



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

744/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Elisabetta Duretto

CUSTODE:

IFIR Piemonte IVG s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Marco Crepaldi

CF:CRPMRC74H11F335K

con studio in TORINO (TO) C.SO G. FERRARIS, 123

telefono: 0116633084

email: ing.crepaldi@studioruovo.it

PEC: marco.crepaldi@pct.pccopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 744/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Castelgomberto 116, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare ad uso abitazione con tipologia di monolocale mansardato dotato di bagno esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di cm 285. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 52 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: via Castelgomberto, 116, piano: 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico catastale del 30 giugno 1987 e successiva variazione per bonifica dei precedenti identificativi (Foglio 96, particella n. 610 sub 15) del 16 settembre 2013 Pratica n. TO0363572 (n. 291987.1/2013).
Coerenze: via Castelgomberto, corridoio comune dal quale ha ingresso, soffitta numero 34, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], o di costoro gli aventi causa.
coerenze tratte dall'originario titolo di provenienza, in cui viene specificato che l'entità immobiliare è distinta con il numero "33" nella pianta del piano settimo della planimetria allegata al regolamento di condominio.

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.125,00
Data di conclusione della relazione:	25/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito di richiesta formulata dallo scrivente, con messaggio di posta elettronica certificata del 18 dicembre 2025 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha reso nota l'esistenza di



generici "atti privati" registrati dal debitore esecutato presso gli Uffici Territoriali di Torino 2 (anno 2025), Torino 3 (dal 2013 al 2019) e Reggio Emilia (anno 2018). A questi ultimi Uffici lo scrivente ha formulato specifiche richieste, ottenendo riscontro:

- dall'Ufficio Territoriale di Reggio Emilia con messaggio di posta elettronica del 22 dicembre 2025, con il quale l'Ufficio interpellato ha comunicato che "*l'atto privato registrato a Reggio Emilia in data 26/06/2018, Numero 3488, Serie 3, in cui [REDACTED] compare nel ruolo di Avente Causa, è un CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO, quindi non riconducibile né a un Contratto di Locazione né a un Comodato*";

- dall'Ufficio Territoriale di Torino 3 con messaggio di posta elettronica del 22 dicembre 2025, con il quale l'Ufficio interpellato ha comunicato che "*nel 2019 è stato registrato il contratto n. 2019-3t-1394 (dati catastali: foglio 1392, part. 52, sub. 15 via Castalgomberto 116 piano 7 -L219) con durata 6.2.19 - 5.2-21. Non risultano successivi atti registrati. Il richiedente non ha allegato il contratto in sede di registrazione; si invia pertanto la visura relativa all'atto registrato*" e ha allegato un'interrogazione del contratto citato nel testo del messaggio;

- dall'Ufficio Territoriale di Torino 2 con messaggio di posta elettronica del 10 febbraio 2026, con il quale l'Ufficio interpellato ha comunicato che "*il controllo sui contratti 2025 non ci sono contratti con riferimento all'immobile sito in Torino - Via Castalgomberto n. 116*".

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 19 gennaio 2026 alla presenza del Custode nominato, l'accesso all'interno dell'entità immobiliare pignorata è stato consentito da soggetto qualificatosi come "amico" del debitore esecutato, il quale ha riferito di utilizzare saltuariamente l'immobile "*senza alcun contratto di locazione o ulteriore titolo opponibile alla procedura esecutiva*", comunicando "*la volontà di rilasciare l'immobile pignorato, non appena possibile*" (cfr. relazione custode giudiziario del 21 gennaio 2026).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'articolo 1, commi 376-377-378 della Legge 30 dicembre 2020 numero 178.

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:*

regolamento di condominio, stipulata il 30/07/1970 a firma di Notaio Mario Ferruccio Burlando ai nn. 117231/4726 di repertorio, registrata il 19/08/1970 a Torino ai nn. 25492, derivante da atto notarile

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 11/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 21365/2025 di



repertorio, trascritta il 23/10/2025 a Torino 1 ai nn. 45921/34468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	4/1000

Ulteriori avvertenze:

Con messaggio di posta elettronica del 16 dicembre 2025 l'attuale Amministratore di Condominio ha inviato copia del regolamento condominiale, oltreché:

_ prospetto dei millesimi riferiti a ciascuna entità immobiliare del Condominio;

_ consuntivo dell'esercizio ordinario 2024/2025, dal quale risulta un importo di spesa pari a 873,96 euro (di cui 562,91 euro per "movimenti personali") riferito all'entità immobiliare pignorata, individuata con la sigla A016, oltre a un saldo a debito derivante da esercizi precedenti pari a 120,72 euro, per complessivi 994,68 euro;

_ preventivo dell'esercizio ordinario 2025/2026, dal quale risulta un importo di spesa pari a 275,71 euro riferito all'entità immobiliare A016 pignorata e un saldo a debito derivante da esercizi precedenti pari a 994,67 euro, per un totale di 1.270,39 euro;

_ preventivo della gestione riscaldamento 2024/2025, dal quale risulta un importo di spesa di 413,20 euro riferito all'entità immobiliare A016 pignorata, oltreché un saldo a debito derivante da esercizi precedenti pari a 2.027,87 euro, per un totale di 2.441,07 euro;

_ preventivo della gestione riscaldamento 2025/2026, dal quale risulta un importo di spesa di 433,33 euro riferito all'entità immobiliare A016 pignorata, oltreché un saldo a debito derivante da esercizi precedenti pari a 2.441,07 euro, per un totale di 2.874,40 euro;

_ preventivo dell'esercizio straordinario "interventi straordinari assemblea del 24/9/25", dal quale risulta un importo di spesa di 36,16 euro riferito all'entità immobiliare A016 pignorata;

_ prospetto rateale riferito all'entità immobiliare A016 pignorata, contenente gli importi riferiti all'esercizio ordinario 2025/2026 (rate scadute pari a 1.132,53 euro), all'esercizio interventi straordinari assemblea del 24/9/25 (importo rata unica con scadenza 20/12/2025: 36,16 euro) e all'esercizio riscaldamento 2025/2026 (rate scadute pari a 2.585,51 euro e rate a scadere pari a 288,88 euro), con indicazione di un totale complessivo dovuto pari a 4.211,46 euro, di cui 3.718,04 euro scaduti alla data di elaborazione del prospetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 14/05/2008), con atto stipulato il 14/05/2008 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 705 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Torino 1 ai nn. 21858/14507.

Nella nota per trascrizione del decreto di trasferimento l'entità immobiliare viene individuata con gli identificativi catastali pregressi (Foglio 96, particella numero 610 subalterno 15), soppressi in data 16 settembre 2013 a seguito di variazione catastale che ha dato origine agli attuali identificativi (Foglio 1392, particella numero 52 subalterno 15) che sono stati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota per trascrizione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2001 fino al 14/05/2008), con atto stipulato il 10/10/2001 a firma di Notaio Francesca Cilluffo ai nn. 13075/4356 di repertorio, trascritto il 26/10/2001 a Torino 1 ai nn. 43399/29339.

Nell'atto notarile e nella relativa nota per trascrizione l'entità immobiliare viene individuata con gli identificativi catastali pregressi (Foglio 96, particella numero 610 subalterno 15), soppressi in data 16 settembre 2013 a seguito di variazione catastale che ha dato origine agli attuali identificativi (Foglio 1392, particella numero 52 subalterno 15) che sono stati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota per trascrizione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1968-1-80039**, per lavori di costruzione di edificio a sette piani fuori terra e basso fabbricato, presentata il 06/02/1968 con il n. 1968-1-80039 di protocollo, rilasciata il 18/06/1968 con il n. 587 di protocollo

Licenza edilizia N. **1969-1-80018**, per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 21/05/1969 con il n. 1969-1-80018 di protocollo, rilasciata il 16/06/1969 con il n. 1604 di protocollo

Licenza di abitabilità/occupazione N. **1969-2-50096**, presentata il 14/10/1969 con il n. 1969-2-50096 di protocollo, rilasciata il 23/03/1970 con il n. 345 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **1986-11-9069**, per lavori di trasformazione locale sottotetto ad uso abitativo, presentata il 04/03/1986 con il n. 1986-11-9069 di protocollo, rilasciata il 11/02/1988 con il n. 43/S di protocollo.

La pratica riguarda anche la chiusura mediante veranda di balcone di altra entità immobiliare e la trasformazione di altro locale sottotetto ad uso abitativo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale numero 3-45091 del 21 aprile 1995, vigente dal 24 maggio 1995, l'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista 1.5, area normativa Misto M1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 mq/mq

articoli 12 e 8 delle NUEA (Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale - PRGC)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO VIA CASTELGOMBERTO 116, QUARTIERE MIRAFIORI NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Castelgomberto 116, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare ad uso abitazione con tipologia di monolocale mansardato dotato di bagno esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di cm 285. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 52 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: via Castelgomberto, 116, piano: 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico catastale del 30 giugno 1987 e successiva variazione per bonifica dei precedenti identificativi (Foglio 96, particella n. 610 sub 15) del 16 settembre 2013 Pratica n. TO0363572 (n. 291987.1/2013).

Coerenze: via Castelgomberto, corridoio comune dal quale ha ingresso, soffitta numero 34, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], o di costoro gli aventi causa.

coerenze tratte dall'originario titolo di provenienza, in cui viene specificato che l'entità immobiliare è distinta con il numero "33" nella pianta del piano settimo della planimetria allegata al regolamento di condominio.

Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Grugliasco, Beinasco, Nichelino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI
scuola per l'infanzia

nella media 



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE non sono emersi attestati di prestazione energetica (APE) relativi all'entità immobiliare pignorata.

L'entità immobiliare è ubicata in una zona periferica che l'OICT (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Città di Torino) individua come "Microzona D05 - Santa Rita Mirafiori", definita come "ambito urbano vasto di carattere ambientale e documentario, stratificatosi in gran parte tra gli anni Cinquanta e Sessanta del XX secolo, retto dai grandi corsi quali corso Unione Sovietica, corso Orbassano, corso Cosenza, corso G. Agnelli e corso Tirreno. Presenta un tessuto edilizio fortemente connotato da attività commerciali. Si caratterizza per la presenza della piazza d'Armi, del complesso dello Stadio Comunale e di altre infrastrutture pubbliche con buona qualità dei servizi. Gli interventi per le strutture olimpiche nel 2006 hanno innescato processi di riqualificazione diffusi: attualmente i complessi architettonici presentano problematiche manutentive e gestionali, che sono oggetto di processi decisionali in corso".

Più precisamente l'immobile si colloca in un isolato racchiuso tra arterie ad elevato scorrimento veicolare quali Corso Sebastopoli, Corso Siracusa, Corso Orbassano e Via Guido Reni e fa parte di un fabbricato residenziale elevato a sette piani fuori terra oltre piani mansardato ed interrato, realizzato nella seconda metà degli anni Sessanta e racchiudente locali commerciali al piano terreno e unità abitative ai piani superiori, queste ultime servite da due vani scala comuni provvisti da ascensore con accesso dai numeri civici 116 e 118 di Via Castelgomberto. Il corpo di fabbrica possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura, rivestimenti in materiale lapideo al piano terreno ed in clinker ed intonaco ai piani superiori, balconi dotati di ringhiere e tetto a falde con copertura in tegole. Lo stabile comprende, oltre ai citati ingressi pedonali, anche due passaggi carrai che permettono, distintamente, l'accesso ad un basso fabbricato insistente sul cortile e l'accesso ai locali autorimessa ed al magazzino-laboratorio posti al piano interrato.

L'entità pignorata, alla quale non si accede tramite ascensore la cui corsa è limitata al piano



sottostante, possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile massima cm 285 circa;
- porta di ingresso di tipo tradizionale in tamburato;
- pavimenti in parquet;
- porta del bagno in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetro semplice e apertura a vasistas;
- bagno pavimentato e parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica (per un'altezza di cm 130 circa), attrezzato con vaso, bidet, lavabo, cabina doccia appoggiata su pedana e boiler elettrico Ariston Shape 10 R/5 da 10 litri;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia con interruttore magnetotermico/differenziale;
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori provvisti di contabilizzatori di calore;
- citofono.

Nel vano scala condominiale è stato rinvenuto un comunicato datato 12 marzo 2024 dal quale si evince che, a seguito di sopralluogo effettuato dal Responsabile del Programma di Gestione del Rischio Amianto (R.P.G.A.), in alcuni punti del fabbricato (collettore della fogna nera presente in cantina, comignoli posti in copertura) è stato rinvenuto materiale contenente amianto da non toccare o manomettere onde evitare la dispersione di fibre.

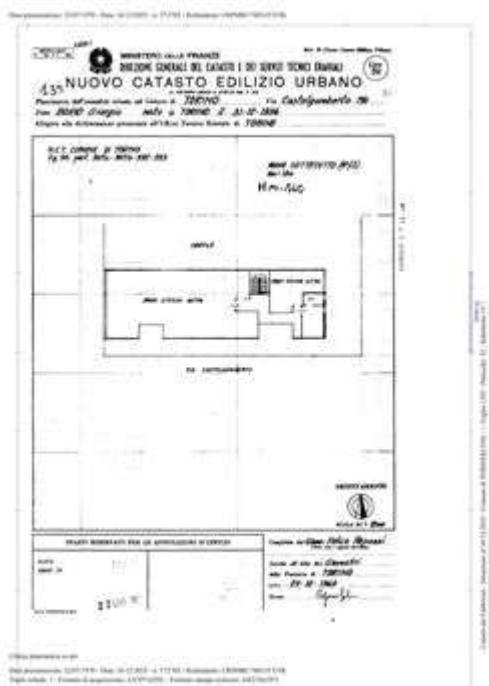
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito - attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata - valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

- _ dell'ubicazione;
- _ dell'età e della tipologia della costruzione;
- _ dell'altezza di piano in edificio dotato di ascensore, pur se limitatamente al piano inferiore rispetto all'entità oggetto di stima;
- _ dell'esposizione;
- _ dell'altezza utile dei locali;
- _ della tipologia delle finiture;
- _ del livello delle dotazioni impiantistiche,

lo scrivente ha individuato in euro 750,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare.

Ne discende il seguente conteggio:

mq 15 x euro/mq 750,00 = euro 11.250,00

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

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	15,00	0,00	11.250,00	11.250,00
				11.250,00 €	11.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.125,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.125,00

data 25/02/2026

il tecnico incaricato
Ing. Marco Crepaldi

