



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

328/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI VIA CARRERA 61-61BIS-63

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:
Dott. Roberto DOSIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Emanuela MALERBA

CF: MLRMNL74C57L219K
con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146
telefono: 01119710118
email: emanuela.malerba@laborando.it
PEC: emanuela.malerba@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 328/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Valentino Carrera 61, quartiere Parella, della superficie commerciale di **53,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

-- al piano terzo (4° f.t.): alloggio composto da ingresso, soggiorno, una camera, bagno, balcone e veranda, quale risulta distinto con il numero 22 (ventidue); alle coerenze: Via Valentino Carrera, vano scala, pianerottolo, proprietà xx od aventi causa, cortile comune e proprietà Via Carrera n. 63. La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato a pannellatura in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo protette da serrande.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Si segnalano macchie di umidità sul soffitto del bagno, soggiorno e cucinino, rimozione porzione di rivestimento nel locale bagno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'impianto per la produzione di acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico posto nel locale bagno.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.

-- al piano interrato (S1): un vano ad uso cantina distinto con il numero 22 (ventidue) alle seguenti coerenze: terrapieno della via Valentino Carrera, cantina n. 11, corridoio comune e cantina n. 16. Si precisa che la cantina è stata visonata solo esternamente accertandone la corretta ubicazione; la scrivente non ha potuto accendere all'interno per mancanza dalla proprietà della chiave d'accesso.

Lo stato di manutenzione dello stabile è mediocre mentre dell'unità oggetto di pignoramento è discreto. Lo stabile non dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1954.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Valentino Carrera nn. 61-61 bis e 63. Lo stabile a tre scale formato da un unico corpo consistente in 6 piani fuori terra, un piano cantinato, un piccolo cortile interno, posto alle generali coerenze di: Via Valentino Carrera, proprietà condominio di via Valentino Carrera, proprietà condominio di via Valentino Carrera n. 59, proprietà della YY od aventi causa, bassi fabbricati e cortile di proprietà degli stessi. L'edificio ha struttura portante e tamponamenti in murature, la facciata principale è rivestita in paramano sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacata e con rivestita in pietra. I balconi sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice. Il portone pedonale posto al civico 61 della via Valentino Carrera è in alluminio con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e /o indirette, private e /o pubbliche, esclusive e /o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:



- foglio 1169 particella 535 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via carrera Valentino n. 61, piano: 3-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione classamento del 24/04/2019 pratica n. TO0095930 del 24/04/2019 (n. 30423.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.306,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.306,07
Data della valutazione:	14/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che le spese di cancellazione delle formalità/dei vincoli/degli oneri e dei pesi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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 **volontaria**, stipulata il 26/04/2018 a firma di notaio Mambretti ai nn. 198120/28137 di repertorio, iscritta il 10/05/2018 a Torino 1 ai nn. 18526/2893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: 68.000,00.
Importo capitale: 136.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2004 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 7051/2024 di repertorio, trascritta il 23/04/2024 a Torino 1 ai nn. 16339/12939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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:	€ 540,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.195,29
Millesimi condominiali:	22/1000

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio situato in Torino, Via Valentino Carrera n. 61, di cui è parte l'immobile pignorato, è disciplinato dal regolamento di Condominio con atto Notaio Alberto Zamparelli in data 19/12/1972 repertorio n. 34518/1591 registrato a Villanova D'asti il 20/12/1972 al n. 1841/163 con correlativo impegno di proporzionale concorso alle spese generali condominiali.

Come riferito dall'Amm.re protempore del Condominio le spese di gestione ordinarie, insolute e scadute sono le seguenti:

- debito preventivo gestione ordinaria 2024 € 4.055,28;
- debito preventivo gestione riscaldamento 2024-2025 € 2.140,01;
- gestione riscaldamento non ancora scadute € 54,00;
- spese sostenute pratica pignoramento 2024 € 2.625,17;
- spese compenso legale da computare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2018), con atto stipulato il 26/04/2018 a firma di Notaio Mambretti ai nn. 198119 di repertorio, registrato il 10/05/2018 a Torino ai nn. 9337/1T, trascritto il 10/05/2018 a Torino 1 ai nn. 18525/13284

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1972 fino al 12/07/1983), con atto stipulato il 21/12/1972 a firma di Notaio Zamparelli ai nn. 34704/1625



di repertorio, trascritto il 11/01/1973 a Torino 1 ai nn. 1502/1363.

in morte del 12/07/1983, in virtù della denuncia di successione n. 10/5529 le quote sono a favore di 1/2 alla moglie *** DATO OSCURATO *** e 1/2 alla figlia *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1972 fino al 17/03/2014), con atto stipulato il 21/12/1972 a firma di Notaio Zamparelli ai nn. 34704/1625 di repertorio, trascritto il 11/01/1973 a Torino 1 ai nn. 1502/1363.

in morte del marito *** DATO OSCURATO *** 12/07/1983, in virtù della denuncia di successione n. 10/5529 riceve la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di successione (dal 12/07/1983 fino al 26/04/2018), con atto stipulato il 26/04/2018 a firma di Notaio Mambretti ai nn. 198119/28136 di repertorio, registrato il 10/05/2018 a Torino 1 ai nn. 9337/1t, trascritto il 10/05/2018 a Torino 1 ai nn. 1852/13283.

Si indica che le quote derivano : in morte del papà *** DATO OSCURATO *** del 12/07/1983 riceve la quota di 1/2 ed in morte della mamma *** DATO OSCURATO *** (17/03/2014) certificato di denuncia di successione del 22/12/2014 rep 1505/9990/14 e accettazione tacita eredità notaio Mambretti rep. 198119/28136 riceve la restante quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1954/1/23**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa a 6 P.F.T., presentata il 01/01/1954.

Pratica edilizia non materialmente presente agli atti (si veda attestazione Comune)

Abitabilità N. **1966/2/20243**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/11/1966 con il n. 243 di protocollo, rilasciata il 04/02/1972 con il n. 61 di protocollo, agibilità del 04/02/1972 con il n. 61 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1986/11/2675**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria veranda, presentata il 16/11/1986 con il n. 2675 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Non è stato rilasciato provvedimento in sanatoria

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvati alla data del 30/06/2024, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) Art. 12 Misto M1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di vano ripostiglio nella zona soggiorno.



(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria soggetta al pagamento di sanzione

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti definizione condono: €.204,00
- oneri professionali definizione condono: €.250,00
- oneri professionali per redazione presentazione pratica edilizia : €.900,00
- sanzione e diritti comunali: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Relativamente al permesso di costruire n. 1954/1/31272 attualmente il Comune comunica la non disponibilità materiale della pratica come da attestazione rilasciata. In virtù di tale situazione la scrivente per determinare la conformità si avvale dell'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 utilizzando la variazione catastale agli atti -planimetria catastale F.1169 part. 535 sub 101 - piano terzo e piano interrato. Si precisa inoltre che sarà necessario acquisire lo stato di legittimità della veranda presentando istanza di definizione condono.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di vano ripostiglio nella zona soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento variazione catastale per esatta rappresentazione grafica a seguito di pratica edilizia

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

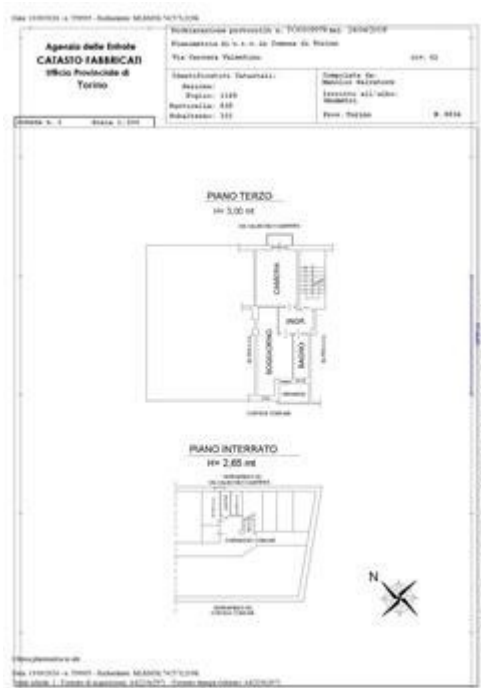
Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €.140,00
- onorario professionale per redazione e presentazione di aggiornamento catastale: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Si precisa inoltre che sarà necessario acquisire lo stato di legittimità della veranda presentando istanza di definizione condono.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA VALENTINO CARRERA 61, QUARTIERE PARELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Valentino Carrera 61, quartiere Parella, della superficie commerciale di **53,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

-- al piano terzo (4° f.t.): alloggio composto da ingresso, soggiorno, una camera, bagno, balcone e veranda, quale risulta distinto con il numero 22 (ventidue); alle coerenze: Via Valentino Carrera, vano scala, pianerottolo, proprietà Oviglia od aventi causa, cortile comune e proprietà Via Carrera n. 63

La pavimentazione dei locali è ovunque in grès ceramico, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato a pannellatura in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo protette da serrande.

Il bagno (completo delle apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Si segnalano macchie di umidità sul soffitto del bagno, soggiorno e cucinino, rimozione porzione di rivestimento nel locale bagno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'impianto per la produzione di acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico posto nel locale bagno.

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è di tipo semi blindato con telaio in legno.

-- al piano interrato (S1): un vano ad uso cantina distinto con il numero 22 (ventidue) alle seguenti



coerenze: terrapieno della via Valentino Carrera, cantina n. 11, corridoio comune e cantina n. 16. Si precisa che la cantina è stata visionata solo esternamente accertandone la corretta ubicazione; la scrivente non ha potuto accedere all'interno per mancanza della proprietà della chiave d'accesso.

Lo stato di manutenzione dello stabile è mediocre mentre dell'unità oggetto di pignoramento è discreto. Lo stabile non dispone di ascensore. L'epoca di costruzione dello stabile di cui è oggetto l'u.i.u. risale al 1954.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte dello stabile condominiale sito in Via Valentino Carrera nn. 61-61 bis e 63. Lo stabile a tre scale formato da un unico corpo consistente in 6 piani fuori terra, un piano cantinato, un piccolo cortile interno, posto alle generali coerenze di: Via Valentino Carrera, proprietà condominio di via Valentino Carrera, proprietà condominio di via Valentino Carrera n. 59, proprietà della SRL Alice od aventi causa, bassi fabbricati e cortile di proprietà degli stessi. L'edificio ha struttura portante e tamponamenti in murature, la facciata principale è rivestita in paramano sino all'intradosso del piano primo ed in parte intonacata e con rivestita in pietra. I balconi sono aggettanti con soletta in muratura e laterizio e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice. Il portone pedonale posto al civico 61 della via Valentino Carrera è in alluminio con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale: foglio 1169 particella 535 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Carrera Valentino n. 61, piano: 3-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione classamento del 24/04/2019 pratica n. TO0095930 del 24/04/2019 (n. 30423.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.



prospetto lato strada



prospetto lato cortile





soggiorno



camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



Estratto di mappa - Geoportale Torino



Vista strada - Via Valentino Carrera



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[166,42 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20172028060034 registrata in data 15/12/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
balcone	2,00	x	20 %	=	0,40
cantina	2,50	x	25 %	=	0,63
Totale:	56,50				53,03





Bozza stato di fatto



Quotazione omi -Fascia zona

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: Invest Group

Descrizione: piano IV - appartamento finemente ristrutturato è composto da: Ingresso living su angolo cottura, ampia camera da letto, servizio e due balconi. Completa la proprietà al piano interrato una cantina.

Indirizzo: Via Carrera Valentino 61

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: Piemonte immobili

Descrizione: ingresso accogliente, una cucina abitabile, due camere da letto luminose e un bagno, due balconi

Indirizzo: Via Valentino Carrera 63

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/02/2025
Fonte di informazione: Experta immobiliare
Descrizione: al terzo piano di una palazzina degli anni '60 (non dotata ascensore). Entrando, vieni accolto da un ingresso, cucina abitabile è luminosa, due camere e bagno
Indirizzo: Via Valentino Carrera 69
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.542,86 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	79.000,00	120.000,00	108.000,00
Consistenza	53,02	50,00	75,00	70,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.580,00	1.600,00	1.542,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.542,86	1.542,86	1.542,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		79.000,00	120.000,00	108.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		4.659,43	-33.912,00	-26.197,71
Prezzo corretto		83.659,43	86.088,00	81.802,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.849,90**
Divergenza: 4,98% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,02 x 1.581,48 = **83.850,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.850,07
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.850,07



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,02	0,00	83.850,07	83.850,07
				83.850,07 €	83.850,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.544,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.306,07**

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: **€. 81.306,07**

data 14/02/2025

il tecnico incaricato
Geom. Emanuela MALERBA

