



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2023

RIUNITA ALLA PROC. 686/2023 RGE

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

YYYYYYYYYYYYYYY

GIUDICE:

Dott.ssa NICOLETTA ALOJ

CUSTODE:

non nominato

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Daniela Conti**

CF: CNTDNL69H48B111C

con studio in MONCALIERI (TO) VICOLO GIOBERTI 2

telefono: 338/7735364

email: arch.dconti@gmail.com

PEC: dv.conti@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TORINO corso Grosseto 143, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (YYYYYYYYYYYYYY)

Appartamento posto a piano OTTAVO (9° F.T.) in edificio condominiale a 10 piani ft, e composto di due camere, cucina, bagno oltre a 2 balconi (lato strada e lato cortile). Finiture di tipo civile, con opere di manutenzione straordinaria (pavimenti, rivestimenti, ecc) risalenti a circa 15/20 anni fa. Cantina pertinenziale a piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8°, ha un'altezza interna di circa 3 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 1107 particella 59 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: CORSO GROSSETO n. 143 piano: S1-8, intestato a YYYYYYYYYYYYYY.

Coerenze: Appartamento: cortile, vano scala, pianerottolo, ascensore, alloggio B8 del piano, corso Grosseto, alloggio al civico 141 / Cantina: cantina 14, sottosuolo proprietà condominio civico 143 bis, cantina 12, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa su 11 piani complessivi, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato circa 15 / 20 anni fa.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>85,75 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 101.000,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 84.000,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>02/09/2024</b>          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO dalla sig.ra AAAAAAAAAA e dai figli minori in forza di contratto di locazione relativo al bene in oggetto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di TORINO 2 in data 09/04/2021 - ATTO SERIE 3T ANNO 2021 N.2546 stipulato in data 01/03/2021 con scadenza il 28/02/2027 (in allegato la nota); si precisa che il contratto è stato fornito dall'affittuaria, al momento del sopralluogo. Contratto concordato durata 4+2 registrato precedentemente alla trascrizione del primo pignoramento (13/02/2023).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario: gli oneri di cancellazione sono quantificati in via esclusivamente indicativa e non esaustiva per la sola trascrizione del pignoramento euro 200 di imposte ipotecarie, a cui sommano euro 59 di imposta di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria, per un totale di euro 294. Per le ipoteche giudiziali e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata; affinché l'ipoteca possa essere cancellata i costi da sostenere sono di euro 94 per oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito. In base alle ricerche effettuate presso l'ufficio provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e tratte della certificazione ipotecare gli atti si sono rilevate le formalità elencate.

Dalle verifiche effettuate non sono stati rilevati gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Circa i beni oggetto della presente trattazione non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Si precisa che i dati relativi alle formalità sono stati reperiti dalle certificazioni allegate al fascicolo e aggiornate il 30/08/2024.

##### 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: Contratto di Locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di TORINO 2 in data 09/04/2021 - ATTO SERIE 3T ANNO 2021 N.2546 stipulato in data 01/03/2021 con scadenza il 28/02/2027*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2019 notaio CALCAGNILE DANIELE ai nn. 3572/2682 di repertorio, registrata il 27/02/2019 a TORINO 1 ai nn. 8270/1260, a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A. sede Parma c.f. 02113530345, contro YYYYYYYYYYYYYY, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 125.500

Importo capitale: 83.700

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, trascritto il 13/02/2023 a TORINO 1 ai nn. 5715/4375, a favore di XXXXXXXXXXXXX c.f. XXX XXX 91B51 L219I, contro YYYYYYYYYYYYYY

**pignoramento**, trascritto il 27/09/2023 a TORINO 1 ai nn. 39807/30926, a favore di Condominio di Corso Grosseto 143 c.f. 96670080017, contro YYYYYYYYYYYYYY

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:

**€. 2.000/anno**

Preventivo 2024: € 963,63 Consuntivo 2023: € 1.155,39 Consuntivo 2022: € 772,33

Riscaldamento: Preventivo 2024: € 916,72 Consuntivo 2023: € 753,45 Consuntivo 2022: € 696,89

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **1.128,72**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **5.117,90**

Ulteriori avvertenze:

Tutti gli importi sono stati comunicati dall'attuale amministratore di condominio. Il regolamento di condominio risulta essere depositato con atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia in data 05/06/1987 repertorio 36056/49692 e registrato a Torino in data 16/06/1987 al n 33282 (in allegato).

Si precisa che è stata avviata dal Condominio altra procedura Esecutiva (n 686/2023 riunita alla presente) per un debito pari a euro 4.306,87. L'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere eventuali debiti relativi all'anno in corso e a quello precedente a far data dal decreto di trasferimento.

Dall'interrogazione sul portale Sipee della Regione Piemonte, si è rilevata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, in conformità al certificato APE allegato alla provenienza e fornito dal notaio rogante; classe energetica "E", scadenza del certificato 17/10/2028.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

YYYYYYYYYYYYYY nata a Torino il 30/06/1987 c.f. YYY YYY 87H70 L219K per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2019), con atto stipulato il 30/01/2019 a firma notaio Daniele CALCAGNILE ai nn. 3571/2681 di repertorio, registrato il 27/02/2019 a Rivoli al n. 1580 e trascritto il 27/02/2019 a Torino 1 ai nn. 8268/5965.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

BBBBBBBBB nato a Torino il 22/06/1973 c.f. BBB BBB 73H22 L219S per la quota di 29/100, e CCCCCCCCCCCC nata a Torino il 16/08/1974 c.f. CCC CCC 74M56 L219S per la quota di 71/100, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/1998 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 21/01/1998 a firma notaio Emidio CARUSI ai nn. 243833/9241 di repertorio, registrato il 06/02/1998 a Rivoli al n. 286 e trascritto il 02/02/1998 a Torino 1 ai nn. 2383/1723.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **5005** rilasciata il 11/10/1959 intestata a Bonaudo Felice, per lavori di Nuova costruzione di casa a 10 e 6 piani f.t., presentata il 10/04/1959 con il n. 1959/1/110164 di protocollo

Licenza edilizia N. **2644** rilasciata il 15/07/1961 intestata a Falzoni Luciano e Dessani Luisetta, per lavori di Variante a progetto, presentata il 21/04/1961 con il n. 1961/1/130046 di protocollo

Le agibilità reperite sono relative ai civici 139 e 143 bis.

Si precisa che sono stati reperiti i soli provvedimenti citati, ma gli elaborati grafici non sono consultabili, pertanto nulla è possibile riferire in merito (vedi attestazioni di irreperibilità allegate).

In seguito è stata presentata una CILA protocollo 2018/20/18831 in data 14/09/2018 relativa a modifiche interne all'alloggio, consistenti nella demolizione di palletta tra cucinino e tinello e demolizione di tramezzo formante il ripostiglio, oltre all'ampliamento del vano della porta.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per abbattimento tramezzo tra ingresso e tinello con conseguente assenza di antibagno che sarà da ricavare nel locale wc per le norme igienico sanitarie; presenza di veranda sul balcone lato cortile: da rimuovere in quanto non regolarizzabile per l'assenza del progetto tipo condominiale, salvo ulteriori approfondimenti a seguito delle novità normative recentemente intervenute (c.d. Salvacasa - normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA o ricostruzione tramezzo

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: € 1.000,00
- Spese tecniche e altri oneri: € 1.000,00
- Spese di rimozione veranda e formazione antibagno: € 2.000 a corpo

Questa situazione è riferita solamente a: appartamento

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per abbattimento tramezzo tra ingresso e tinello con conseguente assenza di antibagno che sarà da ricavare nel locale wc  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale, o ricostruzione tramezzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti: € 100,00
- Spese tecniche: € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a: appartamento.

Cantina correttamente identificata

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO GROSSETO 143, QUARTIERE MADONNA DI CAMPAGNA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a TORINO CORSO GROSSETO 143, quartiere MADONNA DI CAMPAGNA, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (YYYYYYYYYYYY)

Appartamento posto a piano ottavo in edificio condominiale a 10 piani ft, e composto di ingresso, due camere, cucina, bagno e due balconi (lato strada e lato cortile). Finiture di tipo civile, con opere di manutenzione straordinaria (pavimenti, rivestimenti, ecc) risalenti a circa 15/20 anni fa. Cantina pertinenziale a piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8°, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1107 particella 59 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: CORSO GROSSETO n. 143 piano: S1-8, intestato a YYYYYYYYYYYYYY.  
Coerenze: Appartamento: cortile, vano scala, pianerottolo, ascensore, alloggio B8 del piano, corso Grosseto, alloggio al civico 141 / Cantina: cantina 14, sottosuolo proprietà condominio civico 143 bis, cantina 12, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa su 11 piani complessivi, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato circa 15 / 20 anni fa.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona Madonna di Campagna, nella periferia nord-ovest di Torino. Si tratta di un ambito urbano formatosi in seguito a consistenti presenze industriali, molte delle quali in fase di riconversione, con tessuto eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione. Gli interventi di riqualificazione dell'asse urbano di Corso Grosseto hanno certamente migliorato la viabilità, consolidando l'importanza di tale asse viario di forte scorrimento.

E' un'area residenziale ben servita da trasporto pubblico ed esercizi commerciali, in prossimità anche dello svincolo di collegamento con la tangenziale e con l'aeroporto di Torino Caselle. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ha struttura in C.A. con solai piani in laterocemento; le facciate e le parti comuni hanno caratteristiche tipologiche ed estetiche coerenti con la data di edificazione (inizio anni Sessanta del Novecento). E' presente impianto citofonico e ascensore.

L'alloggio è pavimentato con piastrelle in ceramica; il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza wc e vasca. Nella veranda è stato installato un lavabo per la biancheria e gli attacchi per la lavatrice, qui si trova anche il boiler a gas che fornisce l'acqua calda sanitaria (vedi foto). I serramenti sono recenti e hanno il doppio vetro.

La dotazione di impianti è la seguente: impianto elettrico sottotraccia; Impianto di riscaldamento: centralizzato; Impianto riscaldamento acqua sanitaria: autonomo a metano (boiler a gas sul balcone verandato); impianto di aria condizionata con split posizionato sopra la porta del bagno. Di tali impianti non è stato possibile aver la certificazione relativa alla sicurezza, pertanto nulla si può riferire in merito.

Lo stato manutentivo generale è soddisfacente, e il posizionamento ad un piano alto offre un'ottima luminosità degli ambienti e una gradevole vista nelle giornate limpide.

La cantina si trova a piano interrato, e corrisponde a quella indicata sulla planimetria catastale; i locali a questo livello presentano murature in mattoni prive di intonaco e pavimentazione; la porta è in metallo.

## 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   | 82,00        | x | 100 %  | = | 82,00        |
| balconi        | 9,50         | x | 30 %   | = | 2,85         |
| cantina        | 3,00         | x | 30 %   | = | 0,90         |
| <b>Totale:</b> | <b>94,50</b> |   |        |   | <b>85,75</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento p. 9°

Indirizzo: Corso Grosseto Torino

Superfici principali e second: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 118.000 pari a 1.181 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 103.840 pari a 1.038,40 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento piano 7°

Indirizzo: V G.B. Gandino 6 Torino

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.088,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 86.240,00 pari a 958,22 Euro/mq

| 1. Tabella dati               |               |                   |                   |
|-------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo caratteristiche        | Compravendite |                   | subject           |
|                               | C. Grosseto   | V. G.B. Gandino d | C.so Grosseto 143 |
| Prezzo totale PRZ (euro)      | 103.840,00    | 80.240,00         |                   |
| dati DAT (mesi)               | 0             | 0                 | 0                 |
| superficie SUP (mq)           | 85,00         | 76,50             | 85,75             |
| Balconi BAL (mq)              | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Terrazza TER (mq)             | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Cantina CAN (mq)              | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Autorimessa BOX (mq)          | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Altre superfici XXX (mq)      | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Superficie est. SUE (mq)      | 0,00          | 0,00              | 0,00              |
| Servizi SER (n)               | 1             | 1                 | 1                 |
| Riscaldamento Auton.RIA (0-1) | 0             | 0                 | 0                 |
| Riscaldamento Centr.RIC (0-1) | 1             | 1                 | 1                 |
| Impianto elettrico ELE (0-1)  | 1             | 1                 | 1                 |
| Impianto condiz. CON (0-1)    | 0             | 0                 | 0                 |
| Altri impianti IMP (0-1)      | 0             | 0                 | 0                 |
| livello del piano LIV (n)     | 9             | 7                 | 8                 |
| Stato manut. est. STMe (n)    | 4             | 4                 | 4                 |
| Stato manut. int. STMI (n)    | 4             | 4                 | 4                 |
| Classe Energetica CEN (0-1)   | 0             | 0                 | 0                 |
| Vista Lago PAN (0-1)          | 0             | 0                 | 0                 |

| 2. Indici Mercantili                |         |
|-------------------------------------|---------|
| Indice e informazione               | Importo |
| p(DAT)/PRZ(annuale)                 | -0,025  |
| p(BAL)/p(SUP)                       | 0,500   |
| p(TER)/p(SUP)                       | 0,500   |
| p(CAN)/p(SUP)                       | 0,500   |
| p(BOX)/p(SUP)                       | 0,500   |
| p(XXX)/p(SUP)                       | 0,500   |
| p(LIV)/PRZ                          | 0,020   |
| Rapporto area edificata/edificabile | 0,000   |
| Prezzo medio area ed. (euro/mq)     | 0,000   |
| Costo intervento manut. est. (euro) | 0,000   |
| Costo intervento manut. int. (euro) | 0,000   |

| Formule           |                    |
|-------------------|--------------------|
| F1                | senza area         |
| F2                | area con rapporto  |
| F3                | area con valore mq |
| Scegli la formula |                    |
| F1                |                    |

| 2.1 Calcolo del costo deprezzato |      |
|----------------------------------|------|
| Servizi                          |      |
| Costo (euro)                     | 7500 |
| anni (t)                         | 3    |
| durata (n)                       | 25   |
| Costo dep. (euro)                | 6600 |
| Riscal Centr                     |      |
| Costo (euro)                     | 1000 |
| anni (t)                         | 0    |
| durata (n)                       | 25   |
| Costo dep. (euro)                | 1000 |
| Imp. Cond.                       |      |
| Costo (euro)                     | 1000 |
| anni (t)                         | 0    |
| durata (n)                       | 25   |
| Costo dep. (euro)                | 1000 |

|                   |      |
|-------------------|------|
| Riscal Auton      |      |
| Costo (euro)      | 1000 |
| anni (t)          | 0    |
| durata (n)        | 25   |
| Costo dep. (euro) | 1000 |

|                   |      |
|-------------------|------|
| Imp. Elet.        |      |
| Costo (euro)      | 1000 |
| anni (t)          | 0    |
| durata (n)        | 25   |
| Costo dep. (euro) | 1000 |

|                   |      |
|-------------------|------|
| Altro Imp.        |      |
| Costo (euro)      | 1000 |
| anni (t)          | 0    |
| durata (n)        | 25   |
| Costo dep. (euro) | 1000 |

| 3. Calcolo superficie commerciale |  | mq    |
|-----------------------------------|--|-------|
| SUP commerciale comparabile A     |  | 85,00 |
| SUP commerciale comparabile B     |  | 76,50 |
| SUP commerciale subject           |  | 85,75 |

| 4. Calcolo del prezzo marginale |  | €/mq     |
|---------------------------------|--|----------|
| Prezzo medio comparabile A      |  | 1.221,65 |
| Prezzo medio comparabile B      |  | 1.127,32 |
| Prezzo marginale                |  | 1.127,32 |

| 4.1 Calcolo prezzo marg. SUE |  | €/mq |
|------------------------------|--|------|
| SUE comparabile A            |  | 0,00 |
| SUE comparabile B            |  | 0,00 |
| Prezzo marginale             |  | 0,00 |



| 5. ANALISI PREZZI MARGINALI |          |          |
|-----------------------------|----------|----------|
| Prezzo marginale            | p(...) A | p(...) B |
| p(DAT) (euro/mese)          | -216,33  | -179,67  |
| p(SUP) (euro/mq)            | 1.127,32 | 1.127,32 |
| p(BAL) (euro/mq)            | 563,66   | 563,66   |
| p(TER)/p(SUP) (euro/mq)     | 563,66   | 563,66   |
| p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)     | 563,66   | 563,66   |
| p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)     | 563,66   | 563,66   |
| p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)     | 563,66   | 563,66   |
| p(SUE) (euro/mq)            | 0,00     | 0,00     |
| p(SER) (euro)               | 6.600,00 | 6.600,00 |
| p(RIA) (euro)               | 1.000,00 | 1.000,00 |
| p(RIC) (euro)               | 1.000,00 | 1.000,00 |
| p(ELE) (euro)               | 1.000,00 | 1.000,00 |
| p(CON) (euro)               | 1.000,00 | 1.000,00 |
| p(IMP) (euro)               | 1.000,00 | 1.000,00 |
| p(LIV) (euro)               | 2.036,08 | 1.724,80 |
| p(STMe) (euro)              | 0,00     | 0,00     |
| p(STMI) (euro)              | 0,00     | 0,00     |

| 6. TABELLA DI VALUTAZIONE |                   |                  |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| Prezzo e caratteristica   | Unità A           | Unità B          |
| PRZ (euro)                | 103.840,00        | 86.240,00        |
| DAT (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| SUP (euro)                | 845,49            | 10.427,71        |
| BAL (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| TER (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| CAN (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| BOX (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| XXX (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| SUE (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| SER (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| RIA (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| RIC (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| ELE (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| CON (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| IMP (euro)                | 0,00              | 0,00             |
| LIV (euro)                | -2.036,08         | 1.724,80         |
| STMe (euro)               | 0,00              | 0,00             |
| STMI (euro)               | 0,00              | 0,00             |
| <b>PREZZI CORRETTI</b>    | <b>102.649,41</b> | <b>98.392,51</b> |

|              |       |
|--------------|-------|
| Variazione % | 4,33% |
|--------------|-------|

|                           |                     |           |
|---------------------------|---------------------|-----------|
| PREZZI CORRETTI           | 102.649,41          | 98.392,51 |
| MEDIA PESATA              | 50,00%              | 50,00%    |
| <b>VALORE ARROTONDATO</b> | <b>€ 101.000,00</b> |           |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                    | importo     |
|--|-------------|
| Assenza della garanzia per vizi del bene 10%   | - 10.100,00 |
| Altre limitazioni (difformità, locazione, ecc) | - 6.000,00  |
| Arrotondamento                                 | + 100,00    |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) Standard Internazionali di Valutazione (IVS) in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità sarà equivalente al prezzo delle unità immobiliari comparabili prese in considerazione secondo scale di misurazione con unità crescenti o decrescenti prestabilite; la verifica di queste condizioni è rimessa al risultato della divergenza percentuale assoluta con la quale si accerta che la variabilità dei prezzi correnti non supera una determinata soglia massima comunemente accettata nella normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza inferiore al 7%. Si sono persi a riferimento comparabili in zona estratti del mercato immobiliare a quali si applica una riduzione di prezzo entro il 12% per sconto di trattativa, oltre a un 15% sulle superfici indicate in annuncio per tener conto di arrotondamenti eccessivi.

### 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 | 85,75       | 0,00            | 101.000,00          | 101.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>101.000,00 €</b> | <b>101.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) e limitazioni per locazione: **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

data 02/09/2024

il tecnico incaricato  
**Arch. Daniela Conti**