipulato il 11/06/2020 a firma di notaio OSELLA ai nn. 81375/4784 di repertorio, trascritto il 01/07/2020 a Torino 1 ai nn. 20431/14584.

Il titolo è riferito solamente a immobile di via Carisio n. 15 a Torino fg 1173 part. 369 sub. 121

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 05/07/1993 a firma di notaio Reverdini ai nn. 57253 di repertorio, trascritto il 14/07/1993 a Torino 1 ai nn. 16812/11198

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2005 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 26/03/2007 a firma di Notaio Rinaudo ai nn. 20330/11129 di repertorio, trascritto il 12/04/2007 a Torino 1 ai nn. 19005/10872

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2007 fino al 01/07/2020), con atto stipulato il 26/03/2007 a firma di notaio Rinaudo ai nn. 19005/10872 di repertorio, trascritto il 12/04/2007 a Torino 1 ai nn. 19005/10872

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **83** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione fabbricato esistente in via Carisio n. 15 , presentata il 28/09/1938 con il n. 83 di protocollo, rilasciata il 10/11/1938

D.I.A dichiarazione inizio attività N. **2003-9-5161** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di collegamento unità immobiliare, presentata il 15/04/2003, rilasciata il 15/05/2003.

Pratica edilizia la cui consultazione della planimetria non è ancora possibile; si riserva di integrare la perizia qualora si riesca ad ottenere l'elaborato grafico; tuttavia la pratica ha avuto esito POSITIVO e pertanto si ritiene sicuramente legittimo il collegamento fra i due piani.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza antibagno; spostamento non denunciato di parete fra camera letto e soggiorno rispetto a alla posizione originaria licenziata; veranda non autorizzata. (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/11)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

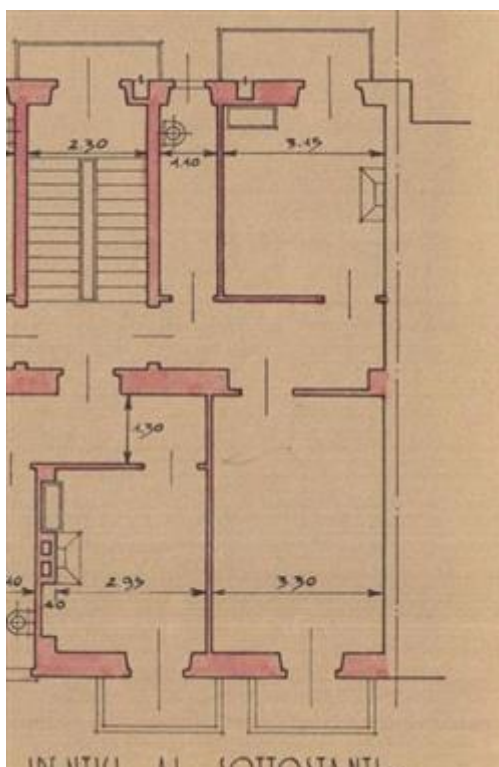
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

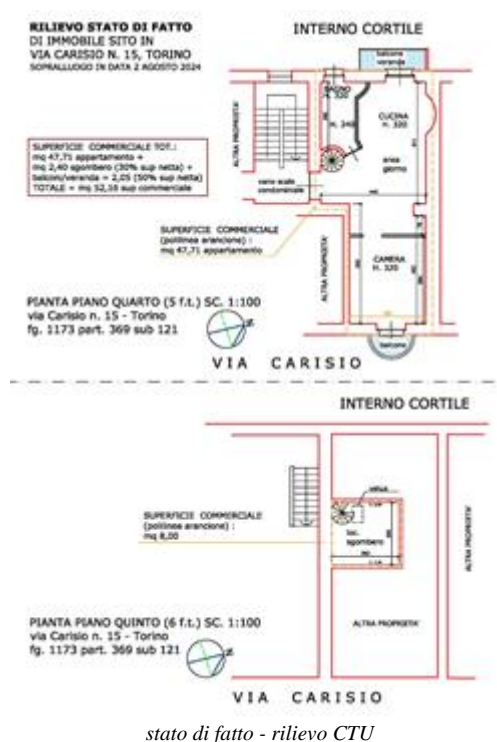
- cila in sanatoria: €1.000,00
- oneri professionali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Non è stato attualmente possibile consultare la DIA (collegamento unità immobiliari); tuttavia l'esito della stessa è positivo e pertanto si considera regolare il collegamento fra l'unità abitativa al piano 4° con il deposito/ripostiglio al piano superiore (mediante realizzazione di scala a chiocciola); sul resto delle modifiche rispetto allo stato originario di concessione si ritiene che esse non siano state presentate presso l'Ufficio tecnico del comune in quanto contrastano con il regolamento edilizio vigente; tuttavia qualora sarà possibile visionare detta planimetria si aggiornerà, nel caso, la relazione.



stato di fatto da concessione edilizia



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rappresentazione grafica non rispondente allo stato di fatto (muro di divisione fra camera da letto e zona notte); necessaria redazione di una pratica catastale per esatta rappresentazione grafica dopo presentazione CILA in sanatoria. (normativa di riferimento: testo Unico Edilizia DPR 380/11)

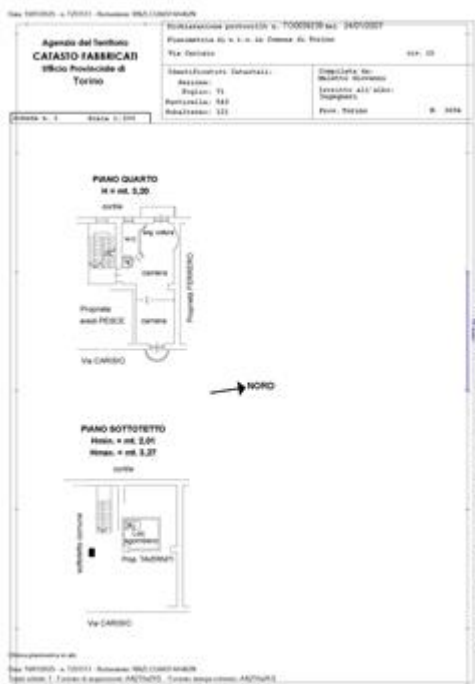
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrico con esatta rappresentazione grafica del muro fra camera letto e soggiorno, attualmente rappresentata con un semplice tratteggio.

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

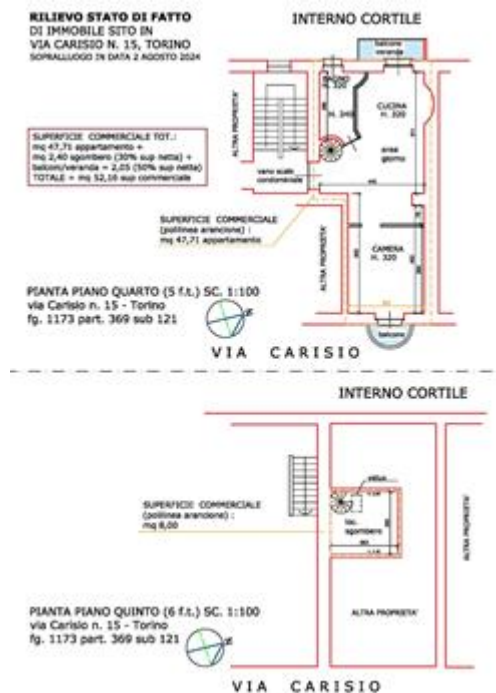
Costi di regolarizzazione:

- docfa: €70,00
- oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg



planimetria catastale



stato di fatto

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TORINO VIA CARISIO 15, QUARTIERE PARELLA-AERONAUTICA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO via Carisio 15, quartiere Parella-Aeronautica, della superficie commerciale di **52,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Appartamento disposto su due livelli così composto al p. 4° da un ingresso, zona giorno, camera letto, bagno - al p. 5° da un locale ripostiglio/deposito collegato al piano inferiore mediante una scala a chiocciola in ferro.

Il Bilocale in oggetto è sito in via Carisio n. 15 a Torino ( quartiere Parella - Aeronautica in zona semicentrale).

L'immobile è parte di un edificio di complessivi sei piani fuori terra ed è posto al piano quarto (5° f.t.) E' PRIVO DI ASCENSORE.

L'edificio si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano 4° - piano 5°, ha un'altezza interna di mt. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 1173 particella 369 sub. 121 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe

2, consistenza 57 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Carisio 15, piano: 4° - 5°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina a nord con altro condominio; a est con via Carisio; a sud con vano scale condominiale ed altra U.I.U stesso immobile; ad ovest con interno cortile.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 2007.



FACCIATA SU VIA CARESIO



VIA CARESIO



VIA CARESIO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Parco della Pellenina - Tesoriera ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Pellerna - Parco della Tesoriera.



rete di trasporto pubblico

*foto aerea del contesto urbanizzato*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sopra della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile a cui appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è un condominio sito in via Caresio n. 15 a Torino in area residenziale ad elevata densità abitativa, appartenente ad quartiere semicentrale denominato Parella/aeronautica; la zona urbana è a prevalenza residenziale con edifici in generale edificati intorno agli anni 30 /40; attualmente si notano spesso palazzi dell'epoca alternati ad edifici più recenti edificati in *linea* ed *in aderenza*; la facciata presenta i catteri tipici dell'architettura del periodo durante il quale si costruiva ancora con una discreta attenzione al dettaglio architettonico ed in effetti si notano alcuni fregi e decorazioni; ai piani superiori è stato impiegato, come rivestimento esterno della facciata, un mattone a vista di buona qualità mentre il basamento dell'edificio è contraddistinto da un rivestimento in pietra di colore grigio (tipico di quegli anni); i serramenti sono bianchi originariamente in legno e sostituiti (non tutti) in pvc, mentre i balconi sono realizzati in pietra con balaustre in murature e mensole in cemento intonacato; l'immobile presenta una struttura mista in muratura e c.a (procedimento costruttivo agli esordi riscontrabile spesso in edifici del periodo); le solette sono realizzate presumibilmente in latero cemento mentre il tetto ha una struttura principale in legno tradizionale con orditura alla *piemontese*.

APPARTAMENTO IN OGGETTO: Il bilocale si trova al IV piano ed è composto da una zona giorno che comprende una cucina, una zona pranzo comunicante con uno spazio soggiorno che è stato ricavato *spostando* la parete originaria di circa un metro riducendo così la zona notte. Tuttavia la camera da letto non potrà considerarsi una camera da letto matrimoniale in quanto la propria superficie utile è minore dei 14 mq imposti dagli standard urbanistici.

In occasione dell'ultimo intervento di ristrutturazione (con regolare domanda presentata presso il Comune di Torino con DIA n. 2003-9-5161 in data 14 aprile 2003) si è collegata l'unità immobiliare del quarto piano con la soffitta appartenente alla stessa proprietà posta al V piano la cui disposizione planimetrica corrisponde all'appartamento al piano inferiore; tale collegamento è stato realizzato con la previsione di una scala a chiocciola in ferro e relativa apertura di un *foro* su soletta di diametro di circa mt. 1,00; nell'ambito dello stesso intervento è stato modificato l'impianto planimetrico dell'abitazione con la realizzazione di un bagno con pareti semicircolari (sprovvisto di antibagno). Si rileva al di sopra della soletta del bagno (h. mt 2,40) un ripostiglio ricavato fra i due solai e chiuso semplicemente alla vista con tende.

I serramenti sono in pvc con doppi vetri; la veranda lato cortile è in alluminio.

Impianti: teleriscaldamento per impianto termico e caldaia a gas metano per ACS, posizionata all'interno della veranda. Impianto elettrico recente (senza dichiarazione conformità).

In generale le condizioni dell'immobile sono buone sia come manutenzione generale sia come qualità dei materiali impiegati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : porte e finestre realizzati in pvc	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di gres ceramico	buono	



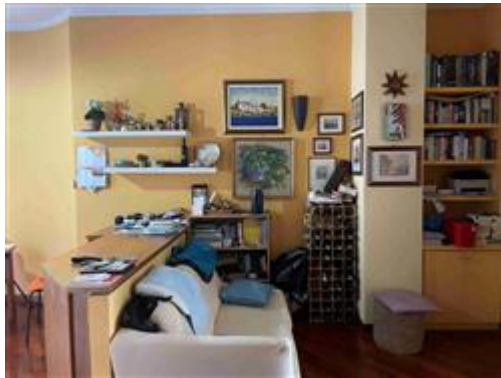
*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di gres e mosaico

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*condizionamento*: pompa calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



*ingresso - zona giorno*



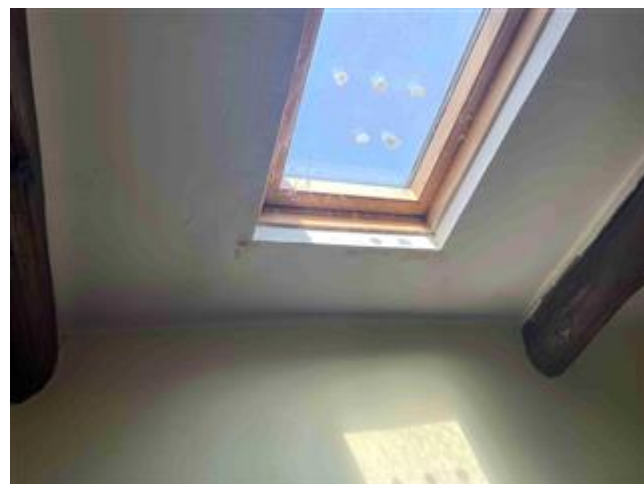
*camera da letto*



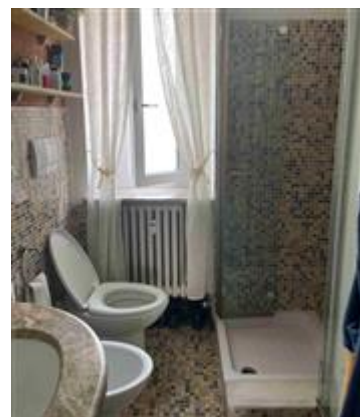
*collegamento locale sgombero*



*cucina realizzata su misura*



*velux locale sgombero p. 5°*



*servizio igienico privo di antibagno*

CLASSE ENERGETICA:



[392,61 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

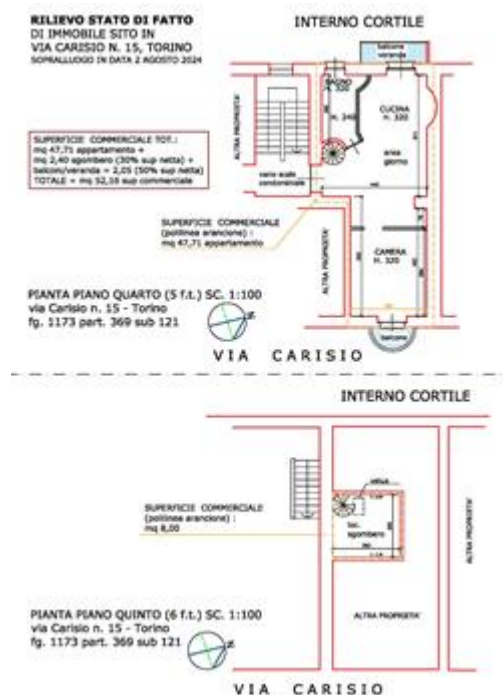
Certificazione APE N. 2019-2009990013 registrata in data 07/06/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale da rilievo CTU	52,16	x	100 %	=	52,16
<b>Totale:</b>	<b>52,16</b>				<b>52,16</b>



stato di fatto rilevato dal CTU

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 625/2016

Descrizione: Alloggio al primo piano (2°FT), composto da due camere, cucina e servizi ; - al piano interrato locale ad uso cantina, 1

Indirizzo: Via CARISIO, 11 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 598/2015

Descrizione: Alloggio al piano secondo (3° f.t.), composto di ingresso, cucina, una camera e bagno, ed annessa cantina, al piano sotterraneo. , 1

Indirizzo: Via CARISIO, 23 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 39.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1280/2013

Descrizione: Alloggio al piano secondo composto da doppio ingresso , tre camere, soggiorno, cucina, due bagni e accessori; - al piano sottotetto, due locali ad uso soffitta; - al piano seminterrato, due cantine. Immobile gravato da mutuo fondiario. , 1

Indirizzo: Via ROASIO, 19 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 220.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/04/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 686/2015

Descrizione: Alloggio con ingresso da androne pedonale e carraio, al piano terreno, primo fuori terra, composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, servizio igienico ed un balcone verandato verso cortile. Al piano interrato un locale ad uso cantina., 1

Indirizzo: Via ROASIO, 16 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 211.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 88.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1354/2016

Descrizione: Immobile come di seguito composto al piano secondo ingresso, una cucina, un ripostiglio, un bagno e due camere; al piano interrato: un locale cantina., 1

Indirizzo: Corso C.SO LECCE, 70 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 124.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 2221/2012

Descrizione: Vano al piano sottotetto (11° f.t.), della superficie commerciale computata dal c.t.u. in mq. 16,89 circa, Sussiste irregolarità edilizia, 1

Indirizzo: Corso C.SO LECCE, 50 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 126.00 m

Numero Tentativi: 1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ritenuto utile incrociare sia i dati di mercato riportati in perizia sia i dati pubblicati dalla AE (quotazioni OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: TORINO Comune: TORINO

Fascia/zona: Periferica/AERONAUTICA - PARELLA Codice zona: D8

Microzona: 33 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Si ritiene che il costo medio di vendita di immobili simili per epoca e tipologia di costruzione possa

essere individuato in €/mq 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.672,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.672,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.672,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione commerciale ha tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, dello stato attuale di occupazione e di conservazione, della situazione Edilizia ed Urbanistica, consultando i listini ufficiali dell'Agenzia del Territorio e operando una valutazione economica per comparazione di beni venduti nel periodo attuale aventi caratteristiche simili e compresi nello stesso ambito territoriale (zona periferica); si sono consultati presso la banca dati delle agenzie immobiliari alcune vendite di beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI - Politecnico di Torino

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	52,16	0,00	88.672,00	88.672,00
				<b>88.672,00 €</b>	<b>88.672,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.570,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.102,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.102,00</b>

data 15/01/2025

il tecnico incaricato  
Luca Renzi