



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

456/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Rosotto

CF:RSTGNN80B22E3790

con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8

telefono: 0115835113

email: giovanni@rosotto.com

PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 456/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appezzamento di terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione e basso fabbricato uso autorimessa e locali di sgombero per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi del diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno della superficie catastale, quindi non misurata in loco, di metri quadrati 401 (quattrocentouno) insistente in mappa Catasto Terreni al Foglio 9 n. 228, con entrostante fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Volvera (TO), frazione Gerbole, via Monte Rosa n. 6, elevato a due piani fuori terra collegati fra loro da scala interna oltre ad un piano seminterrato e ad un basso fabbricato ad uso autorimesse e locale di sgombero nel cortile. Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto di stima quanto segue:

Nel fabbricato principale:

- al piano primo (secondo fuori terra): un locale ad uso sottotetto non abitabile;
- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, tinello con cucinino, tre camere, bagno e tre locali ad uso ripostiglio nel cortile;
- al piano seminterrato: tavernetta, quattro ripostigli, un locale di sgombero, lavanderia, disimpegno e centrale termica;

Nel basso fabbricato nel cortile:

- al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso autorimessa;
- al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso autorimessa.;

Il tutto formante un sol corpo e posto alle generali coerenze dei mappali 363, 504, 230, 227, 273, 410, 141 e 360 tutti del foglio 9.

La descrizione letterale riportata nel titolo di provenienza (allegato n. 4) non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state effettuate senza titolo alcune modifiche alle partizioni interne, come meglio descritte nel capitolo n. 8.

Il fabbricato principale risulta allo stato attuale costituito da:

- piano primo (secondo f.t. - sottotetto): un locale ad uso sottotetto non abitabile,
- piano terreno (primo f.t. - rialzato): ingresso living su soggiorno, con angolo cottura, bagno, due camere da letto, di cui una dotata di bagno interno, due balconi;
- piano seminterrato: sala/tavernetta, bagno, locale tecnico, due locali di sgombero, di cui uno utilizzato come lavanderia.

Il basso fabbricato, interno cortile, risulta costituito da due locali uso autorimessa comunicanti tra loro e privi di serramento di chiusura, oltre ad un locale ad uso sgombero.

Nel cortile è presente, addossata al basso fabbricato, tettoia realizzata abusivamente e non mantenibile.

La vendita avverrà con ogni garanzia di legge, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui

gli immobili, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 228 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro - *abitazione e locali di sgombero nel basso fabbricato interno cortile*
- foglio 9 particella 228 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,89 Euro, indirizzo catastale: via Monte Rosa n. 6 - *autorimessa*
- foglio 9 particella 228 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,89 Euro, indirizzo catastale: via Monte Rosa n. 6 - *autorimessa*
- foglio 9 particella 228 (catasto terreni)

B

appezzamento di terreno pertinenziale ineditato per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno, privo di capacità edificatoria residua, pertinenziale ai fabbricati di cui al corpo "A" del presente elaborato peritale, identificato nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 9 mappali nn. 359, 360, 362 e 363, della superficie catastale, quindi non misurata in loco, pari complessivamente a 315 mq, posto alle coerenze dei mappali 505, 504, 228, 141, 358, 384, 383, 304 tutti del foglio 9.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 109, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,96 €
- foglio 9 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 111, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,97 €
- foglio 9 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 41, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,36 €
- foglio 9 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 54, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,47 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	564,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.000,00
Data della valutazione:	07/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 22/09/2023, alla presenza del Custode dell'I.V.G., l'immobile risultava occupato da parte esecutata come si può rilevare dalla relazione di custodia depositata in atti, di cui si riporta per comodità estratto:

"In data 22 settembre 2023 il Funzionario I.V.G. preposto ha effettuato l'accesso presso l'abitazione

rinvenendo la parte esecutata, *** DATO OSCURATO *** , che ha consentito l'accesso presso l'immobile e lo svolgimento delle verifiche sullo stato occupazionale. Si segnala che gli immobili pignorati sono occupati dalla debitrice esecutata, come propria abitazione principale, unitamente ai figli di anni 9 e 6".

Al n. 10 si allega il certificato di residenza dell'esecutata, trasmesso allo scrivente dall'ufficio anagrafe di Volvera in data 25.07.2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze del certificato notarile sottoscritto dal notaio Federico OCCELLI di Pinerolo datato 05.07.2023 aggiornato al 27.06.2023 ed alle indagini condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 04.01.2024, si è in grado di affermare che il lotto pignorato è gravato dalle formalità di seguito elencate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità elencate colpiscono solo gli immobili pignorati pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato in € 329,00, così calcolati:

– IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00

– TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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. *Inscrizioni:*

- **ISCRIZIONE del 11/06/2014 - rp./rg. 411/3871**

TITOLO: ipoteca volontaria, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto a rogito Notaio Sandra Beligni repertorio n.33213/18890 del 28/05/2014

FAVORE: *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: *** DATO OSCURATO *** - debitore non datore di ipoteca: *** DATO OSCURATO ***

CAPITALE: € 173.000,00

ISCRIZIONE: € 346.000,00

DURATA: 30 anni

N.B. La nota colpisce unicamente gli immobili pignorati identificati al Catasto fabbricati al Fg. 9 n. 228 subb. 3, 4, 6 ed al Catasto Terreni al Fg. 9 mappali nn. 359-360-362-363 pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

• **TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - rp./rg. 4379/5368**

TITOLO: verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino, in data 6/06/2023, repertorio n.12400/2023

FAVORE: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

CONTRO: *** DATO OSCURATO ***

N.B. La nota colpisce unicamente gli immobili pignorati identificati al Catasto fabbricati al Fg. 9 n. 228 subb. 3, 4, 6 ed al Catasto Terreni al Fg. 9 mappali nn 359-360-362-363 pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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**

Ulteriori avvertenze:

In base alle indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo non si è riscontrata esistenza di Regolamento di Condominio o di Comprensorio trascritto. Trattandosi di lotto costituito da un appezzamento di terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione unifamiliare e basso fabbricato uso autorimessa, non vi sono Amministratore di Condominio ne spese condominiali insolute da riferire.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In base alle indagini effettuate presso il Sistema Informativo Certificazione Energetica S.I.P.E.E. con aggiornamento alla data del 04/01/2024, l'abitazione identificata al Fg. 9 mapp. 228 sub. 6, oggetto di pignoramento, risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 2014-101725-0009 del 23/05/2014, redatto dal certificatore Antonio CAMINITI con scadenza al 23/05/2024. Si allega al n. 11 copia dell'Attestato prelevato presso il SIPEE.

Per gli altri locali oggetto della presente stima non vi è obbligo di dotazione dell'attestato energetico, ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015 - Adeguamento del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, Allegato 1, Appendice A - Casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria e presso il Comune, a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle risultanze del certificato notarile ed alle indagini condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 04/01/2024, si è in grado di affermare che la documentazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. corrisponde

a quella in atti e che, alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili oggetto della presente relazione, erano e sono tuttora di piena proprietà dell'esecutata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

alla quale il diritto di piena proprietà pervenne in virtù del seguente titolo:

- **28/05/2014:** atto di compravendita a rogito Notaio BELIGNI SANDRA Repertorio 33212/18889 (allegato n. 4), trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo il 11/06/2014 ai nn. 3121/3870, con il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Q, e *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per quanto di spettanza ed insieme unitamente per l'intero, vendettero ed in piena proprietà trasferirono alla signora *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Vicende del ventennio - corpo "A" dell'elaborato peritale (mappale n 228)

In base alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, l'appezzamento di terreno, identificato al mappale n. 228 con entrostanti fabbricati (corpo "A" del presente elaborato peritale) è pervenuto in capo al sig. *** DATO OSCURATO *** in virtù di atto ultraventennale, di cui lo scrivente non ha reperito nota di trascrizione nel periodo meccanizzato. Si ritiene credibile che la proprietà del terreno sia pervenuta al sig. *** DATO OSCURATO *** in data anteriore al 1965 (anno a cui risale la costruzione del fabbricato residenziale). In seguito la piena proprietà degli immobili è stata devoluta con i seguenti atti:

- **22/11/1995:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata il 03/04/1996 al n. 79 vol 768, trascritta presso l'A.d.E. ai nn. 2678/3304 in data 19/05/1998 variata 19/07/2007), che lascia a succedergli il figlio *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e la moglie *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.
- **16/06/1997:** apertura di successione testamentaria in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pinerolo il 25/02/1999 al n. 34 vol. 793, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 29/03/1999, ai numeri 2290/1693), che lascia a succedergli la madre *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà e la moglie *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 del diritto di piena proprietà. Si precisa che in data 11/06/2014 è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai numeri 3869/3120 l'accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa dal signor *** DATO OSCURATO *** , con atto a rogito Notaio BELIGNI SANDRA Repertorio 33212/18889 del 28/05/2014;
- **30/12/2013:** apertura di successione testamentaria in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata a Pinerolo il 25/03/2014 rep. 471/9990/14, trascritta presso l'A.d.E. di Pinerolo il 10/07/2014 ai nn. 3750/4625), che con testamento olografo a rogito Notaio Carlo TRAVAGLINI rep. n. 26509/12157 del 04/02/2014 registrato a Pinerolo il 10/02/2014 al n. 667 serie 1T, lascia a succedergli *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12 del diritto di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 4/12 del diritto di piena

proprietà. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Si precisa che con atto a rogito Notaio Carlo Travaglini è stata trascritta l'accettazione espressa dell'eredità morendo dismessa dalla signora *** DATO OSCURATO *** presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 10 febbraio 2014, ai numeri 974/810.

Vicende del ventennio - corpo "B" dell'elaborato peritale

In base alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, l'appezzamento di terreno, identificato ai mappali nn. 359-360-362-363 (corpo "B" del presente elaborato peritale) è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **14/06/1994:** atto di compravendita a rogito Notaio Alberto RAINELLI di Orbassano rep. 89283/18836, registrato a Rivoli il 01/07/1994, trascritto a Pinerolo il 07/07/1994 ai nn. rp./rg. 3369/4101, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , e *** DATO OSCURATO *** , che accettarono ed acquistarono in comunione ed in parti uguali fra loro appezzamento di nudo terreno identificato al C.T. al Fg. 9 mappali n. 359 di 109 mq, n. 360 di 111 mq, n. 362 di 41 mq, n. 363 di 54 mq. Si allega nota di trascrizione al n. 12, precisando che secondo quanto riportato "il terreno compravenduto dovrà dotarsi di autonomo accesso alla via Monte Rosa", mentre di fatto allo stato attuale risulta lotto intercluso, accessibile unicamente dal mappale n. 228 (corpo "A" del presente elaborato) con cui costituisce un unico corpo. Tale atto è da considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.
- **22/11/1995:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata il 03/04/1996 al n. 79 vol 768, trascritta presso l'A.d.E. ai nn. 2678/3304 in data 19/05/1998 variata 19/07/2007), che lascia a succedergli il figlio *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e la moglie *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.
- **16/06/1997:** apertura di successione testamentaria in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Pinerolo il 25/02/1999 al n. 34 vol. 793, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 29/03/1999, ai numeri 2290/1693), che lascia a succedergli la madre *** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12 del diritto di piena proprietà e la moglie *** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/12 del diritto di piena proprietà. Pertanto in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** viene a consolidarsi la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ed in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la restante quota di 1/2 del diritto di piena proprietà. Si precisa che in data 11/06/2014 è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai numeri 3869/3120 l'accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa dal signor *** DATO OSCURATO *** , con atto a rogito Notaio BELIGNI SANDRA Repertorio 33212/18889 del 28/05/2014;
- **30/12/2013:** apertura di successione testamentaria in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata a Pinerolo il 25/03/2014 rep. 471/9990/14, trascritta presso l'A.d.E. di Pinerolo il 10/07/2014 ai nn. 3750/4625), che con testamento olografo a rogito Notaio Carlo TRAVAGLINI rep. n. 26509/12157 del 04/02/2014 registrato a Pinerolo il 10/02/2014 al n. 667 serie 1T, lascia a succedergli *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Si precisa che con atto a rogito Notaio Carlo Travaglini è stata trascritta l'accettazione espressa dell'eredità morendo dismessa dalla signora *** DATO OSCURATO *** presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 10 febbraio 2014, ai numeri 974/810.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini condotte presso l'archivio edilizio della Città di Volvera ed alla documentazione resa disponibile dallo stesso ufficio, si è potuto accertare che la costruzione del compendio immobiliare insistente sul mappale n. 228 è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente modificata in virtù dei seguenti titoli:

1. pratica edilizia n. 21/65 - nulla osta all'esecuzione n. 21 del 18/05/1965 presentata dal sig. *** DATO OSCURATO *** per costruzione di nuova casa di civile abitazione di 8 stanze ed accessori
2. pratica edilizia n. 48/66 - nulla osta all'esecuzione n. 48/66 del 31/07/1966 presentata dal sig. *** DATO OSCURATO *** per la nuova costruzione di un basso fabbricato in mappa al Fg. 9 mapp. n. 139 sub. c.
3. pratica edilizia n. 182/72 presentata il 23/11/1972 dal sig. *** DATO OSCURATO *** - licenza edilizia n. 182/72 del 28/12/1972 per variante in riduzione alla licenza edilizia n. 21 del 18/05/1965;
4. pratica edilizia COND/0384/A01 intestata al sig. *** DATO OSCURATO *** , in seguito a domanda del 30/04/1986 - concessione edilizia in sanatoria del 12/01/1991 per ampliamento di basso fabbricato in c.a. e muratura, adibito ad uso box-auto, realizzato in difformità alla L.E. n. 48/66 del 31/07/1966 e realizzazione di basso fabbricato in c.a. e muratura adiacente ai box-auto sopraccitati, adibito ad uso ricovero attrezzi e piccola tettoia in ferro con copertura in ondulux.
5. pratica edilizia n. 83/94 intestata al sig. *** DATO OSCURATO *** ed al sig. *** DATO OSCURATO *** - autorizzazione n. 83/94 prot. 7723 del 17/03/1995 per costruzione di recinzione con paletti in ferro e rete metallica, mascherata da siepe retrostante, con denuncia di inizio lavori del 15/04/1995 ed ultimazione lavori del 29/03/1997;
6. pratica edilizia n. AU95/0020 intestata al sig. *** DATO OSCURATO *** - autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia, in seguito a domanda presentata il 06/05/1995 registrata il 06/05/1995 al n. prot. 95/05573 per pavimentazione di battuto di cemento delle dimensioni di mt 4,00 x 4,00, insistente sul mappale n. 363 del fg. 9.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente P.R.G. - piano regolatore generale, il lotto (corpo "A" + corpo "B" dell'elaborato peritale di stima) ricade interamente in Aree compromesse Co25, normate dall'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Le particelle n. 359, 360, 362, 363 del Fg. 9 (corpo "B") ricadono in Aree esondabili - Classe IIa con Pericolosità geomorfologica moderata, ai sensi dell'art.51 delle N.T.A.

Si allega al n. 7 il C.D.U. rilasciato dal Comune di Volvera in data 16/10/2023.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La superficie catastale complessiva del lotto risulta pari a 716 mq, di cui 401 mq per la porzione di lotto edificato (mappale n. 228) e 315 mq per la porzione di lotto inedito (mappali nn. 359,360,362,363).

In base alla Licenza edilizia n. 182/72 il fabbricato residenziale è stato autorizzato con superficie pari a 119 mq e volume pari a 606,90 mc. Il basso fabbricato, inizialmente autorizzato con L.E. del 1966 è

stato successivamente ampliato. La superficie in ampliamento è stata autorizzata con concessione in sanatoria per cui secondo l'elaborato grafico allegato al condono la superficie totale del basso fabbricato risulterebbe pari a 58,77 mq così calcolati

$9,15 \times (4,20 + 0,30 \times 2) = 43,92$ mq superficie destinata ad autorimessa

$[(3,50 + 3,20) \times 3,20/2] + [(1,40 + 1,50) \times 2,85/2] = 10,72$ mq + $4,13$ mq = $14,85$ mq superficie destinata a ripostiglio.

Assumendo un'altezza pari a 3,25 m come da concessione edilizia del 1966, risulterebbe un volume per il basso fabbricato pari a 191 mc.

Secondo quanto riportato nel C.D.U., il lotto ricade in area Co25 per cui l'indice fondiario corrisponde a 1 mc/mq. Pertanto assumendo come superficie territoriale la superficie catastale pari a 716 mq, il volume massimo realizzabile risulterebbe pari a 716 mc. Il volume già edificato risulta pari a circa 798 mc (606,90 + 191,00) e pertanto non si ritiene vi sia residua superficie edificabile. L'appezzamento di terreno identificato ai mappali nn. 359,360,362,363 viene considerato come terreno pertinenziale privo di capacità edificatoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra quanto autorizzato con le pratiche edilizie sopracitate e quanto rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse difformità che ad avviso dello scrivente ai sensi dell'art. 32 e dell'art. 33 del D.P.R. 380/2001 non sono da considerarsi ostative al trasferimento.

In riferimento al fabbricato principale ed all'ultimo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 182/72, si sono riscontrate le varie difformità interne ed esterne, tra cui:

modifiche interne:

- piano cantina: realizzazione di varie tramezzature interne, con creazione di un locale utilizzato come saletta, una centrale termica, un servizio igienico privo di antibagno, un ampio locale di sgombero, utilizzato anche come lavanderia ed un ulteriore locale di sgombero;
- piano rialzato: demolizione dei tramezzi divisorii tra il locale cucina ed il soggiorno e tra questi e l'ingresso, con conseguente eliminazione del necessario antibagno, creazione di un secondo servizio igienico a servizio di una delle camere da letto

modifiche esterne:

- sul fronte verso strada: realizzazione di una finestra ed una portafinestra di accesso al balcone, in luogo di un'unica apertura autorizzata
- sul fronte verso cortile: omessa realizzazione di piccola apertura sottostante la finestra del bagno, ampliamento del balcone frontistante il locale cucina e realizzazione di una scala di accesso dalla quota del cortile, realizzazione di una porta di larghezza standard in luogo del portone rappresentato a progetto

In riferimento al basso fabbricato ed alle tettoie, dal confronto tra l'ultimo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia di condono concessione edilizia in sanatoria del 12/01/1991, si sono riscontrate difformità interne ed esterne, tra cui:

- demolizione di tramezzo divisorio del locale indicato come ripostiglio;
- apertura di un varco di maggiori dimensioni tra i due boxes;
- omessa realizzazione della tettoia indicata di 340 cm x 180 cm, in luogo della quale è stato ampliato il balcone del fabbricato principale;
- realizzazione di tettoia esterna in legno sovrastante il battuto di cemento autorizzato con la pratica edilizia n. AU95/0020 insistente sul mappale n. 363.

Gli interventi sopra descritti sono solo in parte mantenibili. L'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato al fine di predisporre una nuova soluzione progettuale che rispetti i requisiti della vigente normativa igienico edilizia e del Regolamento Edilizio della Città di Volterra. A titolo esemplificativo si precisa che allo stato attuale il

bagno al piano rialzato è privo del necessario antibagno e che i locali al piano seminterrato sono stati in parte utilizzati con destinazione d'uso (bagno, sala attrezzi/soggiorno) che presuppongono la presenza continuativa di persone, mentre di fatto l'intero piano è stato licenziato come locale di sgombero. Sono state inoltre riscontrate modifiche alla superficie coperta per cui la tettoia realizzata abusivamente sul battuto di cemento autorizzato con la pratica edilizia del 1995, andrà demolita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Dopo tali interventi di ripristino dello stato autorizzato o di altra soluzione che possa essere mantenibile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (doppia conformità), parte aggiudicataria dovrà presentare a propria cura e spese pratica edilizia - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 per il mantenimento delle modifiche interne e di prospetto. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella determinazione del valore di mercato posto a base d'asta.

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione da parte dello scrivente qualora fossero reperite ulteriori pratiche edilizie di cui al momento non si è presa visione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le planimetrie catastali attualmente in atti non sono conformi allo stato rilevato durante il sopralluogo. Parte aggiudicataria dovrà prendere atto che le modifiche influiscono sul calcolo della rendita catastale per cui risulta necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella determinazione del valore di mercato posto a base d'asta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VOLVERA VIA MONTE ROSA 6, FRAZIONE GERBOLE-ZUCCHE

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

appezzamento di terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione e basso fabbricato uso autorimessa e locali di sgombero per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi del diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno della superficie catastale, quindi non misurata in loco, di metri quadrati 401 (quattrocentouno) insistente in mappa Catasto Terreni al Foglio 9 n. 228, con entrostante fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Volvera (TO), frazione Gerbole, via Monte Rosa n. 6, elevato a due piani fuori terra collegati fra loro da scala interna oltre ad un piano seminterrato e ad un basso fabbricato ad uso autorimesse e locale di sgombero nel cortile. Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), forma oggetto di stima quanto segue:

Nel fabbricato principale:

- al piano primo (secondo fuori terra): un locale ad uso sottotetto non abitabile;
- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, tinello con cucinino, tre camere, bagno e tre locali ad uso ripostiglio nel cortile;
- al piano seminterrato: tavernetta, quattro ripostigli, un locale di sgombero, lavanderia, disimpegno e centrale termica;

Nel basso fabbricato nel cortile:

- al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso autorimessa;
- al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso autorimessa.;

Il tutto formante un sol corpo e posto alle generali coerenze dei mappali 363, 504, 230, 227, 273, 410, 141 e 360 tutti del foglio 9.

La descrizione letterale riportata nel titolo di provenienza (allegato n. 4) non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state effettuate senza titolo alcune modifiche alle partizioni interne, come meglio descritte nel capitolo n. 8.

Il fabbricato principale risulta allo stato attuale costituito da:

- piano primo (secondo f.t. - sottotetto): un locale ad uso sottotetto non abitabile,
- piano terreno (primo f.t. - rialzato): ingresso living su soggiorno, con angolo cottura, bagno, due camere da letto, di cui una dotata di bagno interno, due balconi;
- piano seminterrato: sala/tavernetta, bagno, locale tecnico, due locali di sgombero, di cui uno utilizzato come lavanderia.

Il basso fabbricato, interno cortile, risulta costituito da due locali uso autorimessa comunicanti tra loro e privi di serramento di chiusura, oltre ad un locale ad uso sgombero.

Nel cortile è presente, addossata al basso fabbricato, tettoia realizzata abusivamente e non mantenibile.

La vendita avverrà con ogni garanzia di legge, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui gli immobili, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 228 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro - *abitazione e locali di sgombero nel basso fabbricato interno cortile*
- foglio 9 particella 228 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,89 Euro, indirizzo catastale: via Monte Rosa n. 6 - *autorimessa*
- foglio 9 particella 228 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 52,89 Euro, indirizzo catastale: via Monte Rosa n. 6 - *autorimessa*
- foglio 9 particella 228 (catasto terreni)



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI - fuori scala



VISTA DA STRADA PRIVATA - VIA MONTE ROSA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appezzamento di terreno è ubicato in una frazione del comune di Volvera conosciuta come "Gerbole-Zucche". L'area secondo il vigente PRGC è definita "Co25". Pur trattandosi di zona edificabile, dai conteggi eseguiti dallo scrivente sul lotto complessivo (vedasi paragrafo n. 8), non risulterebbe esservi una capacità edificatoria residua. Per tali motivi la valutazione è stata condotta considerando il terreno privo di vocazione edificatoria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato

Il lotto è composto da un basso fabbricato, destinato ad autorimesse e locali di sgombero, ed un fabbricato principale, elevantesi ad un piano fuori terra, oltre ad un piano sottotetto (non abitabile) ed un piano seminterrato (autorizzato come locale di sgombero ed utilizzato solo parzialmente come tale). La struttura portante è in c.a., con tamponamenti in muratura. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

L'edificio è servito un'unica scala interna priva di necessario mancorrente.

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento alla documentazione fotografica allegata al n. 1, si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: pavimenti di varia tipologia, principalmente piastrelle in ceramica;
- rivestimenti: bagni in piastrelle di ceramica, intonaco tinteggiato per le altre pareti,
- serramenti interni: in legno di tipo economico con specchiature in vetro
- serramenti esterni: telaio in PVC con vetrocamera, avvolgibile esterno in PVC;
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso; non verificando la distribuzione e sezione dei cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se questo risulti eventualmente a norma;
- impianto idrico-sanitario: primo servizio igienico provvisto di tazza wc, bidet, piatto doccia, vasca e lavandino; secondo servizio igienico (realizzato senza autorizzazione edilizia) con accesso da camera da letto, dotato di tazza wc, bidet, piatto doccia e lavandino; altro servizio igienico (realizzato senza autorizzazione edilizia), al piano seminterrato, dotato di lavabo, tazza wc e doccia.
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia murale installata in vano tecnico al piano seminterrato; collegata a radiatori a colonna (si segnala presenza di radiatori anche al piano sottotetto dichiarato non abitabile).

Con riguardo al sopralluogo effettuato si può affermare che i locali oggetto di stima risultano in discrete condizioni di manutenzione.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto. Al momento del sopralluogo non venivano riferiti difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo dell'immobile.

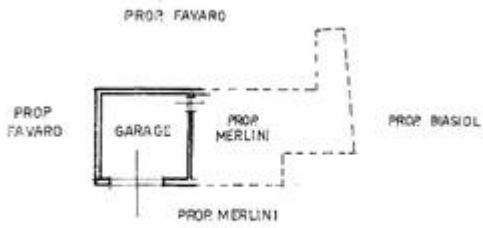
Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità immobiliare oggetto di stima. Le stesse sono depositate in formato .jpg, come richiesto dal quesito.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

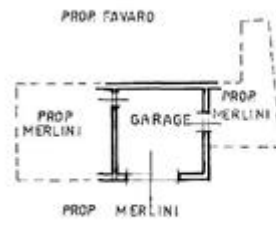
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa (sub. 3)	22,00	x	100 %	=	22,00
autorimessa (sub. 4)	21,00	x	100 %	=	21,00
abitazione e pertinenze (sub. 6)	206,00	x	100 %	=	206,00
Totale:	249,00				249,00



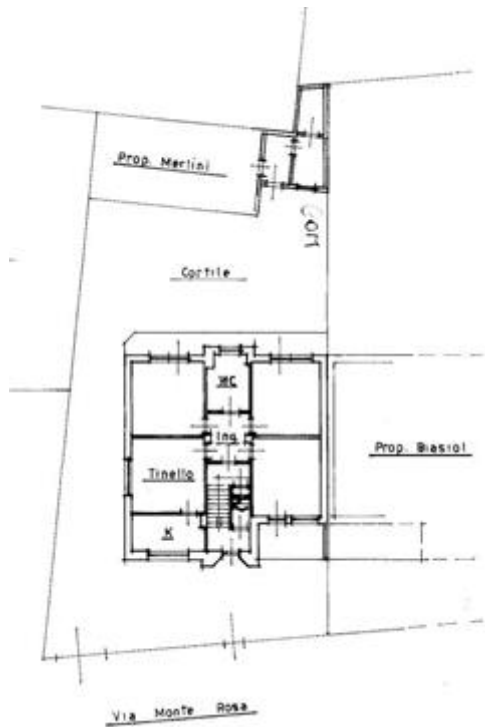
PIANTA PIANO TERRENO H'

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - AUTORIMESSA
SUB. 3

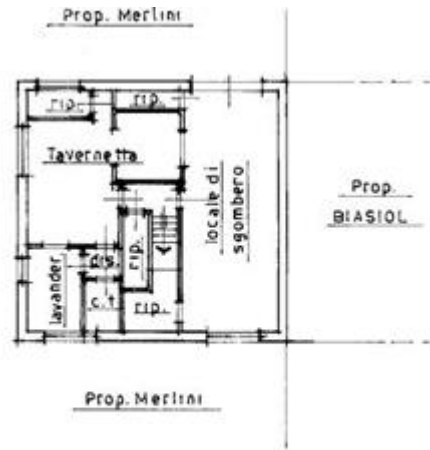


PIANTA PIANO TERRENO

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - AUTORIMESSA
SUB. 4

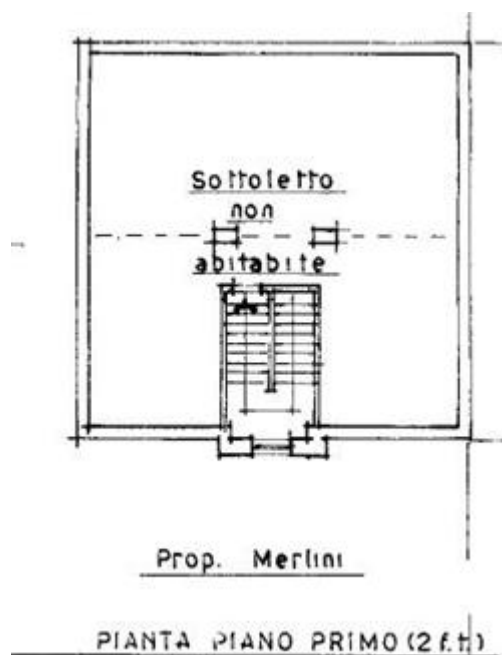


ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - ABITAZIONE E
PERTINENZE SUB. 6 - piano terreno-rialzato



PIANTA PIANO SEMINTERRATO H' 2.40 mt

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - ABITAZIONE E
PERTINENZE SUB. 6 - piano seminterrato



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - ABITAZIONE E PERTINENZE SUB. 6 - piano sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.) per la zona in cui è ubicato il fabbricato oggetto di valutazione, applicando la seguente formula:

$Val\ OMI\ min+ (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K \times coef.\ immobiliare$

Dove K è il coefficiente legato al taglio di superficie ed al piano. Per l'abitazione e pertinenze (identificate al C.F. al sub. 6) K risulta pari a 0,75, assumendo come coefficiente K1 (taglio di superficie) il valore di 0, corrispondente ad abitazioni con superficie superiore a 150 mq, e come coefficiente K2 (taglio di piano) il valore 1, per non tenere conto del piano, trattandosi di fabbricato unifamiliare su più livelli. Si è quindi determinato un valore normale pari a 1.475 €/mq.

A tale valore sono stati poi applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive, quali:

- stato di occupazione
- stato di conservazione
- luminosità

- vetustà.

Si è pertanto giunti a determinare quale probabile valore di mercato dell'abitazione con pertinenze: € 211.000,00.

In merito alla determinazione di tale valore si precisa che:

- la superficie commerciale (206 mq), utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il prezzo posto a base d'asta tiene conto degli aspetti riportati nella presente relazione ed in particolare dello stato manutentivo dell'U.I., dell'epoca di costruzione del fabbricato (risalente al 1965) e della situazione edilizia amministrativa.

Per le autorimesse al sub. 3 ed al sub. 4 si sono svolte analoghe riflessioni estimative. Per l'ambito territoriale in cui si inserisce il lotto "Suburbana/RESIDENZIALE INDUSTRIALE ORBASSANO", l'OMI fornisce per il 1 semestre 2023 valori per box in stato "normale" compresi tra 660 €/mq e 990 €/mq. In considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato (risalente al 1966) e dello stato manutentivo, si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione a valore degli immobili destinati ad autorimessa giungendo a determinare quale probabile valore di mercato delle due autorimesse: € 20.600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **231.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per opere murarie, ripristino stato autorizzato per modifiche non mantenibili	-10.000,00
Pratica Comunale SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 per regolarizzazione della situazione edilizia amministrativa (comprensiva di sanzione, oneri professionali e diritti di segreteria)	-3.000,00
pratica Catastale DOCFA comprensiva di oneri professionali e diritti di segreteria	-1.000,00
riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nonché di certificazione degli impianti/certificazione energetica (- 5% circa):	-10.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 207.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 207.000,00

BENI IN VOLVERA VIA MONTE ROSA 6, FRAZIONE GERBOLE-ZUCCHE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

appezzamento di terreno pertinenziale ineditato per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno, privo di capacità edificatoria residua, pertinenziale ai fabbricati di cui al corpo "A" del presente elaborato peritale, identificato nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 9 mappali nn. 359, 360, 362 e 363, della superficie catastale, quindi non misurata in loco, pari complessivamente a 315 mq, posto alle coerenze dei mappali 505, 504, 228, 141, 358, 384, 383, 304 tutti del foglio 9.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 109, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,96 €
- foglio 9 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 111, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,97 €
- foglio 9 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 41, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,36 €
- foglio 9 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 3, superficie 54, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,47 €



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI - fuori scala

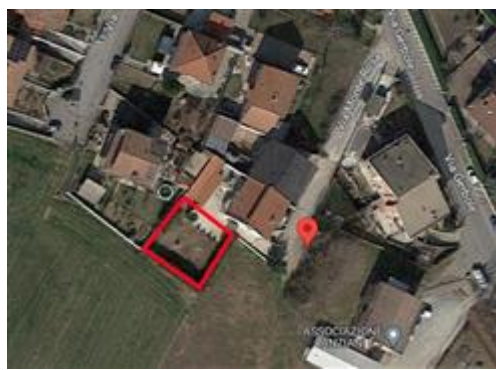


FOTO AEREA - fonte Google maps

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appezzamento di terreno è ubicato in una frazione del comune di Volvera conosciuta come "Gerbole-Zucche". L'area secondo il vigente PRGC è definita "Co25". Pur trattandosi di zona edificabile, dai conteggi eseguiti dallo scrivente sul lotto complessivo (vedasi paragrafo n. 8), non risulterebbe esservi una capacità edificatoria residua. Per tali motivi la valutazione è stata condotta considerando il terreno privo di vocazione edificatoria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appezzamento di terreno (mappali nn. 359-360-362-363)	315,00	x	100 %	=	315,00
Totale:	315,00				315,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte circa la mancanza di residua capacità edificatoria, si è ritenuto corretto valutare il terreno come area pertinenziale e quindi assumere come valore di mercato al mq, il prezzo proposto dall'Agenzia delle Entrate ovvero i Valori Agricoli Medi della provincia di Torino per l'annualità 2021. In particolare si è ritenuto corretto prendere a riferimento la coltura "orto irriguo", con i valori più alti della coltura "seminativo" in cui sono classificati catastalmente i mappali. L'A.d.E. fornisce un valore pari a 63.647 €/ha, a cui corrispondono circa 6,3647 €/mq. Moltiplicando la superficie catastale complessiva del lotto per tale valore si giunge a determinare quale probabile valore di mercato dei mappali costituenti il corpo "B" della perizia € 2.004,88, da arrotondarsi ad € 2.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	villetta a schiera laterale	249,00	0,00	207.000,00	207.000,00

B	terreno residenziale	315,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				209.000,00 €	209.000,00 €

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: **€. 209.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 209.000,00**

data 07/01/2024

il tecnico incaricato
Giovanni Rosotto