



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

655/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

CREDITORE INTERVENUTO:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Noli Jolanda

CUSTODE:
Ifir - Piemonte
Istituto Vendite Giudiziarie (IVG)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Cristina Ginepro

CF:GNPCST75D50L219H
con studio in TORINO (TO) VIA ANGELO SISMONDA 7
telefono: 011853505
email: gineprocristina@gmail.com
PEC: c.ginepro@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 655/2023

LOTTO 1 – abitazione e box

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TORINO, via Massari n. 101, della superficie commerciale di **60,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà del *** DATO OSCURATO ***.

Il bene risulta destinato ad abitazione ed è composta da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo. È, inoltre, presente una cantina al piano interrato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata con la sigla 3A è posta al piano terzo (4° f.t.).

Coerenze: Via Massari, vano scala e vano ascensore, altra unità immobiliare e cortile comune.

La cantina, distinta con la sigla C6 è alle coerenze: sottosuolo via Massari, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 1078 particella 228 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe1, consistenza 3,5 vani catastali, superficie 60 mq totali (52 mq escluse aree scoperte), rendita € 641,70, indirizzo catastale: Via Massari Giuseppe 101, piano: S1-3; intestato al *** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per 1/1.

L'intero edificio si sviluppa a 5 piani fuori terra, oltre a sottotetto e un piano interrato ad uso autorimesse e cantine.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

Box a TORINO, via Massari n. 101/b, della superficie commerciale di **15,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà del *** DATO OSCURATO ***.

Il bene risulta destinato a box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata con il numero 5 è posta al piano interrato (-1).

Coerenze: corsia di manovra, altro box, sottosuolo cortile comune, altro box auto.

- foglio 1078 particella 228 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe4, consistenza 13,00 mq (totale 15 mq), rendita € 115,48, indirizzo catastale: Via Massari Giuseppe 101/b, piano: S1; intestato al *** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per 1/1.

L'intero edificio si sviluppa in parte a 5 piani fuori terra ed un piano interrato.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza complessiva unità principale (abitazione):	52,00 m ²
Consistenza complessiva accessori (cantina e balcone):	34,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Data della valutazione:	05/09/2024

Consistenza complessiva unità principale (box):	15,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Data della valutazione:	05/09/2024

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo entrambi gli immobili (abitazione e box auto) risultano privi di contratti di locazione ed utilizzati dal debitore esecutato.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

3.2.1 *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria, stipulata il 22/10/2010 a firma di Notaio Dacomo Dorothy ai nn. 184.180/7.879 di repertorio, iscritta il 02/11/2010 a Torino 1 ai nn. 40008/7610, per € 230.160,00 a favore di Unicredit Family Financing Bank s.p.a. contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sugli immobili in oggetto per l'intero.

ipoteca legale, emessa il 15/02/2019 ai nn. 6794/11.019 di repertorio, iscritta il 18/02/2019 ai nn. 6636/1001, per € 166.582,08 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da titolo esecutivo, gravante sugli immobili in oggetto per l'intero.

3.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 11/08/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 15.457/2023 di repertorio, trascritta il 18/09/2023 a Torino 1 ai nn. 38.583/29.992, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***, gravante sugli immobili in oggetto per l'intero.

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**3.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili (consuntivo 2022/2023 abitazione):	€ 1787,73
Spese ordinarie annue di gestione degli immobili (consuntivo 2022/2023 box):	€ 82,65
Spese ordinarie annue di gestione degli immobili (preventivo 2023/2024 abitazione):	€ 1379,07
Spese ordinarie annue di gestione degli immobili (preventivo 2023/2024 box):	€ 97,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese di riscaldamento dell'immobile (consuntivo 2022/2023 quota fissa € 362,06 + quota a consumo € 740,34):	€ 1102,40
Spese di riscaldamento dell'immobile (preventivo 2023/2024 quota fissa € 370,32 + quota a consumo € 958,89):	€ 1329,21
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia (debito es. precedenti abitazione)	€ 11081,38
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia (debito es. precedenti box)	€ 699,06

Ulteriori avvertenze:

Il bene oggetto della presente fa parte di un condominio.

Si invita il futuro acquirente a verificare il saldo aggiornato delle spese degli ultimi esercizi.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità di spese insolte (ordinarie e del riscaldamento) e le spese straordinarie già deliberate.

5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.2 ATTUALE PROPRIETARIO (abitazione e box auto):**

*** **DATO OSCURATO** ***, nato a Cercola (NA) il 08/04/1973, cod. fisc BRNGRL73D08C495L, per la quota di 1/1, per compravendita da

*** **DATO OSCURATO** ***, con sede in San Mauro Torinese, cod. fisc. 10074240010, in forza di atto di compravendita stipulato in data 22/10/2010 a rogito del notaio Dorothy Dacomo di Torino, ai nn. 184.179/7.878 di repertorio, trascritto il 02/11/2010 a Torino 1 ai nn. 40.007/27.174

5.3 PRECEDENTI PROPRIETARI (abitazione e box auto):

*** DATO OSCURATO *** ha acquisito da

*** DATO OSCURATO ***, nato a Torino il 31/05/1951, cod. fic. *** DATO OSCURATO ***

In forza di atto di conferimento dei beni a rogito del Notaio Dorothy Dacomo del 23/04/2009, rep. 183.493/7.568, Trascritto il 14/05/2009 ai nn 17.708/11.496

*** DATO OSCURATO *** ha acquistato l'immobile da

*** DATO OSCURATO ***, nata a Torino il 26/05/1941, cod. fisc. *** DATO OSCURATO ***

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dorothy Dacomo del 25/10/2007, rep. 182.300/7.161, trascritto il 02/11/2007 ai n. 63.012/39.014.

*** DATO OSCURATO *** ha acquisito l'immobile come segue:

- Per la **quota di ½** da *** DATO OSCURATO ***, nata a Santena il 29/07/1909 e deceduta in Torino il 20/10/1970 in forza di denuncia di successione registrata al n. 25 vol. 3987, Trascritta il 26/02/1974 ai nn. 7.247/6.347 e successiva riunione di usufrutto in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 10/01/2005.
- Per la **quota di ¼** da *** DATO OSCURATO ***, nato a Santena (TO) il 14/03/1910, deceduto il 10/01/2005 in forza di denuncia di successione trascritto il 16/09/2006 ai nn 48.003/29.576, accettazione tacita di eredità trascritta l'08/10/2010 ai nn. 37.074/25.193
 - o *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** hanno acquistato dal sig. *** DATO OSCURATO *** con atto del notaio Gili del 19/05/1952, reg. il 27/05/1952 al nn 24911.
- Per la **quota di ¼** da *** DATO OSCURATO ***, nata a Linina (ME) il 13/12/1921, deceduta il 22/06/2005, in forza di denuncia di successione registrata a Torino il 15/05/2006 al n. 24, vol 291, trascritta il 12/09/2006 ai nn 47.128/28.887 e regolata da Testamento Olografo pubblicato con atto a Rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli del 16/01/2006, rep. 43.201, contenete legato a favor della sig.ra *** DATO OSCURATO ***, trascritto il 16/03/2006 ai nn. 15.953/9.782 e accettazione espressa di eredità trascritta il 31/03/2006 ai nn. 15.954/9.783.
 - o *** DATO OSCURATO *** ha acquisito la quota di ¼ da *** DATO OSCURATO *** in forza della successione registrata a Torino il 28/12/2005, al n. 23, vol. 273 suddetta.

6 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruzione n. 2008 1 17527 del 31/10/2008, prov. 232: demolizione di casa e ricostruzione di edificio a 4 piani fuori terra con autorimesse.

Denuncia opere in cemento armato n. 2009 18 19928 del 22/10/2009

Certificato di agibilità n. 2010 2 25033 del 14/12/2010, provvedimento n. 111

L'immobile non risulta realizzato in edilizia convenzionata o agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità della legge 178/0020 (legge di bilancio).

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul BUR n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista M1 (1.00). e in area normativa Mista M1.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq.

6.3 VINCOLI EDILIZI:

Sono presenti vincoli di maglia: nello specifico risultano presenti vincoli di altezza del muro di confine del cortile a 4 m e a 4,50 m.

7 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alla conformità si premette quanto segue.

La legge punisce le irregolarità edilizie con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, possono ricadere anche sull'acquirente di un immobile irregolare.

Per i casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente solo una sanzione.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti di compravendita aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudiziarmente per soddisfare i creditori).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o almeno in modo sostanzialmente conforme al titolo ottenuto. Gli immobili si definiscono invece regolari o conformi quando appaiono esattamente conformi alle norme vigenti all'epoca della costruzione, ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire la commerciabilità, ma non la regolarità nel senso più ampio che il termine può far intendere.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza.

L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziate.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

L'immobile adibito ad abitazione è commerciabile, ma non conforme.

L'immobile adibito a box auto è commerciabile e conforme.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: PRESENTI NELL'ABITAZIONE

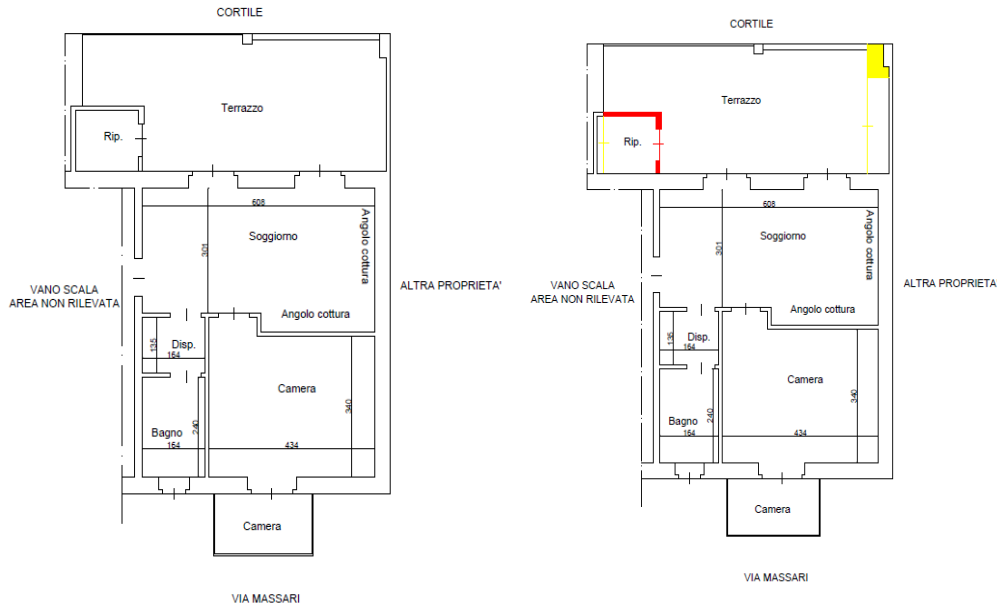
Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento del ripostiglio presente sul terrazzo attraverso la demolizione e ricostruzione di tramezzi (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di sanatoria (parcella professionista, presentazione pratica edilizia e variazione catastale, presentazione diritti segreteria catasto e comune, sanzione amministrativa): €3.000,00.



Rilievo
stato di fatto

Sovrapposizioni con
indicate in giallo le
demolizioni e in
rosso le nuove
costruzioni

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: PRESENTI NELL'ABITAZIONE

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento del ripostiglio presente sul terrazzo attraverso la demolizione e ricostruzione di tramezzi: L. n. 52 del 27/02/1985 Art. 29 comma 1-bis - DPR380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale.

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

I costi di variazione catastali sono compresi negli oneri di sanatoria indicati nella sezione edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORINO VIA GIUSEPPE MASSARI n. 101

ABITAZIONE CON CANTINA E BOX

DI CUI AL PUNTO A E B

A

Appartamento a TORINO, via Massari n. 101, della superficie commerciale di **60,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà del *** DATO OSCURATO ***.

Il bene risulta destinato ad abitazione ed è composta da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo. È, inoltre, presente una cantina al piano interrato.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata con la sigla 3A è posta al piano terzo (4° f.t.).

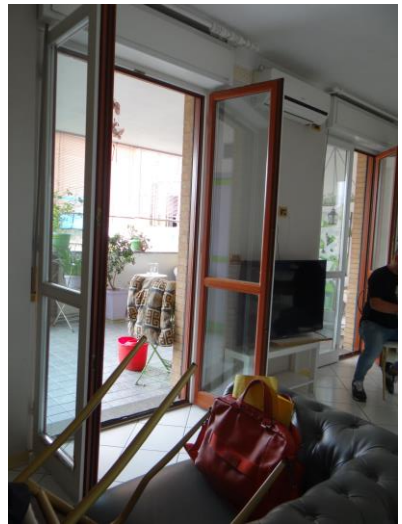
Coerenze: Via Massari, vano scala e vano ascensore, altra unità immobiliare e cortile comune.

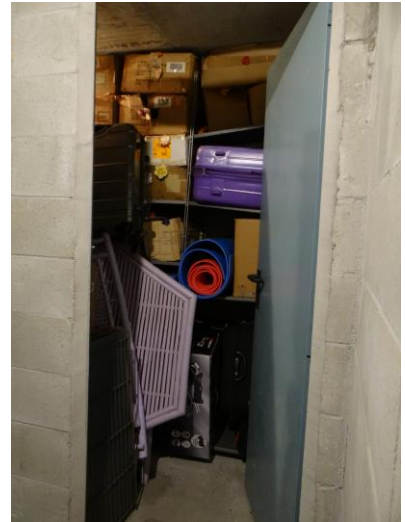
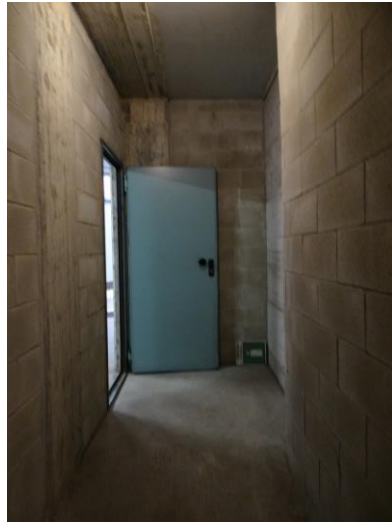
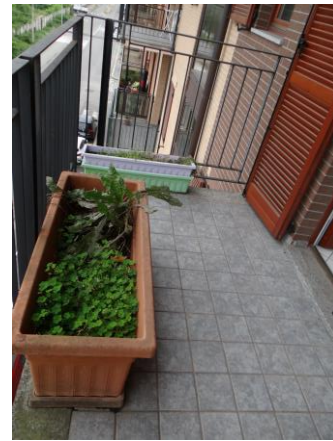
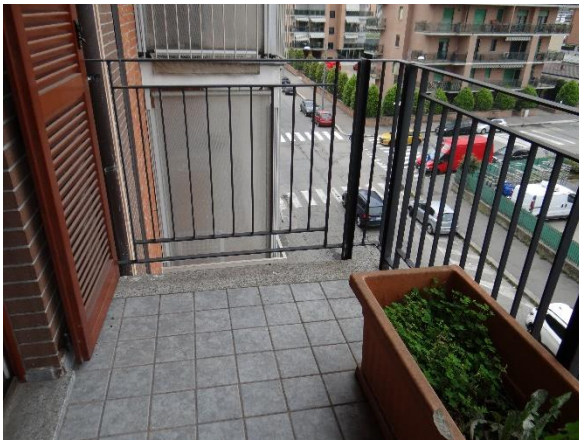
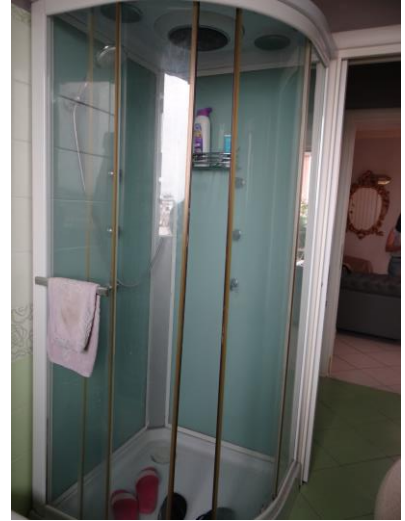
La cantina, distinta con la sigla C6 è alle coerenze: sottosuolo via Massari, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 1078 particella 228 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe1, consistenza 3,5 vani catastali, superficie 60 mq totali (52 mq escluse aree scoperte), rendita € 641,70, indirizzo catastale: Via Massari Giuseppe 101, piano: S1-3; intestato al *** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per 1/1.

L'intero edificio si sviluppa a 5 piani fuori terra, oltre a sottotetto e un piano interrato ad uso autorimesse e cantine.





B

Box a TORINO, via Massari n. 101/b, della superficie commerciale di **15,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà del *** DATO OSCURATO ***.

Il bene risulta destinato a box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata con il numero 5 è posta al piano interrato (-1).

Coerenze: corsia di manovra, altro box, sottosuolo cortile comune, altro box auto.

- foglio 1078 particella 228 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe4, consistenza 13,00 mq (totale 15 mq), rendita € 115,48, indirizzo catastale: Via Massari Giuseppe 101/b, piano: S1; intestato al *** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per 1/1.

L'intero edificio si sviluppa in parte a 5 piani fuori terra ed un piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono liberi. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, non sono presenti servizi ad alta tecnologia.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La ricerca sul SIPEE effettuata in data 27/08/2024 ha avuto esito negativo. Pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta da redigere.

Per i box auto non è richiesta la certificazione energetica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare sita in TORINO, via Giuseppe Massari n. 101, presenta una superficie commerciale di **60,00** mq.

Il bene risulta destinato ad abitazione ed è composta da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo. È, inoltre, presente una cantina al piano interrato.

L'abitazione presenta un pavimento in piastrelle di ceramica chiare nella zona giorno e nella zona notte; rivestimento in piastrelle ceramiche verde recente fattura nel bagno.

Sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane in legno con frangisole fissi nella camera da letto e tapparelle in pvc nella zona giorno. Alcuni serramenti risultano danneggiati, in alcune parti, dal roscchiamento del cane.

Il riscaldamento risulta centralizzato, ma presenza un termostato autonomo. Non sono presenti le termovalvole, ma ogni abitazione è munita di specifico contatore.

L'acqua calda sanitaria è centralizzata e presenta un contatore per ogni unità immobiliare.

I contatori del riscaldamento e dell'acqua calda sono allocati nel locale tecnico presente sul vano scala.

È presente l'impianto antifurto e di condizionamento.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,70 m.

La cantina presenta una porta d'ingresso in metallo, pavimenti in battuto di cemento e pareti in mattoni di cemento.

Il box auto presenta pavimenti e pareti allo stato grezzo, serranda basculante non automatizzata e impianto elettrico.

CONSISTENZA ABITAZIONE:

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
Abitazione	52 mq	100%	52 mq
Balcone e terrazzo	28 mq	25%	7 mq
Cantina	6 mq	20%	1,2 mq
Totale			60 mq

VALUTAZIONE ABITAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: MCA.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si rimanda all'allegato 9.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo (abitazione): € 110.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Descrizione	Importo
Assenza di garanzia per vizi (10% del valore a corpo)	€ 11.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.000,00

CONSISTENZA BOX:

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
Box	15 mq	100%	15 mq
Totale			15 mq

VALUTAZIONE BOX:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: MCA.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si rimanda all'allegato 9.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 25.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Descrizione	Importo
Assenza di garanzia per vizi (10% del valore a corpo)	€ 2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per le specifiche del criterio di stima si rimanda all'allegato 9 della presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare - Borsellino immobiliare.

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	Abitazione	60 mq	33 mq	€ 110.000,00	€ 110.000,00
B	Box	15 mq	/	€ 25.000,00	€ 25.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene immobile non risulta divisibile (trattasi di unica unità immobiliare).

Valore di Mercato dell'immobile ad uso abitazione: **€. 110.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile ad uso box: **€ 25.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) abitazione:

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7): - **€. 3.000,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (non detratte e indicate nell'allegato 10): **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) box:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale 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:	€. 2.500,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):	- €.0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (non detratte e indicate nell'allegato 10):	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 22.500,00

data 05/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. Cristina Ginepro