

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice Dr.ssa Marta BARSOTTI**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Redatta per la*

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.E. n. 883/2022**

*Promossa da*



*Contro*



---

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

**geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

## **QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

### **PIENA PROPRIETÀ**

### **ALLOGGIO CON CANTINA e SOFFITTA**

### **VIA ONORATO VIGLIANI 45 SCALA B- TORINO (TO)**

Catasto Fabbricati Foglio 1459 n. 50 sub. 24

### **Valore vendita giudiziaria**

### **LOTTO UNICO:**

**€ 132.000,00**

## **SINTESI ACCERTAMENTI**

**Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** corrisponde.

**Comproprietari non esegutati:** non sussistono

**Documentazione ex art. 567 cpc:** presenza errori

**Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:** sussiste errore in una trascrizione

**Diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono

**Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** formalità tutte cancellabili dopo la vendita

**Stato di occupazione:** occupato dal debitore esegutato.

**Segnalazione del CTU:** nessuna

## **INDICE DELLA RELAZIONE**

1) Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	03
2) Dati e situazione catastale	pag.	04
3) Attuale titolarità	pag.	04
4) Titolarietà - continuità art. 2650 cc – conformità art. 567 cpc	pag.	05
5) Stato di possesso	pag.	07
6) Oneri e vincoli giuridici	pag.	07
7) Situazione edilizia – urbanistica - energetica	pag.	09
8) Descrizione sommaria dei beni	pag.	10
9) Valutazione	pag.	14

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

**geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

## PREMESSA

La scrivente geom. Patrizia ADDESA, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina.

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Torino pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di Torino 1.

## 1) IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare compresa nell'edificio in Condominio di

**VIA ONORATO VIGLIANI N. 45 – TORINO (TO),**

e precisamente

### Con accesso dalla scala B

- Al piano sesto (7° f.t.) un **ALLOGGIO** attualmente composto da tre camere, cucinino, disimpegno, ripostiglio e bagno distinto con la lettera “C” nella pianta del piano tipo acclusa all'atto di statuizione del regolamento di condominio *infra* citato.

Coerenze: distacco verso Via Onorato Vigliani, alloggio “B” con accesso dall'altra scala, cortile comune, vano scala, vano ascensore e alloggio “D” dell'altra scala.

- Al piano interrato: un locale uso **CANTINA** distinto con il numero arabo “20” (venti) nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di statuizione del regolamento di condominio *infra* citato.

Coerenze: corridoio comune, cantina “19” (diciannove), sottosuolo proprietà Città di Torino e cantina “21” (ventuno).

- Al piano sottotetto: un locale uso **SOFFITTA** distinto con il numero arabo “20” (venti) nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di statuizione del regolamento di condominio sotto indicato.

Coerenze: corridoio comune, soffitta “19” (diciannove), sottotetto impraticabile e soffitta “21” (ventuno).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Atto statuizione del regolamento di condominio a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO del 17.09.1970 rep. 11324 - registrato a Torino il 03.10.1970 al n. 1163 - trascritto il 14.10.1970 ai n.ri 34276-45419.

*Note del CTU:*

La provenienza al debitore è costituita dalla successione *mortis causa* della madre pertanto l'individuazione del bene viene eseguita secondo l'atto in favore del *de cuius* a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO del 18.11.1970 rep. 12046 racc. 8025 (*cf. doc. 2*).

## 2) DATI E SITUAZIONE CATASTALE

### Dati censimento attuali

**Catasto Fabbricati** - Comune censuario di Torino - **Foglio 1459 n. 50 sub. 24** - categoria A/2 - classe 2<sup>a</sup> - consistenza 5 VANI – superficie catastale mq 100,00 (al netto aree scoperte mq 95,00) - rendita catastale € 1.071,65 (*cf. doc. 3 – visura*).

### Rappresentazione grafica attuale

Planimetria catastale del 02.10.1970 (*cf. doc. 4*).

### Dati di derivazione

- Foglio 1459 n. 50 sub. 24 costituito dalla soppressione del Foglio 105 n. 372 sub. 24 giusta variazione d'ufficio del 27.09.2013 n. 338812.1/2013 protocollo n. TO0405011 - modifica identificativo ed allineamento mappe.
- Foglio 105 n. 372 sub. 24 costituito in epoca anteriore la meccanizzazione dell'impianto catastale del 30.06.1987.

### Regolarità catastale

Il bene è correttamente intestato al DEBITORE ESECUTATO per la piena proprietà.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale.

È stato realizzato un muro divisorio tra il tinello e il cucinino originario nonché il collegamento diretto di quest'ultimo al disimpegno mediante realizzazione di nuova apertura.

## 3) TITOLARITÀ ATTUALE

Debitore Esecutato

– piena proprietà – quota 100%.

Provenienza: Successione *mortis causa* di [REDACTED] (madre) apertasi il 19.11.2011 - dichiarazione registrata a Torino il 27.12.2018 al n. 2115 volume 9990 (trascritta il 05.02.2019 ai n.ri 3286-4576) con accettazione tacita di eredità trascritta il 13.02.2019 ai n.ri 4256-5950 dipendente dall'atto di compravendita rogito Notaio Lorenzo BIAGIOTTO dell'11.02.2019 rep. 4452.

L'accettazione è trascritta relativamente ad altro bene non oggetto della presente pervenuto al debitore esecutato con la medesima successione.

#### 4) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

##### Primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

Atto di compravendita rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO del 18.11.1970 rep. 12046 racc. 8025 (trascritto il 21.12.1970 ai n.ri 43101-56930) riportante l'acquisto dell'unità in trattazione per la piena proprietà in favore di

[REDACTED]  
Il bene è stato acquisito dai coniugi [REDACTED] in comunione legale dei beni per un mezzo ciascuno.

##### Titolarità ventennale

**Dal 26.01.2003 sino al 18.11.2011:**

[REDACTED]  
Piena proprietà – quota 100%.

Titolo: successione *mortis causa* di [REDACTED] (coniuge – sopra generalizzato) apertasi il 21.10.2001 - dichiarazione registrata a Torino il 27.12.2018 al n. 2114 volume 9990 – trascritta il 05.02.2019 ai n.ri 3285-4575.

La successione ha per oggetto la quota pari a un mezzo dell'intero.

Sussiste accettazione tacita di eredità trascritta il 13.02.2019 ai n.ri 4255-5949 dipendente dall'atto di compravendita rogito Notaio Lorenzo BIAGIOTTO dell'11.02.2019 rep. 4452.

L'accettazione è trascritta

- Relativamente ad altro bene non oggetto della presente pervenuto a [REDACTED] con la medesima successione
- A favore del debitore che ha accettato in rappresentanza della propria madre - [REDACTED] - la quale non ha potuto accettare essendo morta il 19.11.2011.

L'eredità dismessa in morte da [REDACTED] si è devoluta in favore del coniuge [REDACTED] avendo il figlio [REDACTED] (esecutato) rinunciato, così come indicato nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione suddetta.

In nessun atto sono indicati gli estremi del titolo della rinuncia resa dal debitore esecutato.

La quota di proprietà di [REDACTED] devolutasi a [REDACTED] di cui alla trascrizione del 05.02.2019 ai n.ri 3285-4575 (dichiarazione successione) è stata erroneamente indicata per l'intero anziché per un mezzo.

La nota di trascrizione relativa l'accettazione riporta correttamente la quota di 1/2.

**Dal 19.11.2011 al 26.01.2023** (*trascrizione del pignoramento*)

DEBITORE ESECUTATO

Piena proprietà – quota 100%.

Titolo: successione *mortis causa* di [REDACTED] (madre – sopra generalizzata) apertasi il 19.11.2011 - dichiarazione registrata a Torino il 27.12.2018 al n. 2115 volume 9990 – trascritta il 05.02.2019 ai n.ri 3286-4576.

Sussiste accettazione tacita di eredità trascritta il 13.02.2019 ai n.ri 4256-5950 dipendente dall'atto di compravendita rogito Notaio Lorenzo BIAGIOTTO dell'11.02.2019 rep. 4452.

L'accettazione è trascritta relativamente ad altro bene non oggetto della presente pervenuto al debitore con la medesima successione.

*Continuità ex art. 2650 C.C.*

Nel ventennio 2003-2023 sussiste una trascrizione errata relativamente la quota di proprietà oggetto della successione di [REDACTED] indicata nella nota del 05.02.2019 ai n.ri 3285-4575 per l'intero anziché correttamente per la quota pari a un mezzo.

Si ritiene opportuno segnalare che la successione di [REDACTED] in favore del coniuge [REDACTED] (madre del debitore) si è aperta prima del ventennio (21.10.2001) e la trascrizione relativa l'accettazione tacita resa dal debitore in rappresentanza della madre indica correttamente la quota pari a un mezzo dell'intero.

Per le opportune valutazioni in merito alla continuità il CTU si rimette al giudizio dell'Ill.mo Signor Giudice.

Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Nel Certificato Notarile versato agli atti della Procedura manca:

- L'indicazione della trascrizione del 13.02.2019 ai n.ri 4255-5949 relativa l'accettazione dell'eredità dismessa in morte da [REDACTED] in favore del coniuge [REDACTED]
- La segnalazione dell'errore relativo le quote di cui alla nota del 05.02.2019 ai n.ri 3285-4575

Nel Certificato sussistono inoltre i seguenti errori materiali:

- La madre del debitore viene erroneamente indicata come [REDACTED] anziché [REDACTED]
- L'atto rogito Notaio MAROCCO del 18.11.1970 rep. 12046 (primo trasferimento ante ventennio) è stato trascritto al numero particolare 43101 e non al 41301.

I restanti dati riportati nel Certificato sono completi e corretti.

## 5) STATO DI POSSESSO

Accertamento riferito al sopralluogo del 05.09.2023 - Immobile occupato dal DEBITORE ESECUTATO.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati registrati a nome del debitore eseguiti aventi ad oggetto l'immobile in trattazione.

Si precisa che la scrivente ha richiesto l'autorizzazione ad eseguire l'accesso forzoso ma tale attività non è stata necessaria poiché il debitore si è poi reso disponibile per il sopralluogo.

## 6) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

### Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

### Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento dell'unità perizianda.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa in edificio condominiale disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento depositato con l'atto a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO del 17.09.1970 rep. 11324 - registrato a Torino il 03.10.1970 al n. 1163 e trascritto il 14.10.1970 ai n.ri 34276-45419.

Il regolamento non pone vincoli che possano limitare la trasferibilità del bene in esame.

Spese condominiali

Le spese sono state richieste all'amministratore dello stabile, ma nessuna risposta è pervenuta.

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando. La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

**1) Iscrizione del 18.05.2022 Registro Particolare 3785 Registro Generale 21536**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino del 31.03.2014 rep. 3739/2014 - Importo capitale € 186.054,28 – Importo totale € 200.000,00 – A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. – sede Torino – c.f. 00799960158 - Contro: DEBITORE ESECUTATO – piena proprietà – quota 100% - Identificazione catastale: Foglio 1459 n. 50 sub. 24 Catasto Fabbricati

*Cancellazione totale*

**2) Trascrizione del 26.01.2023 Registro Particolare 2525 Registro Generale 3289**

Verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Torino rep. 29717 del 07.12.2022 - A favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. – sede Torino – c.f. 00799960158 - Contro: DEBITORE ESECUTATO – piena proprietà – quota 100% - Identificazione catastale: Foglio 1459 n. 50 sub. 24 Catasto Fabbricati

*Cancellazione totale*

La cancellazione delle formalità saranno a cura della Procedura, ma con oneri a carico



dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), mentre per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale il costo è pari a: tassa ipotecaria € 35,00 - imposta di bollo € 59,00 - imposta ipotecaria commisurata nella misura pari al 5xmille del valore più basso tra quello di vendita e quello iscritto.

#### Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

#### Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

Il bene non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

## 7) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

#### Situazione urbanistica e conformità

Il bene oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

#### Situazione edilizia e conformità

L'edificio compendiante il bene pignorato è stato edificato con il rilascio della Licenza n. 3215 del 21.09.1963 rinnovata con la Licenza n. 2840 del 08.10.1965, la Licenza n. 3201 del 21.11.1966 ed infine con la Licenza n. 2340 del 22.12.1967.

Le varianti in corso d'opera sono state legittimate dalla Licenza n. 2536 del 13.11.1968.

L'abitabilità è attestata dal Provvedimento n. 1153 del 27.08.1970.

Per l'unità in trattazione non risultano esser state presentate pratiche edilizie.

Lo stato dei luoghi legittimato è quindi quello riferito alla Licenza in variante n. 2536 del 13.11.1968.

È stata operata senza relativa denuncia la costruzione di un divisorio tra tinello e cucinino e collegamento diretto di quest'ultimo al locale disimpegno mediante nuova apertura.

L'unità era infatti costituita da due camere da letto, tinello con cucinino, bagno e disimpegno ed attualmente è composta da due camere, un soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno e piccola

cucina (ex cucinino).

Le opere eseguite non potranno esser sanate poiché l'attuale cucina non rispetta i requisiti minimi riferiti alla superficie utile interna.

#### Regolarizzazione edilizia

L'aggiudicatario dovrà denunciare l'abuso ed adeguare i locali presentando entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 5.000,00-6.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria, ecc.).

#### *Note del CTU:*

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

#### Certificazione Energetica

L'unità è priva di Certificazione Energetica.

## 8) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

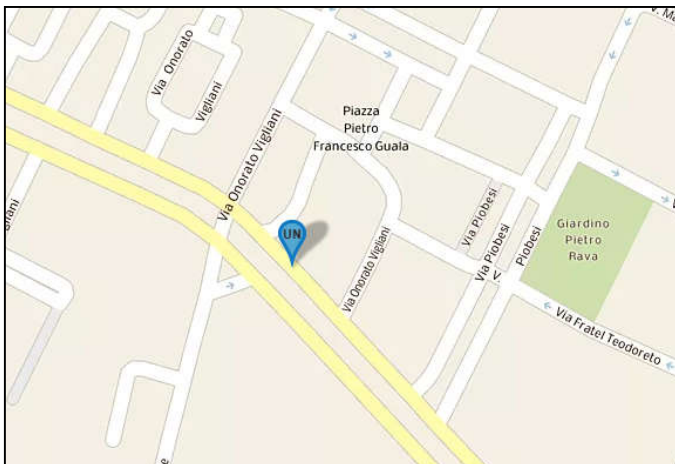


Immagine estratta da TuttoCittà

Trattasi di unità immobiliare destinata ad alloggio posta nell'edificio in Condominio di

**Via Onorato Vigliani n. 45  
TORINO (TO)**

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

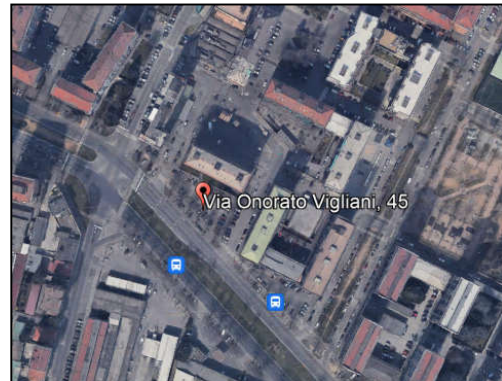
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Immagine estratta da Google Earth

La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio, il mercato di quartiere ed anche centri per la grande distribuzione.

Il parcheggio esterno non è soggetto al pagamento.



L'unità in questione è parte di un edificio plurifamiliare elevato a sei piani fuori terra oltre piano piloty, interrato e sottotetto ed ha accesso pedonale dal civico n. 45 della Via Onorato Vigliani.

L'edificio è destinato prevalentemente all'abitazione di tipo civile ed è articolato su tre scale (A, B et C) aventi tutte accesso dal piano Piloty.



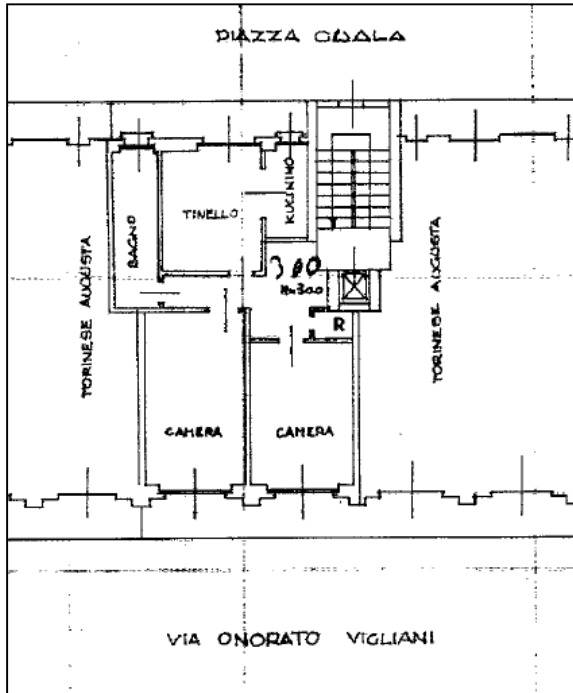
L'immobile è libero su quattro lati, dispone di cortile in parte sistemato a giardino.

Le dotazioni comuni riferite sono: impianto citofonico, impianto antenna TV, impianto ascensore e riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dei relativi consumi.

Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio è buono nonché è compatibile con la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione.

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235  
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

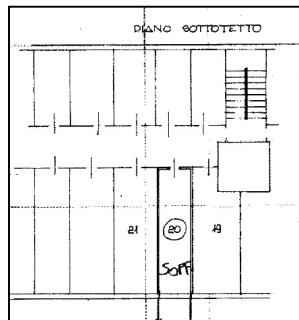


L'immobile in trattazione è costituito da un **ALLOGGIO** posto al piano sesto (7° f.t.) attualmente composto da: ingresso/disimpegno, piccolo cucinotto (ex cucinino), due camere da letto, un soggiorno, bagno e ripostiglio. L'unità dispone di due affacci entrambi dotati di balcone ed entrambi prospicienti verso aree pubbliche (affaccio Vai Onorato Vigliani e affaccio Piazza Guala).

Costituisco pertinenza dell'alloggio sopra descritto:

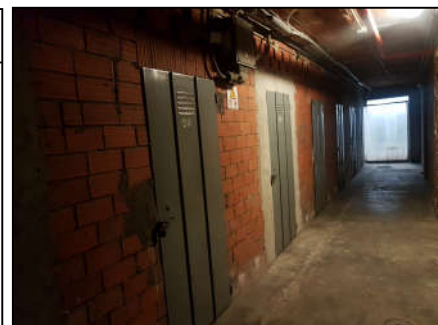
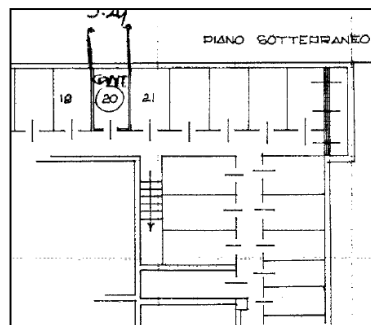
Piano sottotetto (7° f.t.)

Un locale uso soffitta



Piano interrato

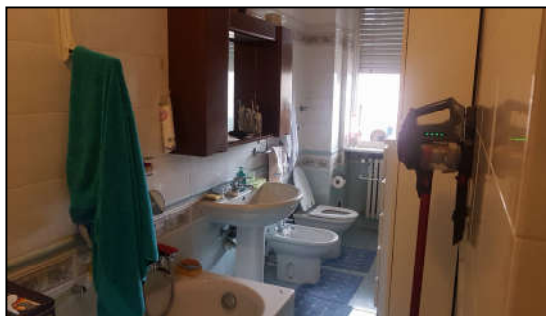
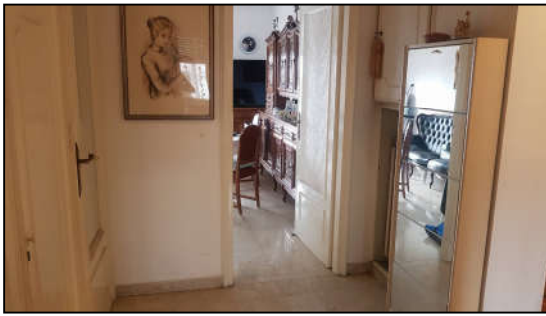
Un locale uso cantina



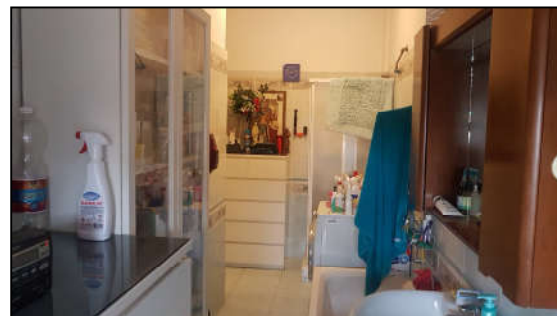
Le immagini sopra riportate sono quelle estratte dall'attuale elaborato catastale che, come in precedenza indicato, non corrisponde ai luoghi per quanto concerne la distribuzione interna dell'alloggio.



Le principali finiture dell'unità possono essere sinteticamente così descritte:



- Pavimentazione ingresso e soggiorno: marmo
- Pavimentazione camere: palchetto
- Pavimentazione bagno e cucinotto: piastrelle in ceramica
- Pareti: intonacate e tinteggiate tranne quelle del bagno e della cucina ove presente rivestimento con piastrelle in ceramica
- Bagno asservito di: vaso all'inglese, bidet, lavabo, doccia e vasca
- Porte interne: legno tamburato con pannello centrale pieno
- Infissi esterni: legno con vetri semplici e interposte serrande avvolgibili in plastica



Impianti tecnici:

- Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale con sistema di contabilizzazione individuale dei consumi
- Impianto produzione acqua calda: autonomo realizzato mediante caldaia alimentata a gas
- Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante.
- Impianto climatizzazione: assente

L'unità è in buono stato e ben tenuta ma necessiterebbe comunque di interventi di ammodernamento poiché le finiture e gli impianti sono prevalentemente quelli dell'epoca di costruzione (fine anni '60).

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235  
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

### *Precisazioni del CTU*

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, 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.

## **9) VALUTAZIONE**

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: e di Agenzie del settore immobiliare.

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

La contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene pertanto così stimato:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie Lorda Complessiva mq } 90,00 \\ & \text{Valore attuale: } \text{€}/\text{mq } 1.800,00 \times 90,00 \text{ mq commerciali} = (\text{arr.}) \\ & \text{€ } 162.000,00 \end{aligned}$$

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i seguenti importi:

- Riduzione per lo stato manutentivo, per l'eventuale presenza di vizi occulti, la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc.) e l'eventuale sussistenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche sfuggite al CTU = a forfait - 15% = € 24.300,00
- Riduzione per presenza irregolarità edilizie accertate: € 6.000,00
- Spese condominiali insolute e note al CTU: non pervenute
- Riduzione per lo stato di occupazione: nessuna riduzione poiché occupato dal debitore

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arr.)

**€ 132.000,00**

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 6 ottobre 2023

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA