

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO
Ministero della Giustizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO n. 43/2021 **[REDACTED]**
[REDACTED] e del Socio illimitatamente respon-
sabile [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CURATORE FALLIMENTARE
Dott. Alessandro TURINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO

Dott. FRANCO PASTORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE

Quota Multiproprietà Complesso Immobiliare Residence Palace 1 -
- SESTRIERE - VIA LA GLESA n. 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO – LIVORNO - FALLIMENTO n. 43/2021 EUROMARKET ETRURIA di Novelli Andrea snc e del Socio illimitatamente responsabile Novelli Andrea

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

MULTIPROPRIETA' di

UNITÀ ABITATIVA al p. 2° PIANO FUORI TERRA (n. 14 della pianta del piano tipo) arredata e corredata, della superficie di **mq 29,50**

con accessorio **POSTO AUTO COPERTO** al p. **Interrato** (con il n. 14 della relativa pianta), della superficie di **mq 10,00**

entrambe le unità indicate con il **n. 14** nella pianta della Planimetria del Regolamento Condominiale del

Complesso Immobiliare Residenziale in Palace Sestriere,

per la quota di → 125/100.000 di proprietà piena ed indivisa del Complesso Immobiliare Residenziale denominato Palace Sestriere, sito in Sestriere via Gleisa 11

in capo a [REDACTED] coniugi, in regime di comunione dei beni

Entrambe le UI hanno il godimento esclusivo, perpetuo e turnario per anno solare limitato al solo periodo

Periodo 3 e cioè: dal 01 febbraio al 14 febbraio, dal 01 luglio al 15 luglio e dal 01 ottobre al 15 ottobre

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 3)

Indirizzo catastale:

in **Sestriere (TO)** Sezione **CH** (già CHA) - come segue

Fg	Part	sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Rendita Catastale	Indirizzo	Piano
8	22	1	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	2	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	3	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	4	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	5	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	6	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	7	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	8	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	9	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	10	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	22	11	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	1
8	22	12	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	13	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	14	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	15	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	16	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	17	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	18	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	19	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	20	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	21	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	22	22	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	1
8	22	23	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	24	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2



8	22	25	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	26	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	27	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	28	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	29	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	30	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	31	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	32	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	33	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	22	34	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	2
8	22	35	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	2
8	22	36	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	37	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	38	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	39	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	40	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	41	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	42	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	43	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	44	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	45	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	3
8	22	46	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	3
8	22	47	A/2	2	4	€ 578,43	via La Gleisa 11	1



Fg	Part	sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Rendita Catastale	Indirizzo	Piano
8	747	1	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	T
8	747	2	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	3	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	4	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	5	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	6	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	7	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	8	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	9	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	T
8	747	10	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	T
8	747	11	A/3	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	1
8	747	12	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	13	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	14	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	15	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	16	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	17	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	18	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	19	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	1
8	747	20	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	1
8	747	21	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	2
8	747	22	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	2
8	747	23	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	747	24	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	747	25	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	747	26	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	747	27	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	747	28	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	747	29	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	2
8	747	30	A/2	2	3	€ 433,82	via La Gleisa 11	2



Fg	Part	sub	Cat.	Classe	Consistenza vani	Rendita Ca- stale	Indirizzo	Piano
8	748	1	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	2	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	3	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	4	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	5	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	6	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	7	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	8	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	9	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	10	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	11	A/3	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	12	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	13	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	14	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	15	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	16	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	17	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	18	A/2	2	2,5	€ 361,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	19	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	20	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	21	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	22	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	23	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	24	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	25	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	26	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	27	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	28	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	29	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	30	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	31	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	32	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	33	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	34	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	35	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	36	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	37	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	38	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	39	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	40	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	41	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	42	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	43	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	44	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	45	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	46	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	47	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	48	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	49	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	50	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	51	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	52	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	53	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	54	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	55	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1



8	748	56	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	57	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	58	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	59	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	60	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	61	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	62	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	63	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	64	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	65	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	66	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	67	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	68	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	69	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	70	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	71	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	72	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	73	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	74	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	75	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	76	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	77	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	78	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	79	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	80	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	81	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	82	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	83	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	84	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	85	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	86	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	87	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	88	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	89	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	90	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	91	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	92	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	93	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	94	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	95	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	96	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	97	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	98	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	99	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	100	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	101	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	102	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	103	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	104	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	105	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	106	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	107	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	108	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	109	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	110	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	111	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	112	C/6	2	mq 10	€ 63,52	via La Gleisa 11	S1
8	748	113	D/1	2	mq 10	€ 12.482,76	via La Gleisa 11	S1



in capo a

dall'intestazione della visura storica catastale non si evince l'odierna proprietà, ne deriva che l'intestazione catastale

L'INTESTAZIONE RISULTA DA AGGIORNARE/NON È CONFORME

per la quota

125/100.000 di Proprietà

Nella Nota di Trascrizione di Compravendita al Registro generale n. 950, Registro particolare n. 846, data di presentazione 10.02.1986 riporta:

... *relativamente alla specifica ed insostituibile unità abitativa arredata e corredata indicata con il n. 14 nella pianta del piano tipo, contenuta nel disegno allegato al regolamento di comunione a rogito dottor. Antonio Maria Marocco, notaio in Torino, in data 13 settembre 1984 rep. 78464, registrato a Torino il 14 settembre 1984 al n. 49395 e trascritto a Susa il 15.09.1984 ai nn. 3803/4507; coerenti unità 13 e 15, con accessorio il posto auto a piano interrato indicato con lo stesso n. 14 della relativa pianta; coerenti posti auto n. 13 e 165 nonché solo per detto periodo, il godimento non esclusivo delle parti di uso comune del complesso ...*

Le coerenze vengono pertanto rimandate alla Planimetria allegata al Regolamento Condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

A	Consistenza commerciale complessiva	
	UNITÀ ABITATIVA al p. 2° Piano fuori terra, arredata	m² 29,50
	POSTO AUTO COPERTO al p. Interrato, della superficie di mq 10,00	m² 10,00
	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 6.499,70
	Valore di Vendita Giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 6.500,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Al fine di poter accedere alla UI nel periodo di competenza della Multiproprietà, in data 05.10.2022 il Perito procedeva a recarsi presso la UI oggetto di stima, così come concordato con l'Amministratore del **Complesso Immobiliare Residenziale Palace Sestriere**.

Non essendo la UI utilizzata come abitazione dai Proprietari, **è possibile definire l'immobile LIBERO**.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il Perito, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni ad integrazione della documentazione presente nel fascicolo, e più precisamente:

- prendeva atto delle **Visure Ipotecarie per Soggetto** (VEDI ALLEGATO 1);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 2)
- richiedeva all'Amministratore di Condominio la Situazione Contabile della Proprietà nei confronti del

ASTE
GIUDIZIARIE®

Condominio (VEDI ALLEGATO 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si specifica che la stima si riferisce alla quota di Multiproprietà corrisponde al **godimento esclusivo e tur-nario di ogni anno solare** nel **Periodo 3 e cioè**: dal 01 febbraio al 14 febbraio, dal 01 luglio al 15 luglio e dal 01 ottobre al 15 ottobre

identificati del Regolamento Condominiale, della **proprietà indivisa** del **Complesso Immobiliare Resi-denziale Palace Sestriere**, pertanto il Perito:

- non effettuava le **Visure Storiche Catastali** e non richiedeva la **Planimetria Catastale**;
- non richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome dei Proprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PROPRIETÀ':

4.1.1. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO:

Nessuno

4.1.2. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCE-DURA:

4.2.1. ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Nessuna

4.3. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

4.3.1. ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

Alla data della stima sulle U.I., con riferimento alla documentazione in possesso e alle Ispezioni Ipotecarie eseguite e ricevute:

- ✓ **sono palesi** Vincoli di Natura Condominiale, legati alla Multiproprietà

Dall' Atto di Compravendita (Scrittura privata autenticata), di acquisto, Notaio dr. Vincenzo GUNNELLA, datata 18.01.1986 in Empoli, si evince che:

...inoltre la venditrice si è riservata il vincolo di richiedere eventuali varianti alle concessioni edilizie al solo fine di recare miglioramenti alla sistemazione definitiva del complesso ..."

(VEDI ALLEGATO 1)

- ✓ **sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Sto-rico-Artistico; (VEDI ALLEGATO 4)

- ✓ **sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda pro-prietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.)

Dall'Atto di Compravendita Quote dell'immobile Palace in Sestriere (scrittura autentica) stipulato il **18/01/1986** a firma del dr. [redacted] Notaio in Empoli Rep. n. [redacted] registrato ad Empoli il **04/02/1986** al. n. [redacted] trascritto a favore il **10/02/1986** alla Conservatoria dei RR II di **Susa (TO)** ai numeri [redacted] alla Voce Patto di riservato dominio recita:

"... La vendita è stata e effettuata a corpo, e comprende – proquota - tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù, pertinenze ed accessori relativi al complesso residenziale PALACE, il quale complesso viene trasferito – proquota - alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Alla società PALACE SESTRIERE S.r.L. è riservato il diritto, che resta escluso dalla vendita delle sin-gole quote di comproprietà, di imporre ai fabbricati, sia singolarmente sia nel loro insieme, servitù di acquedotto, telefono, citofono, servizi comuni come lavanderia, bar, spaccio ed altri a favore di terzi, relativi centralini, nonché vincoli opponibili a compratori o aventi causa, estendendoli con o senza cor-rispettivo anche a favore di terzi con destinazione o meno al Comune di Sestriere anche per atto uni-laterale, quali vincoli vengono esemplificati per aree e cortile, limitazione in altezza di muri, passaggi,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

vie, arretramenti, aree non costruibili né in soprassuolo né in sottosuolo ed ogni altro vincolo per consentire lo sfruttamento edilizio nonché per consentire migliori economie nella gestione del complesso, unificando, se occorre taluni servizi con quelli di altri complessi, enti o società.

Alla società **PALACE SESTRIERE S.r.L.** è stato ancora riservato il diritto, escluso dalla comproprietà ceduta.

- di modificare da sola, senza il consenso dei suoi aventi causa, gli atti di servitù e vincolo sopra citati, nonché ed in particolare quelli relativi al reticolo viario del complesso nel modo che essa società riterrà più opportuno (previa autorizzazione dell'Autorità Comunale) di concedere sulle strade del complesso diritti di passaggio a favore di terzi costituendo le relative servitù, facendo propria e qualsiasi indennità. Inoltre, fatto salvo quanto previsto nelle premesse dell'atto che si trascrive, la parte acquirente ha consentito altresì alla parte venditrice di apportare eventuali modificazioni alla sistemazione esterna delle unità abitative ed agli arredi e dotazioni purché tali da non determinare un minor valore del bene..."

(VEDI ALLEGATO 1)

✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore *pro tempore* del **Complesso Immobiliare Residenziale Palace Sestriere c.f. 96005110018**, ha fornito risposta alla richiesta email del Perito Valutatore in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 5) Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

1) Arretrati relativi ad anni precedenti	€ 0,00
2) Saldo quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio consuntivo 22/23	€ 28,63
3) Quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 23/24	€ 675,00
4) Quota fondo di accantonamento per l'esercizio 2023/2024	€ 81,25
5) Quota parte IMU 2024	€ 100,25
TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO da pagare	€ 827,87

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile oggetto di stima, come fornito dall'Amministratore (VEDI ALLEGATO 6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ricevuta comprese le ricerche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1, alla data della presente Relazione di stima:

della U.I.

in **Sestriere (TO) via Glesia 11**, Piano 2-S1, identificata al NCEU come riportato al paragrafo 1 a pag. 2-3, oggetto di stima, risulta di proprietà di:

[REDACTED] e **[REDACTED]**
per la quota di

[REDACTED] coniugi, in regime di comunione dei beni
125/100.000 di proprietà piena ed indivisa del Complesso Immobiliare Residenziale denominato **Palace Sestriere**, sito in Sestriere via Gleisa 11

(VEDI NB)

della UI

in **Sestriere (TO) Sezione CH** (già CHA) - come indicato al paragrafo 1 a pag. 2-3 della presente relazione

Si specifica che la quota di Multiproprietà corrisponde al godimento esclusivo e turnario identificato con i numeri **Periodo turnario 3** del Regolamento Condominiale dal 01 febbraio al 14 febbraio, dal 01 luglio al

15 luglio e dal 01 ottobre al 15 ottobre di ogni anno solare relativamente alla specifica ed insostituibile **unità abitativa** arredata e corredata indicata con il **numero 14** nella pianta del piano tipo (p. 2° PIANO FUORI TERRA) con accessorio **posto auto** al piano interrato indicato con lo stesso **numero 14**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- [REDACTED] (dal 18/01/1986 al oggi)
nato a [REDACTED] (il 3 [REDACTED] 19 [REDACTED] c.f. [REDACTED])
- [REDACTED]
coniugi in comunione dei beni
per **125/100.000** della proprietà piena ed indivisa del Complesso Immobiliare Residenziale Palace Sestriere, sito in Sestriere via Gleisa 11,
in forza di
Atto di Compravendita Quote dell'immobile Palace in Sestriere (scrittura autentica) stipulato il **18/01/1986**
a firma del dr. [REDACTED] Notaio in Empoli **Rep. n.** [REDACTED] registrato ad Empoli il [REDACTED]
al. n. [REDACTED] trascritto a favore il [REDACTED] alla Conservatoria dei RR II di [REDACTED] ai numeri
[REDACTED] alla Voce Patto di riservato dominio recita:
Il titolo è riferito alla UI

in **Sestriere (TO)** Sezione **CH** (già CHA) - come indicato al paragrafo 1 a pag. 2-3 della presente relazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- **La Società PALACE SESTRIERE s.r.l.** con sede in Torino, via De Sonnaz n. 19, c.f. **04416830018**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dalla documentazione ricevuta, sono state richieste le seguenti pratiche:
(VEDI ALLEGATO 2)

Il **Complesso Immobiliare Residenziale Palace Sestriere** in cui insiste la UI oggetto di stima è stato:

- edificato in conformità alla **Concessione Edilizia n.36/77** del 19/12/1977, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sestriere il 25 novembre 1982, alle due successive **Varianti** in data **02/05/1983** e in data **14/08/1984**;
- dichiarato **ABITABILE in data 3 novembre 1984**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale superiore a mq. 5.000.
(VEDI ALLEGATO 4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA****NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE**NESSUNA DIFFORMITÀ**

Si prende atto di quanto riportato nell'Atto di acquisto (scrittura privata autenticata) e nella documentazione ricevuta e più precisamente:

- la ricerca per nominativo ha dato esito negativo, poiché essendo una multiproprietà accatastata nel 1985, la ditta di tutte le UI, non è stata aggiornata tramite voltura per "alcuni" atti traslativi e pertanto, non sono stati riportati i nominativi dei comproprietari aggiornati nel tempo;
- non è stato possibile reperire le planimetrie delle 2 UI (alloggio e autorimessa), per cui il godimento esclusivo nel Periodo 3 e cioè: dal 01 febbraio al 14 febbraio, dal 01 luglio al 15 luglio e dal 01 ottobre al 15 ottobre, delle UI identificate con il "14", nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

In merito **alla corrispondenza dei nominativi dei Comproprietari presenti sulla visura storica catastale** sarà necessario presentare una domanda all'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento. In tal modo sarà possibile identificare il sub attribuito alle diverse UI. L'aggiornamento della ditta catastale viene fatto solo tramite istanza e voltura eseguita da un avente diritto.

In merito **a poter reperire le relative planimetrie attribuite alle 2 UI** (alloggio e posto auto), avendo il sub aggiornato con i relativi comproprietari, queste potranno essere richieste. Qualora sussistesse ancora la difficoltà al loro reperimento, sarà necessario visionare le planimetrie originali, facendo richiesta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, l'immobile prendendo atto della documentazione ricevuta e reperita, risulta **conforme, ma da aggiornare con un allineamento** dei dati di Compravendite e Volture presenti in Conservatoria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA**NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO****NESSUNA DIFFORMITÀ****INTEGRAZIONE DEL PERITO****CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)**

Alla data della stima sulla U.I., sull'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della U.I. **NON è presente l'Attestato di Prestazione Energetica**

RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

Il Perito non ha fatto richiesta di copia di eventuali contratti d'affitto a nome dei Proprietari all'Agenzia dell'Entrate

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA
IN SESTRIERE (TO) VIA Gleisa 11
UNITÀ ABITATIVA e POSTO AUTO COPERTO

MULTIPROPRIETÀ di

UNITÀ ABITATIVA al p. 2° PIANO FUORI TERRA (n. 14 della pianta del piano tipo) arredata e corredata, della superficie di **mq 29,50**

con accessorio **POSTO AUTO COPERTO** al p. **Interrato** (con il n. 14 della relativa pianta), della superficie di **mq 10,00**

entrambe le unità indicate con il **n. 14** nella pianta della Planimetria del Regolamento Condominiale del **Complesso Immobiliare Residenziale in Palace Sestriere**,

per la quota di → 125/100.000 di proprietà piena ed indivisa del Complesso Immobiliare Residenziale denominato Palace Sestriere, sito in Sestriere via Gleisa 11

in capo a → [REDACTED] in regime di comunione dei beni

Entrambe le UI hanno il godimento esclusivo, perpetuo e turnario per anno solare limitato al solo periodo **Periodo 3 e cioè:** dal 01 febbraio al 14 febbraio, dal 01 luglio al 15 luglio e dal 01 ottobre al 15 ottobre

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 3)

- Mapp.22 subalterni da 1 a 47 categoria A/2 classe 2
- Mapp.747 subalterni da 1 a 30 categoria A/2 classe 2
- Mapp.748 subalterni da 1 a 18 categoria A/2 classe 2
- Mapp.748 subalterni da 19 a 112 categoria C/6 classe
- Mapp.748 subalterni 113 categoria D/1 locali a servizio del Residence. (Servizi igienici, spogliatoi, Sala Giochi, Uffici, Sala Ritrovo, Magazzini, Centrale Termica, Lavanderia)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lo stabile condominiale Palace 1 concesso in uso di multiproprietà è suddiviso nelle seguenti unità immobiliari **94 unità abitative;**

94 posti auto;

spazi comuni, tra cui --> Reception, sala giochi, sala ritrovo con annesso locale bar, spogliatoi per il personale, alloggio custode, due locali per deposito sci, lavanderia e locali deposito;

alloggio custode;

Locali Servizi.

Il complesso residenziale in cui insiste la UI oggetto di stima è stato dichiarato **abitabile in data 3 novembre 1984** ed è stato edificato in conformità alla concessione edilizia n.36/77 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sestriere il 25 novembre 1982 ed alle successive varianti rilasciate dallo stesso Sindaco il 2 maggio 1983 e il 14 agosto 1984. In una Multiproprietà tutti i comproprietari sono proprietari del Complesso Immobiliare Residenziale Palace Sestriere e delle parti comuni e hanno l'uso esclusivo e perpetuo per anno solare esclusivamente nel Periodo indicato nell'atto di compravendita.

In merito alla destinazione Urbanistica si rimanda al CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto all'Ufficio tecnico. (VEDI ALLEGATO 4)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La UI oggetto di stima è indicata con il **numero 14** nella pianta del piano tipo (2° fuori terra) presente nel Regolamento Condominiale. Alla UI è abbinato l'accessorio posto auto al piano interrato indicato con lo stesso **numero 14**.

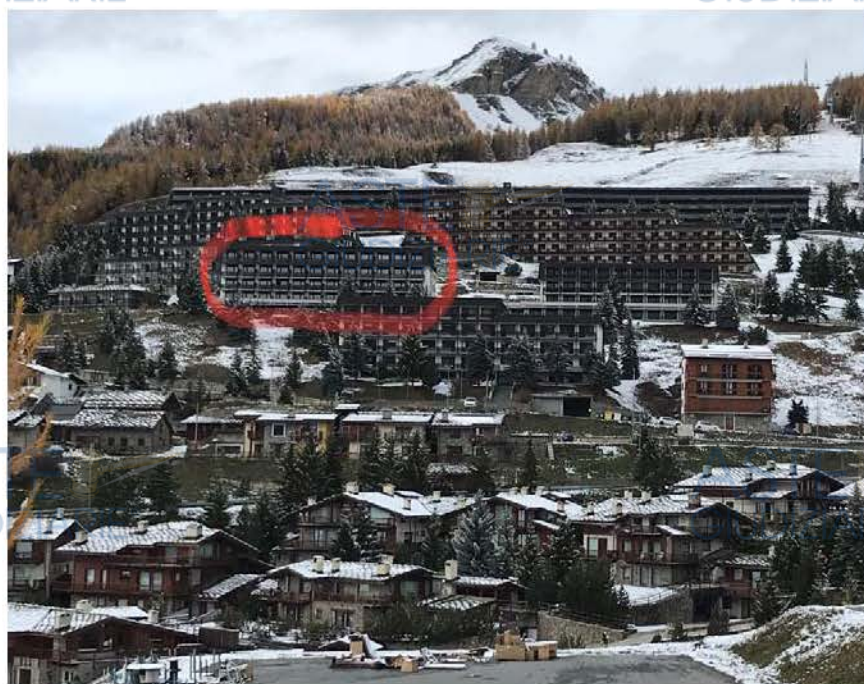
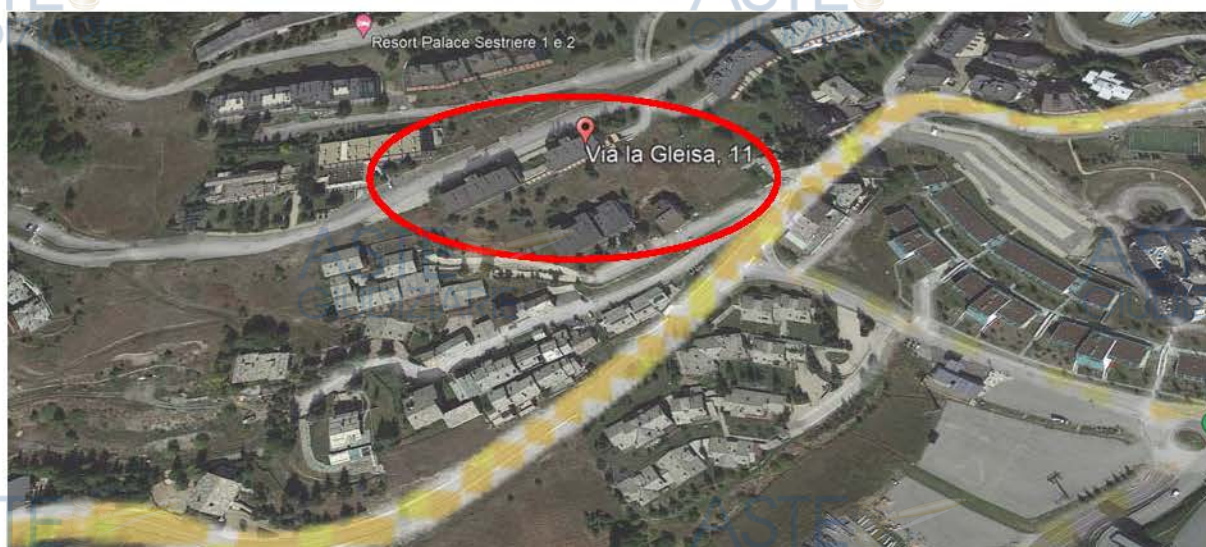
La UI della Multiproprietà facente parte del Complesso Immobiliare Residenziale Palace Sestriere in via Gleisa n. 11 a Sestriere (TO), ha il godimento esclusivo e turnario del **Periodo 3 e cioè**: dal 01 febbraio al 14 febbraio, dal 01 luglio al 15 luglio e dal 01 ottobre al 15 ottobre, così come indicato nel regolamento condominiale.

Il Fabbricato condominiale risale alla fine degli anni '90 e si erge per 4 piani f.t., oltre un piano interrato. Il fabbricato è dotato di ascensore su tutti i piani.

L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione, e tecniche costruttive di livello discreto.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.

INQUADRAMENTO GENERALE



ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMAGINI ESTERNE COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PALACE SESTRIERE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INGRESSO PRINCIPALE al p. RECEPTION IMMOBILE LATO STRADA - VALLE E VEDUTE PANORAMICHE
DAL TERRAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla U.I. oggetto di esecuzione è posta al P. 2° Fuori Terra (Pianta Piano Tipo del Regolamento Condominiale) vi si accede dall'ingresso principale tramite l'ascensore o la scala.

ASTE
GIUDIZIARIE®

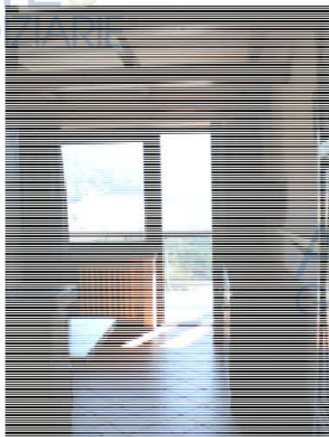
L'alloggio è composto da ingresso, bagno, zona giorno/notte e ampio balcone con esposizione a valle; un unico affaccio verso valle tramite ampia porta – finestre con accesso all'ampio balcone.

I serramenti originali sono in legno con vetro camera.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione e le condizioni interne dell'abitazione risultano discrete. Locale bagno completo di accessori e con rivestimento in piastrelle.
I locali sono provvisti di arredi ed elettrodomestici primari.
La U.I. non è dotata di cantina di pertinenza.
Il posto auto è situato al p. interrato del fabbricato.

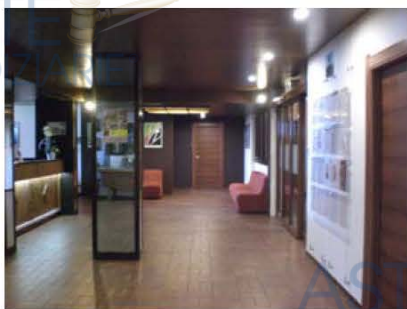
IMMAGINI DELL'ALLOGGIO E DEL POSTO AUTO



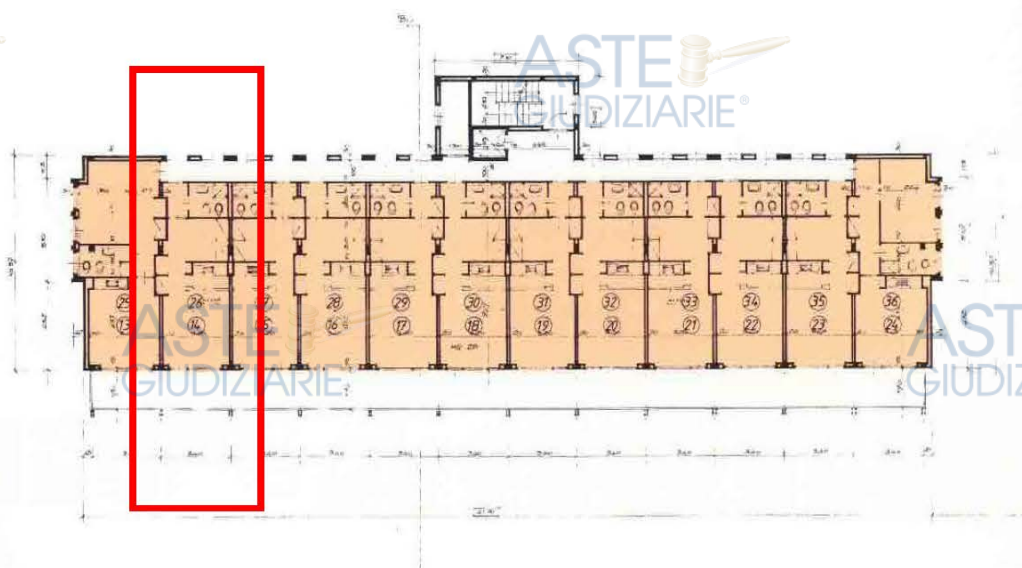


IMMAGINI DELLE PARTI COMUNI

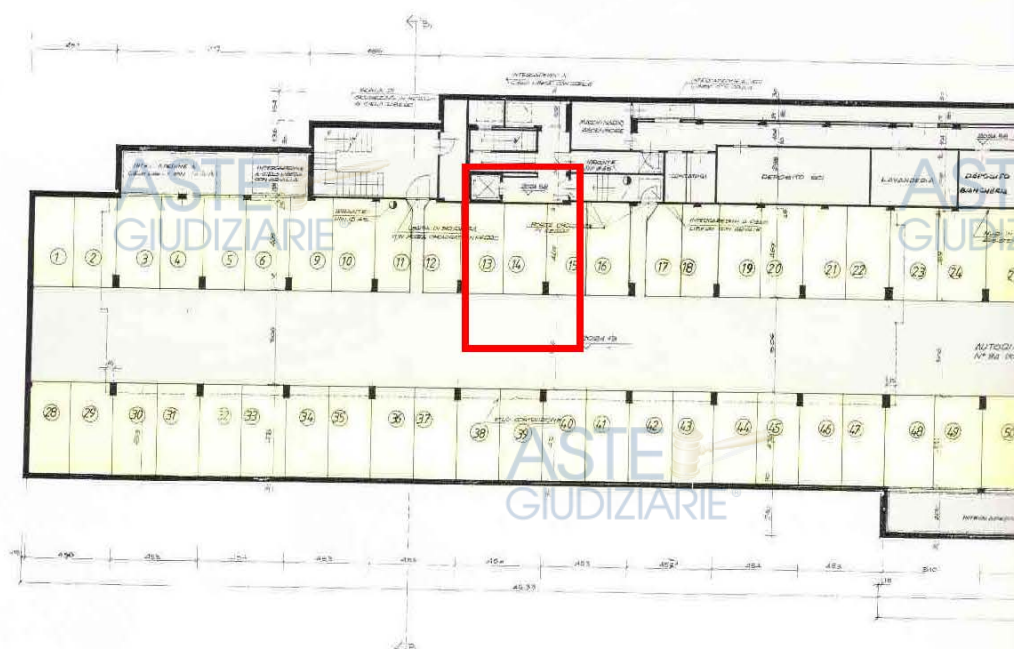




STRALCIO PLANIMETRIA PIANO TIPO (2° FUORI TERRA) DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

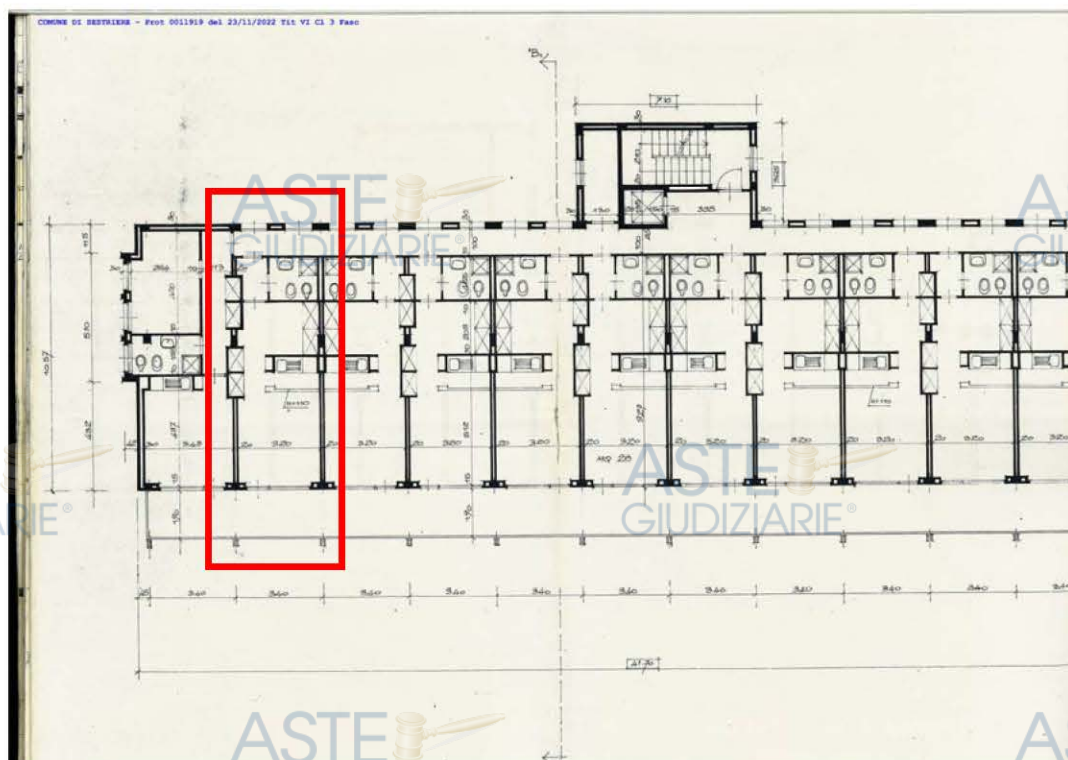


STRALCIO PLANIMETRIA PIANO AUTORIMESSE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

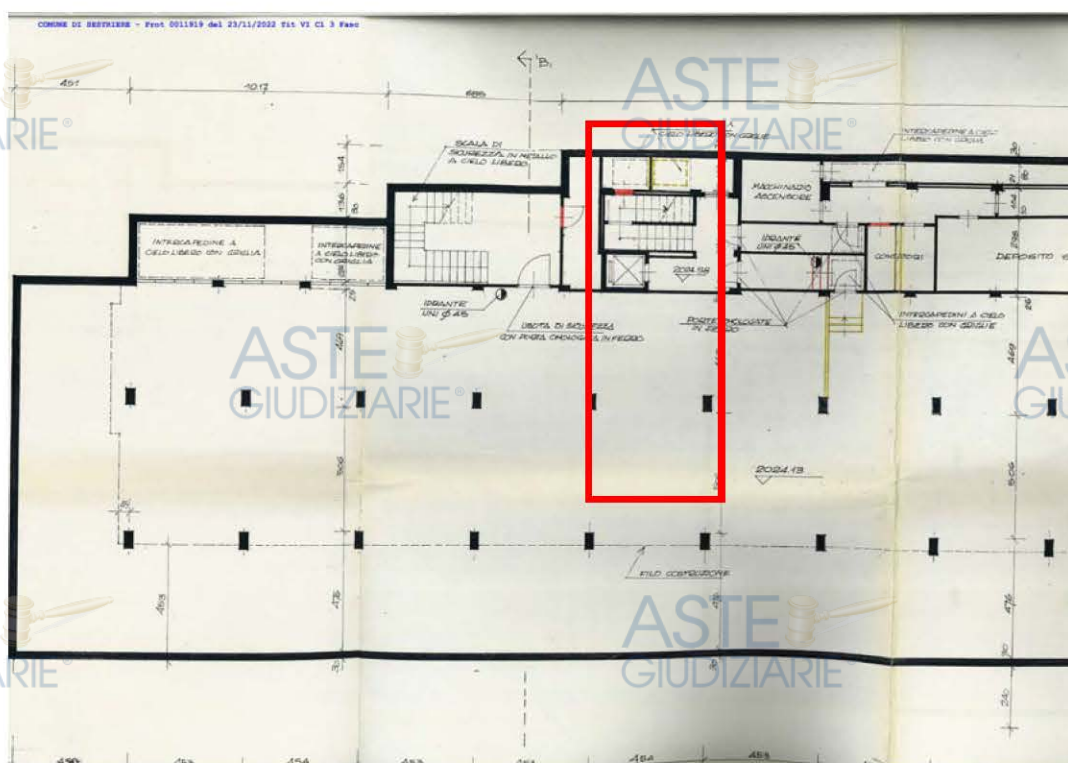


ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO PIANTA PIANO TIPO PdE n.36/77 VAR.2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO PIANTA P. INTERRATO DEL PdE n.36/77 VAR.2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE**Certificazione Impianti**

Riscaldamento =>
 Produzione acqua calda =>
 Elettrico =>

Teleriscaldamento
 Autonomo a Metano non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
 allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certifica-
 zione

ASTE
GIUDIZIARIECONSISTENZA

UNITÀ ABITATIVA arredata **p. Terra quota m. 2027,43**
POSTO AUTO COPERTO **p. Interrato**

superficie di **mq 29,50**
 superficie di **mq 10,00**

ASTE
GIUDIZIARIE**VALUTAZIONE**DEFINIZIONI

Procedimento di stima: comparativo analizzando ultimi 5 Atti di Compravendita avvenuti all'interno dello
 stesso Complesso Immobiliare negli ultimi 2 anni.

COMPARATIVO 1 - ATTO COMPRAVENDITA (VEDI ALLEGATO 7)

Data compravendita: 01/03/2022
 Data presentazione: 09/03/2022
 Descrizione: MULTI PROPRIETÀ' - Abitazione + Accessorio Posto Auto
 Località e complesso immobiliare: Sestriere (TO)
 Comunione Complesso Immob. Residenziale Palace Sestriere
 Millesimi di Multiproprietà: **188/100.000**
 Numero identificativo delle UI **50 Abitazione + 50 Accessorio Posto Auto**
 Periodo di Multiproprietà: **Periodo 1**
 Prezzo riportato in Atto: **€ 17.000,00**

COMPARATIVO 2 - ATTO COMPRAVENDITA (VEDI ALLEGATO 7)

Data compravendita: 10/01/2022
 Data presentazione: 08/02/2022
 Descrizione: MULTI PROPRIETÀ' - Abitazione + Accessorio Posto Auto
 Località e complesso immobiliare: Sestriere (TO)
 Comunione Complesso Immob. Residenziale Palace Sestriere
 Millesimi di Multiproprietà: **282/100.000**
 Numero identificativo delle UI **29 Abitazione + 29 Accessorio Posto Auto**
 Periodo di Multiproprietà: **Periodo 1+2**
 Prezzo riportato in Atto: **€ 13.000,00**

COMPARATIVO 3 - ATTO COMPRAVENDITA (VEDI ALLEGATO 7)

Data compravendita: 30/11/2021
 Data presentazione: 28/12/2021
 Descrizione: MULTI PROPRIETÀ' - Abitazione + Accessorio Posto Auto
 Località e complesso immobiliare: Sestriere (TO)
 Comunione Complesso Immob. Residenziale Palace Sestriere

Millesimi di Multiproprietà: **282/100.000**
Numero identificativo delle UI: **89 Abitazione + 89 Accessorio Posto Auto** Periodo di Multiproprietà:
Periodo 1+2
Prezzo riportato in Atto: **€ 15.000,00**

COMPARATIVO 4 - ATTO COMPRAVENDITA (VEDI ALLEGATO 7)

Data compravendita: 28/10/2021
Data presentazione: 25/11/2021
Descrizione: MULTI PROPRIETA' - Abitazione + Accessorio Posto Auto
Località e complesso immobiliare: Sestriere (TO)
Comunione Complesso Immob. Residenziale Palace Sestriere
Millesimi di Multiproprietà: **188/100.000**
Numero identificativo delle UI: **10 Abitazione + 10 Accessorio Posto Auto**
Periodo di Multiproprietà: **Periodo 1**
Prezzo riportato in Atto: **€ 7.000,00**

COMPARATIVO 5 - ATTO COMPRAVENDITA (VEDI ALLEGATO 7)

Data compravendita: 28/10/2021
Data presentazione: 25/11/2021
Descrizione: MULTI PROPRIETA' - Abitazione + Accessorio Posto Auto
Località e complesso immobiliare: Sestriere (TO)
Comunione Complesso Immob. Residenziale Palace Sestriere
Millesimi di Multiproprietà: **188/100.000**
Numero identificativo delle UI: **16 Abitazione + 16 Accessorio Posto Auto**
Periodo di Multiproprietà: **Periodo 1**
Prezzo riportato in Atto: **€ 6.200,00**

SVILUPPO VALUTAZIONE

Vista la particolarità della Stima, considerando che non è possibile comparare la Compravendita di una Multiproprietà ad una Proprietà, il Perito ha ricercato in Conservatoria **gli Atti di Compravendita** di UI con caratteristiche estrinseche ed intrinseche uguali e/o simili alla UI oggetto della valutazione, al fine di poter stimare il più congruo Valore di Mercato, così come richiesto dal QP.

Dalla ricerca sono emersi **5 Atti di Compravendita avvenuti tra il 2021 e il 2022** all'interno dello stesso Complesso Condominiale, le cui variabili risultano limitarsi al Periodo di Multiproprietà e ai Millesimi.

Si rimanda alla lettura dell'Atto di Compravendita l'attribuzione dei centomillesimi di Multiproprietà delle UI COMPARABILI, che vengono sintetizzati nella tabella sottostante.

TABELLA DATI DESUNTI DAGLI ATTI DI COMPRAVENDITA AVVENUTI NEL 2022

NUMERO UI DA REG. CONDOM.	DATA ATTO	VALORE IN ATTO	CENTO MILLESIMI	VALORE CENTOMILLESIMO	PERIODO	TOTALE GIORNI
50	01/03/2022	€ 17.000,00	188 / 100000	€ 31,96	1	69
29	10/01/2022	€ 13.000,00	282 / 100000	€ 36,66	1+2	92
89	30/11/2021	€ 15.000,00	282 / 100000	€ 42,30	1+2	92
10	28/10/2021	€ 7.000,00	188 / 100000	€ 13,16	1	69
16	28/10/2021	€ 6.200,00	188 / 100000	€ 11,66	1	69
		€ 58.200,00	1128			391

Con riferimento ai dati così ritrovati è stato possibile definire **Valore Medio a Giorno** e **Valore Medio a Centomillesimo**, analizzando i 5 Atti di Compravendita avvenuti nel 2002 ritrovati, con attribuiti 5 Periodi di Multiproprietà, il tutto come segue:

METODO DI CALCOLO

TOTALE GIORNI	VALORE IN ATTO	VALORE MEDIO A GIORNO
391	€ 58.200,00	€ 148,85
TOTALE CENTOMILLESIMI	VALORE IN ATTO	VALORE MEDIO A CENTOMILLESIMO
1128	€ 58.200,00	€ 51,60

Pertanto,

- determinato il **Valore Medio a Giorno** per il periodo di Multiproprietà, pari a € 148,85
sapendo che i Giorni di Multiproprietà della UI da stimare sono:

Periodo 3 e cioè: dal 01 febbraio al 14 febbraio (14 giorni),

dal 01 luglio al 15 luglio (15 giorni), e dal 01 ottobre al 15 ottobre (15 giorni) 44

è possibile determinare, con riferimento ai Giorni di Multiproprietà,

l'importo base per la valutazione, che risulta pari a € 6.549,40

- determinato il **Valore Medio a Centomillesimo** per il periodo di Multiproprietà, pari a € 51,60

sapendo che i Centomillesimi della UI da stimare sommano

Periodo 3 (125) 125

è possibile determinare, con riferimento ai Centomillesimi di Multiproprietà,

l'importo base per la valutazione, che risulta pari a € 6.450,00

Pertanto il valore ricercato sarà dato dalla Media Aritmetica tra i 2 valori ritrovati **A** e **B** ottenendo € 6.499,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente procedura, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo Comparativo analizzando gli Atti di Compravendita.

Pertanto, sono stati considerati **5 immobili, simili**, il cui trasferimento è avvenuto nello stesso complesso immobiliare negli **ultimi 2 anni**, deducendone anche i **centomillesimi della Multiproprietà**.

Con i dati reperiti è stato possibile ottenere il



1. Valore a Giorno
2. Valore a Centomillesimo



necessari per determinare il Valore della UI stimata, la cui media aritmetica ha determinato il **Valore Finale**:

VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
A	Multiproprietà con accessorio posto auto al coperto	mq 29,50	€ 6.499,70	€ 6.499,70
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)				- € -----
Valore di Mercato dell'immobile A nello stato di fatto e di diritto in cui si trova				€ 6.499,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA :

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	€ -----
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Arrotondamento (+/-)	€ 0,30
Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 6.500,00

Torino li 13/12/2023

Il Tecnico Incaricato
arch. geom. FEDERICA CAPRIOLO


Federica Capriolo
n. 6696

