



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESECUZIONI IMMOBILIARI



1008/2024



INTEGRAZIONE



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO

DECURTAZIONE DEL VALORE DETERMINATO DALLA LOCAZIONE

Al valore ottenuto per comparazione con immobili liberi, che ricadono nello stesso segmento di mercato, viene applicata una riduzione che tiene conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivamente pagato e canone di locazione di mercato.

Il calcolo avviene secondo la formula seguente:

$$V = \sum (C - C_m) / (1+i)^n + V (1+s)^n / (1+i)^n$$

n orizzonte temporale in funzione della durata residua

i saggio di sconto per attualizzazione

C canone effettivo

Dal confronto con altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato si rileva un saggio di sconto pari a: $i = 5,4$

Il saggio di variazione annuale dei prezzi e quello dei canoni previsto nell'arco temporale sono stimati pari a 0%.

Nel caso in esame la percentuale di riduzione è pertanto funzione della durata residua della locazione e della variazione attesa dei prezzi. In fase di variazione dei prezzi nulla e per una durata entro i 6 anni è possibile attendersi una riduzione del 5% per ogni anno mancante alla scadenza del contratto.

Contratto di locazione registrato in data 30/09/2016. Scadenza 31/08/2027.

Il valore degli immobili è pari a $V_l = (\text{€ } 36.068,43 - \text{€ } 3.606,84 (2*5\%)) = \text{€ } 32.461,59$

dove:

V_l è il valore dell'immobile locato.



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DI MERCATO

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**Attestato di Prestazione Energetica **€. 150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato immobile locato : € 32.461,58**Valore di mercato (calcolato al netto della decurtazione): € 32.017,59****Per arrotondamento****€ 32.000,00**

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach).

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;

- 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 DELL'IMMOBILE LOCATO :**Riepilogo valore immobile locato : 32.000 Euro**

il tecnico incaricato
Laura Maria Santangelo

