



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 602/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:

Avv. Rosalba Ciurcina

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Corio**

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 602/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO Via Sospello 173/5, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **97,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona periferica di Torino, denominata "Borgo Vittoria" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra via Sospello e via Chiesa della Salute.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato nella seconda metà degli anni '50 ed elevato a dieci piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in latero-cemento, murature di tamponamento in laterizio rivestite in intonaco e mattoni faccia-vista, tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su cortile condominiale (int. 5) al quale si accede tramite cancello pedonale/carraio al n.173 di via Sospello. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità del cancello di via Sospello n.173.

Lo stabile "a torre" presenta quattro facciate libere aventi le medesime caratteristiche: basamento in rivestimento in pietra, rivestimento in mattoni faccia-vista ad esclusione delle fasce marcapiano e della porzione centrale del vano scala che risultano intonacate, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico protetti da tapparelle avvolgibili.

L'accesso allo stabile avviene da un grande infisso a 4 battenti in metallo e vetro al piano rialzato (5 gradini). L'androne condominiale, in discrete condizioni manutentive, presenta pavimento in lastre di marmo composito e pareti intonacate e tinteggiate, le scale con struttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in marmo e ringhiera metallica.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 5, ha un'altezza interna di 298 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sospello 173, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

**A.1** **cantina.** Non è stato possibile l'accesso alla cantina.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 97,65 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 2,48 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 92.119,60         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 89.800,00         |
| Data di conclusione della relazione:   | 30/07/2025           |

## 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** attiva, stipulata il 28/01/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 963/2022 di repertorio, registrata il 08/05/2023 a Torino ai nn. 19186/2611, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 13000.

Importo capitale: 6450,35

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO LA CORTE D'APPELLO ai nn. 15570 di repertorio, trascritta il 06/10/2023 a Torino ai nn. 41334/32116, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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:                      | €. 1.250,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 8.207,72 |
| Millesimi condominiali:   | 24,059      |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2018), registrato il 10/11/2022 a Torino ai nn. 88888 n.477829, trascritto il 10/12/2022 a Torino 1 ai nn. 39826.1/2022

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2018), registrato il 10/11/2022 a Torino ai nn. 88888 n. 477829, trascritto il 10/12/2022 a Torino 1 ai nn. 39826.1/2022

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 07/11/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1980 fino al 08/01/2015), con atto stipulato il 07/11/1980 a firma di Morone ai nn. 182613 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1980 fino al 08/01/2015), con atto stipulato il 07/11/1980 a firma di Morone ai nn. 182613 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2015 fino al 20/01/2018), registrato il 17/12/2015 a Torino ai nn. 9990 n.3850

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2015 fino al 20/01/2018), registrato il 17/12/2015 a Torino ai nn. 9990 n.3850

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2015 fino al 20/01/2018), registrato il 17/12/2015 a Torino ai nn. 9990 n.3850

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 1956 1 10181** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 7 case a 10 p.f.t. e bassi fabbricati, presentata il 01/01/1956 con il n. 10181 di protocollo, rilasciata il 06/12/1956 con il n. 979 di protocollo, agibilità del 14/02/1957 con il n. 28 di protocollo.

A seguito di ricerca d'archivio della pratica edilizia presso il Comune di Torino (archivio telematico) è stato attestato che la pratica edilizia registrata con protocollo 1956-1-10181 è stata inserita nel REGISTRO DELLE PRATICHE EDILIZIE NON PRESENTI IN CONSERVAZIONE; pertanto non



è stato possibile analizzare le planimetrie correttamente licenziate.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Residenza R1 - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

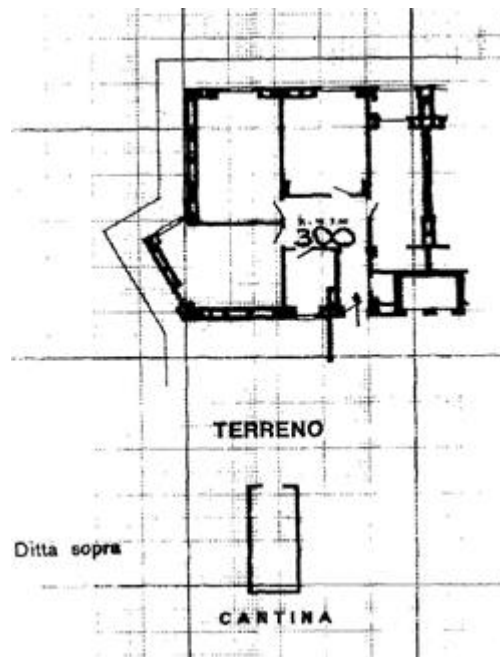
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

A seguito di ricerca d'archivio della pratica edilizia presso il Comune di Torino (archivio telematico) è stato attestato che la pratica edilizia registrata con protocollo 1956-1-10181 è stata inserita nel REGISTRO DELLE PRATICHE EDILIZIE NON PRESENTI IN CONSERVAZIONE; pertanto non è stato possibile analizzare le planimetrie correttamente licenziate.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale dell'unità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA SOSPELLO 173/5, QUARTIERE BORGO VITTORIA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Sospello 173/5, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **97,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona periferica di Torino, denominata "Borgo Vittoria" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra via Sospello e via Chiesa della Salute.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato nella seconda metà degli anni '50 ed elevato a dieci piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in latero-cemento, murature di tamponamento in laterizio rivestite in intonaco e mattoni faccia-vista, tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su cortile condominiale (int. 5) al quale si accede tramite cancello pedonale/carraio al n.173 di via Sospello. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità del cancello di via Sospello n.173.

Lo stabile "a torre" presenta quattro facciate libere aventi le medesime caratteristiche: basamento in rivestimento in pietra, rivestimento in mattoni faccia-vista ad esclusione delle fasce marcapiano e della porzione centrale del vano scala che risultano intonacate, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico protetti da tapparelle avvolgibili.

L'accesso allo stabile avviene da un grande infisso a 4 battenti in metallo e vetro al piano rialzato (5 gradini). L'androne condominiale, in discrete condizioni manutentive, presenta pavimento in lastre di marmo composito e pareti intonacate e tinteggiate, le scale con struttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in marmo e ringhiera metallica.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 5, ha un'altezza interna di 298 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sospello 173, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.





*Foto esterna dello stabile*



*Individuazione in facciata dell'unità oggetto di pignoramento*



*Accesso condominiale*



*Androne condominiale*



*Ingresso unità oggetto di pignoramento*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Foto aerea della zona

#### SERVIZI

supermercato  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
scuola elementare  
verde attrezzato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m  
ferrovia distante 500m  
superstrada distante 800m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità oggetto di pignoramento, al piano terra (rialzato) avviene da portoncino in legno non blindato, direttamente dall'androne di ingresso condominiale, a lato del vano ascensori. Per quanto attiene invece ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo, si riferisce brevemente quanto segue:

- Pavimentazioni: in lastre di marmo composito ad esclusione della cucina e del bagno che presentano pavimento in piastrelle ceramiche.
- Rivestimenti a parete: in intonaco a civile rivestito con carta da parati in tutti i locali ad eccezione del rivestimento in piastrelle ceramiche presente sulle pareti della cucina e del bagno.
- Soffitto piano h. 298 cm
- Serramenti interni: porte a battente in legno con vetro singolo.
- Serramenti esterni: in alluminio senza taglio termico con vetro camera di prima generazione, protetti da tapparelle avvolgibili esterne.
- Impianto sanitario: il bagno è dotato di lavello a colonna, wc con cassetta esterna, bidet e vasca, carico/scarico acqua per lavatrice.
- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso.
- Impianto di riscaldamento: condominiale a radiatori in ghisa con termovalvole e contabilizzatori.
- Condizioni manutentive interne: scarse.

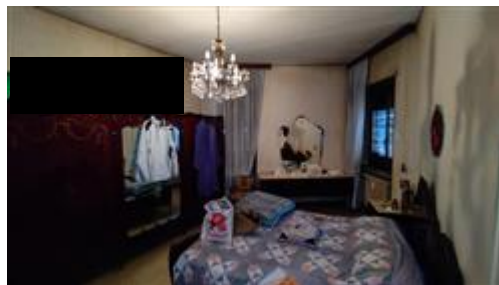
L'accesso al piano interrato non è stato possibile. Dalle planimetrie catastali si evince la presenza di



una cantina di pertinenza dell'unità oggetto di pignoramento di 9,90mq.



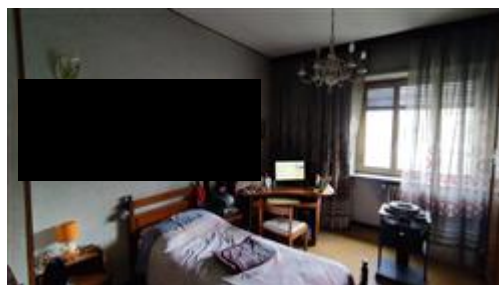
*Disimpegno*



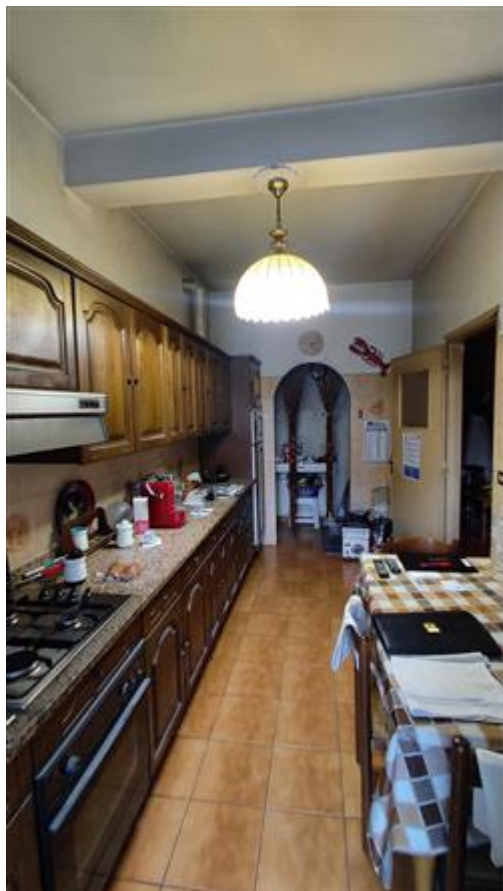
*Camera 1*



*Soggiorno*



*Camera 2*



*Cucina*



*Bagno*



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione       | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Locali principali | 97,00        | x | 100 %  | = | 97,00        |
| Balcone           | 2,60         | x | 25 %   | = | 0,65         |
| <b>Totale:</b>    | <b>99,60</b> |   |        |   | <b>97,65</b> |



Rilievo

ACCESSORI:

**cantina.** Non è stato possibile l'accesso alla cantina.

| descrizione    | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Cantina        | 9,90        | x | 25 %   | = | 2,48        |
| <b>Totale:</b> | <b>9,90</b> |   |        |   | <b>2,48</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale sito al 2 piano, in uno stabile sprovvisto di ascensore, composto da: ingresso, zona giorno con cucina abitabile, 2 camere da letto, bagno, 2 balconi e cantina al piano interrato.

Indirizzo: via Sospello 178



Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.112,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 84.550,00 pari a 1.056,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 23/06/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Quadrilocale sito al piano rialzato composto da: ingresso, locale lavanderia, zona giorno living, cucina con dispensa, balcone, 2 camere da letto, bagno finestrato e cantina al piano interrato.  
Indirizzo: Via Sospello 173  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 128.250,00 pari a 1.282,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 23/06/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento situato al primo piano in stabile di nove piani dotato di doppio ascensore, facente parte del complesso denominato "case Fiat". Composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.  
Indirizzo: Via Sospello 173  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 1.180,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 112.100,00 pari a 1.121,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 23/06/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Quadrilocale al piano 4, composto da ingresso living su soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e cantina.  
Indirizzo: Via Sospello 173  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq



Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.092,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al 4° Piano con ascensore composto da: Ingresso, Tinello con Cucinino, 2 Camere, Bagno finestrato, Ripostiglio, 2 Balconi, Cantina, Soffitta

Indirizzo: Via Randaccio 75

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.112,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 1.056,88 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (10/06/2025)

Domanda: Madonna di Campagna - Abitazioni di tipo economico - stato conservativo "Normale"

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsino Immobiliare (10/06/2025)

Domanda: Madonna di Campagna - Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: 795,00

Valore massimo: 1.149,00

Borsino FIMAA Immobiliare (10/06/2025)

Domanda: Madonna di Campagna - Appartamenti economici popolari

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 5 appartamenti comparabili, situati nella medesima zona dell'appartamento oggetto di pignoramento. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica "Madonna di Campagna" di Torino (in cui ricade l'immobile) analizzando la categoria "Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale". Prezzo minimo 690€/mq - prezzo massimo 1050€/mq.

Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari aggiornate alla data della perizia di Borsino Immobiliare e Fimaa immobiliare per la medesima zona.

Si è reputato congruo attribuire al lotto 1 una cifra unitaria di 1000€/mq risultante dalla media dei comparativi (parametrizzato alle diverse caratteristiche dei singoli appartamenti) ed in linea con le linee guida degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 97,65 | x | 1.000,00 | = | <b>97.650,00</b>  |
| Valore superficie accessori:  | 2,48  | x | 1.000,00 | = | <b>2.480,00</b>   |
|                               |       |   |          |   | <b>100.130,00</b> |



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                               | importo   |
|---|-----------|
| Riduzione per lo stato manutentivo scarso | -8.010,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 92.119,60</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 92.119,60</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Fimaa, Borsino 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  | appartamento | 97,65       | 2,48            | 92.119,60          | 92.119,60          |
|    |              |             |                 | <b>92.119,60 €</b> | <b>92.119,60 €</b> |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 92.119,60</b> |

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

|  |                    |
|--|--------------------|
| Riduzione del valore del <b>2%</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>€. 1.842,39</b> |
|--|--------------------|



|   |                     |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | €. 0,00             |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | €. 421,00           |
| Arrotondamento del valore finale:   | €. 56,21            |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 89.800,00</b> |

data 30/07/2025

il tecnico incaricato  
Andrea Corio

