



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2024 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

dott.ssa Chiara COMUNE

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024

creata con Tribù Office 6



ESPERTO ESTIMATORE:

ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo

CF: DDMDDC81A13Z133A

con studio in TORINO (TO) Via Baretta, 36 telefono: 0117630384

e-mail: davide.dadamo@occamstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a GRAVIERE (TO) facente parte del fabbricato di civile abitazione sito alla Regione Verney in via Girodi n.18, della superficie commerciale di **85** mq circa, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (*OSCURATO*)

L'appartamento è composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo fuori terra) e ha un'altezza interna di 2,70 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 Particella 162 sub. 4, Regione Verney, piano 1, categoria A/2, classe U, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 85, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 82 rendita catastale 332,34€, intestato a:
OSCURATO nato a *OSCURATO* CF: *OSCURATO* Proprietà 1/1

Coerenze appartamento: vano scala, altro appartamento del piano e cortile comune

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e 1 piano interrato. Fabbricato costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	85,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.250,00
Data della valutazione:	10/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (02/07/2024) l'immobile risultava non abitato, nonostante la presenza all'interno di alcuni arredi e beni mobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscono l'immobile.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

*4.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine. In merito al **Regolamento di Condominio dello stabile** si segnala che l'amministratore ha consegnato il documento che si allega, di cui tuttavia non sono noti di dati di registrazione.*

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuno. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli

*4.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 25/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario repertorio n. 396, trascritto 04/03/2024 presso la Conservatoria dei RR.II. Susa ai nn 1415/1717, a favore di *OSCURATO* contro *OSCURATO*, derivante da Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 17.198,00.**

Le quote di spese a carico dell'esecutato sono indicate nei rendiconti allegati inviati dall'Amministratore di Condominio.

Le quote relative agli ultimi anni, comprensive di spese di gestione e di riscaldamento, ammontano a: euro 1.886,94 per l'anno 2022/2023 (dal 01/06/2022 al 31/05/2023), euro 5.278,16 per l'anno 2023/2024 (dal 01/06/2023 al 31/05/2024), euro 1.350,89 per l'anno 2024/2025 (preventivo dal 01/06/2024 al 31/05/2025).

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno di gestione condominiale in corso e a quello precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di successione in morte alla madre, sig.ra *OSCURATO*, nata il *OSCURATO*, CF *OSCURATO*, deceduta il 24/09/2021. L'accettazione dell'eredità è avvenuta con atto del notaio Bazzoni Gabriele di Torino, del 26/05/2022, rep. 1547/1204, trascritto in data 20/06/2022 ai nn. 5292/4222.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sig.ra *OSCURATO* acquistava il bene dalle sig.re *OSCURATO* in forza di atto di compravendita notaio Presbitero Ugo di Cuornè (TO), del 26/09/2016 rep. 54054/25168, trascritto in data 14/10/2016 ai nn. 7397/5639.

Le sig.re *OSCURATO* divennero proprietarie del bene in forza di successione in morte al padre, sig. *OSCURATO*, deceduto in data 02/10/2015, successione registrata a Susa il 14/01/2016 al n. 10 vol. 9990 e trascritta in data 05/09/2016 ai nn. 6463/4972 - accettazione tacita di eredità del 29/06/2016 rep. 54054/25168 notaio Presbitero Ugo di Cuorgnè (TO), trascritta in data 14/10/2016 ai nn.7396/5638.

Il sig. *OSCURATO* acquistava, insieme ai sig.ri *OSCURATO* il terreno su cui sarebbe stato costruito il bene in oggetto (foglio 2, mappali 162 e 857) dai sig.ri *OSCURATO* con atto del notaio Venanzio Ferraris in Bussoleno (TO) del 10/12/1973 registrato a Susa il 27/12/1973 n. 3269, trascritto in data 08/01/1974 ai nn. 168/151.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 55/74 per la costruzione del fabbricato, intestata ai sig.ri *OSCURATO*, presentata il 28/05/1974 e rilasciata il 07/06/1974 con precisazione che i relativi lavori sono stati iniziati in data 15 giugno 1974 e ultimati in data 20 ottobre 1975;

Licenza abitazione rilasciata il 28/12/1975 n. 55/74;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività 12 luglio 2016 protocollo n. 0002654 per accertamento di conformità di opere.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC vigente del Comune di Gravere l'immobile ricade in zona **CE (CE 5.1) – Art. 6.1**. Nelle zone di tipo CE sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) completamento, limitatamente a bassi fabbricati a destinazione non residenziale.

Ricade inoltre in **classe IIIb2 – Aart. 1.8**: aree in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica: settori dissestati o potenzialmente dissestabili per processi di frana, di valanga; aree soggette alla dinamica della rete idrografica minore. Sono consentiti interventi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria ed interventi funzionali, senza aumento del carico urbanistico o volumetrico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico, dal momento che la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare le tolleranze esecutive dalle difformità minori.

Per contro, l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di

ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o di tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

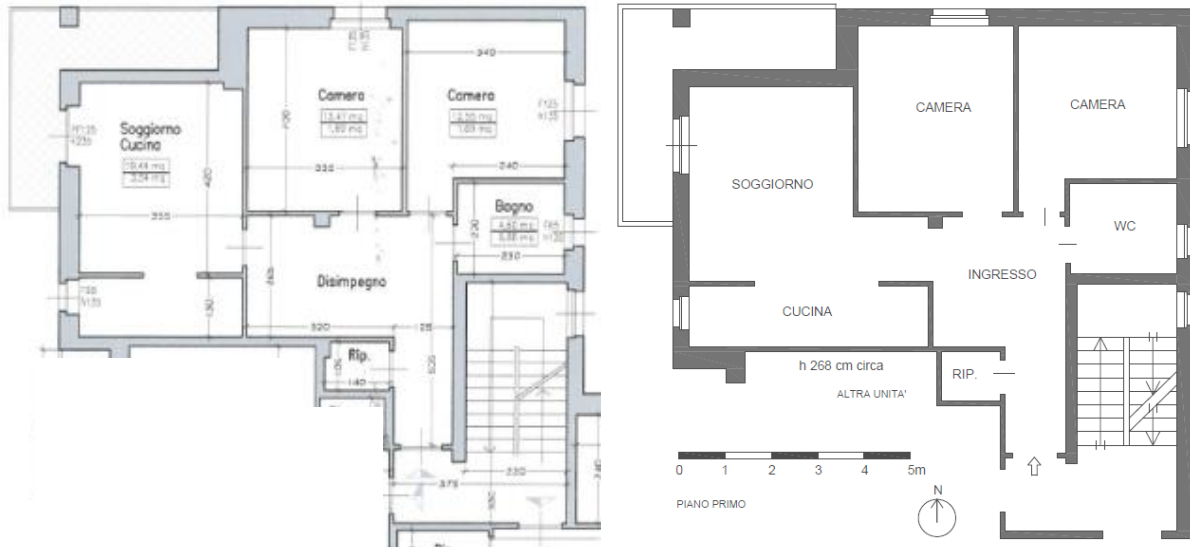
In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verificadelle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Sono state rilevate alcune **difformità**, consistenti nel diverso posizionamento del muro fra la zona giorno e l'ingresso, con conseguente maggior superficie del cucinino e del soggiorno e minore superficie del disimpegno di ingresso, con eliminazione della separazione tramite porta dei locali ingresso e soggiorno, in difformità alla normativa igienico-sanitaria.

Tali difformità sono regolarizzabili, previo ripristino della separazione tra ingresso e soggiorno con inserimento di una porta, mediante deposito di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva con pagamento della relativa sanzione pecuniaria stimabile in 1.000 euro.

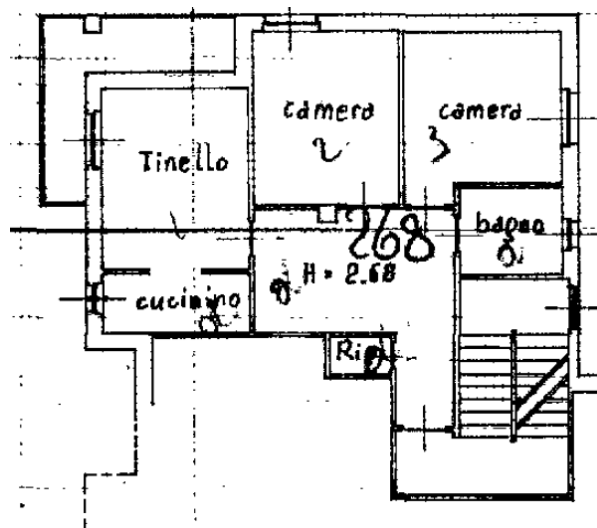


Planimetria dello stato legittimo

Planimetria indicativa dello stato di fatto

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale **non è conforme** a causa del diverso posizionamento del tramezzo fra ingresso e soggiorno; tuttavia, tale irregolarità non incide sulla consistenza dei vani e, quindi, sulla rendita catastale.



Estratto planimetria catastale

8.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica 2016-309721-0024 e ricade in classe energetica G.

BENI IN GRAVIERE (TO), VIA GIRODI n. 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a GRAVIERE (TO) facente parte del fabbricato di civile abitazione sito alla Regione Verney in via Girodi n.18, della superficie commerciale di **85 mq** circa, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (*OSCURATO*)

L'appartamento è composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo fuori terra) e ha un'altezza interna di 2,70 m circa.

Identificazione catastale:

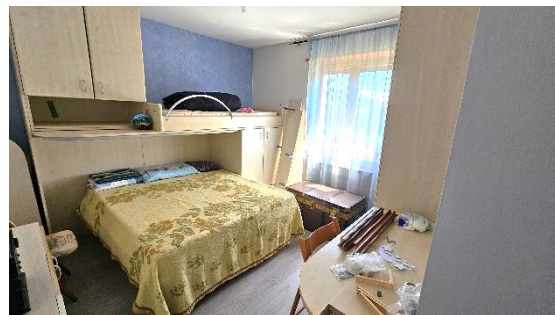
- foglio 2 Particella 162 sub. 4, Regione Verney, piano 1, categoria A/2, classe U, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 85, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 82 rendita catastale 332,34€, intestato a:
OSCURATO nato a *OSCURATO* CF: *OSCURATO* Proprietà 1/1

Coerenze appartamento: vano scala, altro appartamento del piano e cortile comune

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra e 1 piano interrato. Fabbricato costruito nel 1975.



Soggiorno/cucina



Camera



Camera



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Edificio condominiale

I beni sono ubicati a Graverè, piccolo comune della città metropolitana di Torino, da cui dista circa 60 km. Si trova nell'alta Val di Susa ed è costituito da una decina di borgate.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in via Girodi n. 18, a circa 500 metri dal centro cittadino e in prossimità dell'asse viario principale, via Nazionale. Il fabbricato, la cui costruzione risale alla metà degli anni '70 del Novecento, è elevato a tre piani fuori terra destinati ad appartamenti e comprende un piano interrato destinato a cantine e autorimesse.

Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura in calcestruzzo armato e muratura, tamponamenti in perimetrali in mattoni forati a cassa vuota, copertura a falde con manto in tegole. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e non dispone di ascensore. I serramenti esterni sono in legno e mono vetro con sistema oscurante ad avvolgibile in plastica. Le facciate sono rivestite in parte in intonaco e in parte in paramano. I pianerottoli sono pavimentati a piastrelle e i gradini delle scale in marmo con rivestimento a parete in intonaco tinteggiato. Lo stato di conservazione, in generale, è discreto.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano primo (secondo fuori terra) ed è composto di ingresso, soggiorno con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone angolare. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termo valvole. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno murale elettrico. I pavimenti sono in laminato e piastrelle, le pareti tinteggiate in tutti gli ambienti con rivestimento in piastrelle in bagno. L'unità immobiliare è stata parzialmente ristrutturata di recente e versa in buono stato di conservazione.

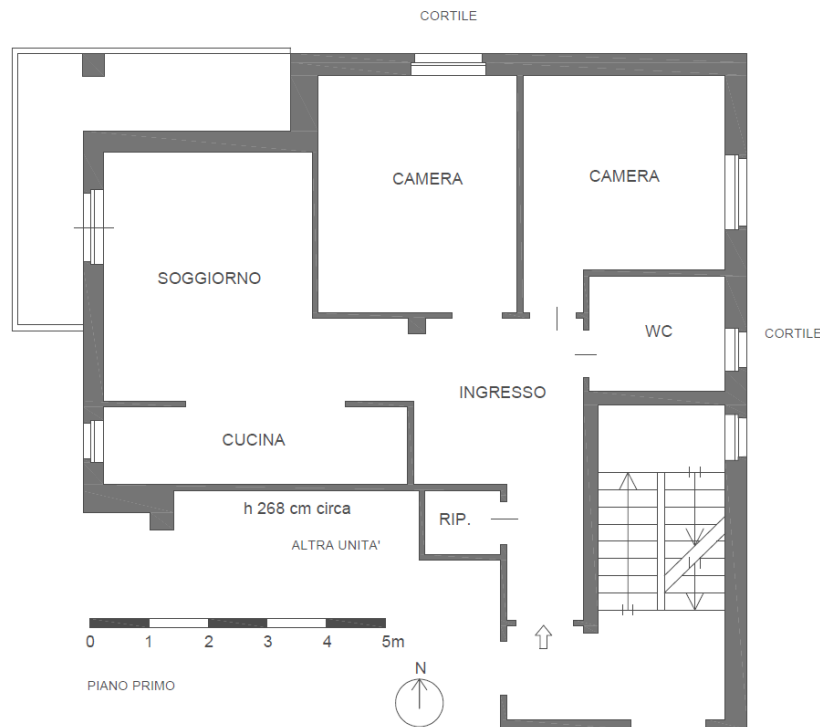


Dettagli e balcone

CONSISTENZA

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

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Superficie principale	82,00	100%	=	82,00
Balconi	10,50	30%	=	3,15
Totale arrotondato	92,5			85



Planimetria indicativa della consistenza dell'appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: GRAVERE

Fascia/zona: Centrale/INTERO%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	670	L	2,7	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	330	490	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	580	870	L	2,5	3,7	L



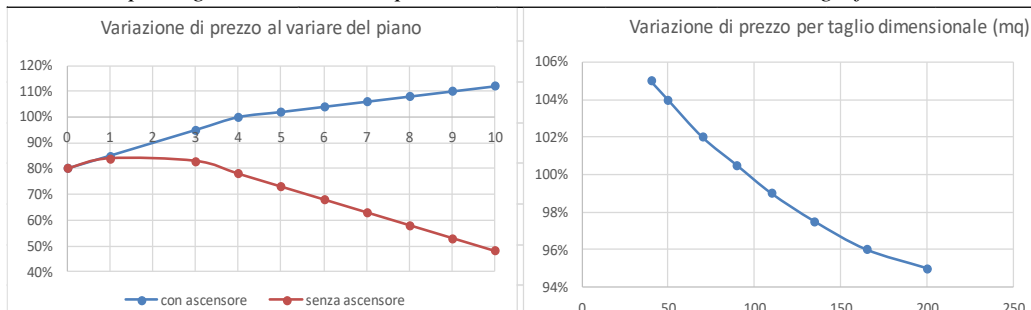
Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA				
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)				
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3
Prezzo	-	€ 55.000	€ 59.000	€ 31.000
Superficie commerciale	85	109	60	90
Coefficiente qualità fabbricato	0,5	0,5	0,8	0,3
Coefficiente stato di manutenzione	0,7	0	1	0,2
Piano	1	1	1	2
Ascensore (si=1; no=0)	0	0	0	0
Box auto (si=1; no=0)	0	0	1	0
Posto auto (si=1; no=0)	0	1	0	0
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO				
Parametri	Note	1	2	3
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 505	€ 983	€ 344
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 8	-€ 22	€ 1
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	€ 0	-€ 39	€ 9
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 106	-€ 88	€ 52
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	-€ 40	-€ 79	-€ 41
Ulteriori adeguamenti eventuali (presenza box e pa)	Elementi particolari	-€ 40	-€ 100	€ 100
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 539	€ 655	€ 465
Media	€/mq	€ 553,00		
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 498,00		
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 500,00		

Si precisa che:

- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.
- Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici



- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 500 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 85 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 500 euro/mq * 85 mq = euro 42.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 42.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Immobiliare.it.

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
1	Appartamento	85 mq	-	€ 42.500,00	€ 42.500,00
				€ 42.500,00	€ 42.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

comprese nella stima**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 42.500,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento. Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

Riduzione del valore del **10%** 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.250,00

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

€ 38.250,00

data 10/10/2024

l'esperto estimatore
ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo



Elenco allegati:

1. Scheda riassuntiva
2. Fotografie
3. Documentazione catastale
4. Atto di provenienza
5. Regolamento di condominio
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione edilizia
8. Spese condominiali insolte
9. APE
10. Annunci immobiliari
11. Trasmissione perizia al creditore procedente