



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE



N. 305/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA
YYY



DEBITORI
XXX

GIUDICE

DOTT.SA SILIVA SEMINI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 305/2023 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Appartamento in Chiomonte (TO), via G. Levis 15, della superficie commerciale di 35,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di XXX in seguito identificata, come meglio descritto:

Al piano sottotetto: (ALA B): un locale mansardato composto da una camera, antibagno e bagno, distinto con il numero romano "IX" nella pianta allegata al regolamento di condominio.

Coerenze: sottotetto VII, cortile comune, vano scala e corridoio comune.

Identificazione catastale:

• foglio 12 particella 242 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catasta 17mq, Totale escluse aree scoperte mq 17, rendita €147,19

indirizzo catastale: Via Levis G. A. n. 15, Piano 3, piano: 3

intestato a XXX nata in MAROCCO (EE) c.f. XXX

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

N.B. il CTU segnala che la signora XXX c.f. XXX ad oggi è altresì identificata come XXX c.f. XXX.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 10.000,00
Data della valutazione:	05.05.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del primo sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto tipo 2 anni, stipulato il 07/07/2022, con scadenza il 06/07/2024, registrato il 29/07/2022 a Ufficio Territoriale di Torino 1 ai nn. 2022/3T/13154 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.800,00€, conduttore sig. AAA.

In tale occasione la proprietaria aveva preso contatto telefonico con la scrivente dichiarando che l'immobile era comunque privo di occupanti.

Al secondo sopralluogo in data 03/03/2025 l'unità immobiliare, resa accessibile da un incaricato della proprietà che non ha voluto rilasciare la sua identità, è risultata apparentemente priva di occupanti.

Una rinnovata ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha confermato la situazione precedente con il contratto suddetto cessato in Anagrafe Tributaria in data 06/07/2024.

4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

In base al certificato ipotecario presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, si trae che le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di imposta ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 di imposta ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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: Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione di pignoramento ai nn. 3371/2794 in data 26/04/2024

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario Repertorio n. 7299/2023 del 07/04/2023 a favore di YYY, sito in Chiomonte (TO), Via Levis 15-17, contro XXX, C.F. XXX, nata in Marocco (EE) .

- 4.2.3 Altre trascrizioni:
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile al 2024/2025
comprensive di riscaldamento € 1.396,07

Spese straordinarie di gestione già deliberate € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (Periodo:
01/07/2024 - 30/06/2025) € 16.686,55

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli condominiali: Il regolamento di condominio è depositato negli atti del notaio Giuseppe Sbarrato in data 15/07/1974 trascritto a Torino il 18/07/1974 al n. rep. 25253.

Dalla disamina del regolamento non emergono particolari vincoli o divieti riferiti all'unità immobiliare se non i comuni normati.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: dalla ricerca effettuata presso la banca Dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici non risulta alcun vincolo sulla particella relativa all'immobile.

Diritti reali: non sussistono comproprietari non esegutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX nata in Marocco (EE), c.f. XXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 20/12/2017 a firma di Notaio Sindona Sergio ai nn. 78342/29521 di repertorio, trascritto il 02/01/2018 a Uff. Provinciale Susa ai nn. 10/9.

Atto contro BBB per la quota di 1/1.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 14/12/1992 fino al 20/12/2017 proprietà BBB per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/12/1992 a firma di notaio Sbarrato Giuseppe ai nn. 64532/13804 di repertorio, trascritto il 19/12/1992 a Susa ai nn. 7713/5829 per acquisto da CCC.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Chiomonte e riferita all'unità immobiliare in oggetto, le pratiche edilizie che hanno autorizzato lo stato attuale dell'immobile sono quelle di seguito elencate.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 671 del 1972**, per lavori di Costruzione edificio, rilasciata il 10/05/1972 con il n. 671 di protocollo, agibilità del 12/06/1974.

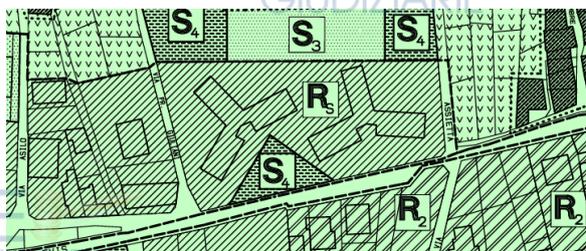
Permesso di costruire n. 16/07 del 05/09/2007 per costruzione di centrale termica.

Licenza in sanatoria per opere abusive **N. 174/91**, per lavori di Pratica edilizia n.107/4 n. prog. 0167388909/4, rilasciata il 11/06/1991 con il n. 174/91 di protocollo. Oggetto della pratica in sanatoria è *"Trasformazione e cambio di destinazione d'uso di porzione di sottotetto non abitabile in civile abitazione con creazione di un locale destinato a camera ed un servizio igienico."*

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in area di PRG Rs Aree edificate sature.

Dalla lettura della classificazione delle zone di pericolosità geomorfologica soggette a specifica utilizzazione urbanistica (art.15 NTA) risulta che il punto individuato in cartografia ricade in Classe II, porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica.



I tipi di intervento consentiti sono (art.5.4 N.T.A.):

AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolo 5.4: Rs - Aree edificate sature.

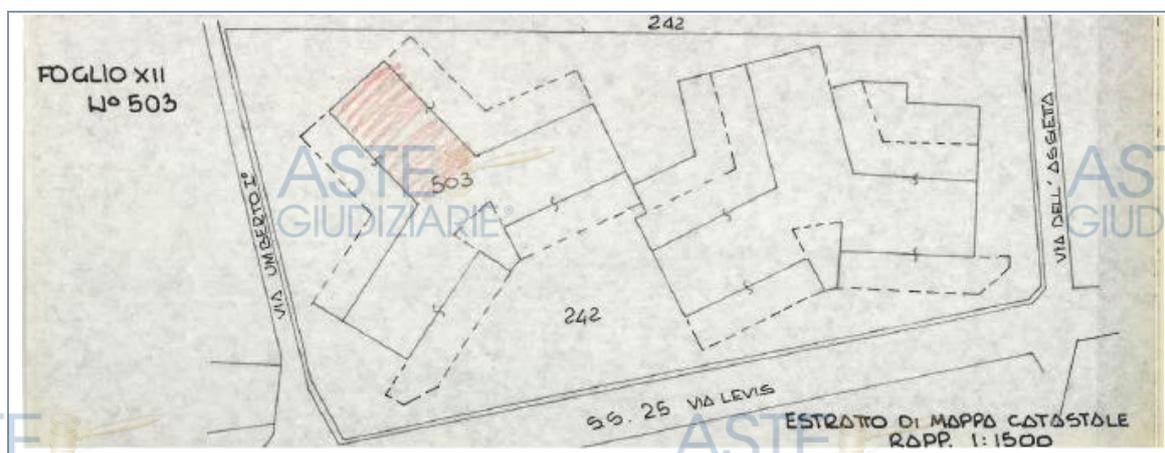
- 1) Trattasi di aree destinate prevalentemente alla residenza già totalmente edificata, o site in aree tali da non consigliare un ulteriore sviluppo delle edificazioni.
 - 2) In queste aree sono ammessi:
interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, quest'ultima limitata ai seguenti casi:
 - a) mantenimento dell'impianto tipologico strutturale esistente, con la possibilità di variazione della posizione delle scale al fine di permettere una più adeguata distribuzione interna;
 - b) eventuale rifacimento di solai interni fatiscenti, purché non vengano modificate le quote e le dimensioni delle aperture esterne verso strade pubbliche;
 - c) eliminazione degli elementi deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio.
 - 3) Sono inoltre ammessi, con esclusione della sottozona del Frais, interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino al raggiungimento di mc 750 in complesso (esistente più ampliamento), nel rispetto degli indici di cubatura e delle prescrizioni geologiche di cui all'art 1.5 NTA.
 - 4) Un incremento "una tantum", pari al 20% della volumetria esistente alla data di adozione del PRGC (11.06.1987), può essere concesso con un massimo assoluto di mc 120 ed esclusivamente per adeguamenti igienico-funzionali, e nel rispetto delle prescrizioni geologiche di cui all'art 1.5 NTA.
- A detti incrementi si applicano, tenute nel debito conto le caratteristiche originarie degli edifici, le disposizioni di cui al titolo V- PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, del Regolamento Edilizio.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

L'ultima pratica edilizia a cui si fa riferimento è Licenza in sanatoria per opere abusive n. 174/91 per "Trasformazione e cambio di destinazione d'uso di porzione di sottotetto non abitabile in civile abitazione con creazione di un locale destinato a camera ed un servizio igienico."

Trattasi del c.d. condono edilizio del 1986 disciplinato dalla Legge n. 47/1985, il primo grande provvedimento di sanatoria edilizia in Italia. Questa legge ha permesso la regolarizzazione di opere edilizie realizzate senza permesso, purché fossero ultimate entro il 1° ottobre 1983.



¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).



Figure 1- estratto condono edilizio L. n. 47/1985

DIFFORMITA': presenti

- Altezze massime e minime differenti a quanto assentito: h massima di circa m 2,30, h minima circa 0,50m.
- Diversamente da quanto indicato, la superficie di circa 35mq genera, con un'altezza media di circa 1,40m, un volume di 49,00mc circa. In ogni caso, nell'elaborato grafico allegato al condono edilizio, si ravvisa un calcolo errato sul volume che, con le altezze e le dimensioni indicate in planimetria, restituirebbe un risultato inferiore ai 70,40mc di volume dichiarato.
- mancanza della porta a soffietto di separazione tra bagno e anti-bagno.

L'unità immobiliare non è conforme.

Regolarizzazione edilizia: Il Decreto Salva Casa ha introdotto nuove disposizioni per la regolarizzazione edilizia, in particolare per quanto riguarda l'agibilità e i requisiti minimi di altezza e superficie: possono essere considerati abitabili gli spazi con un'altezza interna inferiore a 2,70 e se questi raggiungono almeno 2,40 metri.

In questo caso, l'altezza reale del sottotetto è di circa 2,30 metri nella parte più alta e 0,5 metri nella parte più bassa e anche con i nuovi criteri e nella casistica di comune montano risulterebbe improbabile poter attuare la regolarizzazione secondo i nuovi criteri, salvo diverso parere dei tecnici comunali.

Il decreto consente deroghe per l'altezza minima in presenza di interventi di recupero edilizio e miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie. Tuttavia, l'unità immobiliare attualmente non è parte di un edificio soggetto a tali interventi con un progetto che garantisca condizioni di abitabilità adeguate.

La possibilità di regolarizzazione dell'immobile è un aspetto complesso da verificare insieme ai tecnici dell'edilizia privata del Comune di Chiomonte che potrà essere condotta sottoponendo un rilievo planivolumetrico dettagliato con la verifica di tutti i parametri edilizi e un'attenta valutazione della normativa.

L'analisi della situazione edilizia dell'immobile indica che, allo stato attuale, non è possibile determinare con certezza la sua conformità alle normative vigenti. Inoltre, data la complessità degli interventi potenzialmente necessari per adeguarlo ai requisiti richiesti, non è possibile fornire una stima precisa dei costi di regolarizzazione e delle relative tempistiche.

Il CTU evidenzia in ultimo che, in base all'analisi effettuata, l'unità immobiliare non soddisfa i requisiti di abitabilità a causa dell'altezza media inferiore al limite consentito e dei requisiti di aeroilluminazione insufficienti. Questo aspetto sarà trattato nel paragrafo relativo alla valutazione.

Costi di regolarizzazione: non quantificabili.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale illustra planimetricamente lo stato attuale dell'immobile con le corrette altezze interne e la corretta altezza media.

L'immobile è conforme.

Costi di regolarizzazione: non previsti.

N.B. Il CTU segnala che la consistenza in visura catastale è inferiore alla reale consistenza dell'immobile.



8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI-ATTO: nessuna

9. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN CHIOMONTE, VIA G. LEVIS 15

LOCALE MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Chiomonte (TO), via G. Levis 15, della superficie commerciale di 35,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di XXX in seguito identificata, come meglio descritto:

Al piano sottotetto: (ALA B): un locale mansardato composto da una camera, antibagno e bagno, distinto con il n. romano "IX" nella pianta allegata al regolamento di condominio.

Coerenze: sottotetto VII, cortile comune, vano scala e corridoio comune.

Identificazione catastale:

• **foglio 12 particella 242 sub. 40** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catasta 17mq, Totale escluse aree scoperte mq 17, rendita €147,19

indirizzo catastale: Via Levis G. A. n. 15, Piano 3, piano: 3

- intestato a XXX nata in MAROCCO (EE) c.f. XXX identificata anche come VERDUCI XXX c.f. XXX

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

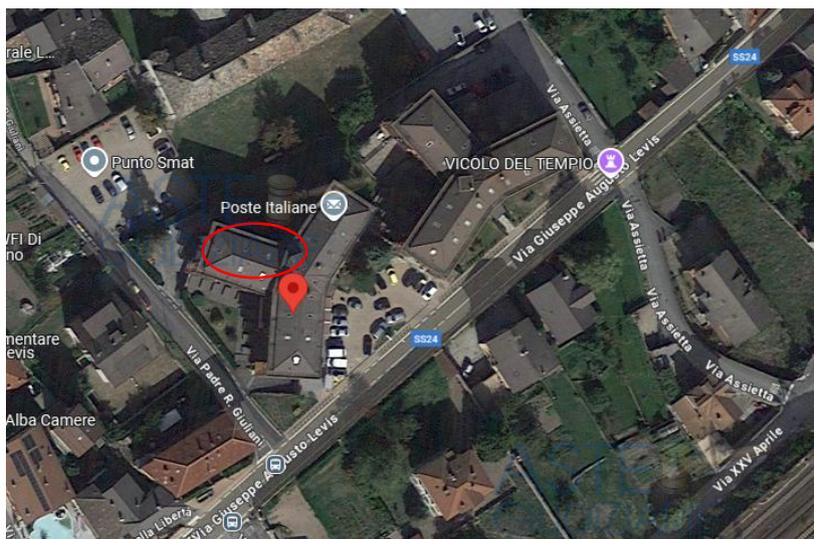
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel comune montano di Chiomonte situato in Alta Val di Susa, a circa 60 km a ovest di Torino. Sorge a 750 metri sul livello del mare, sulla riva destra della Dora Riparia, ed è circondato da montagne imponenti, tra cui il massiccio dell'Ambin. La sua posizione strategica lo ha reso storicamente un punto di passaggio tra Italia e Francia.

Il complesso di edifici ospitante l'unità immobiliare è posto lungo via Via G.A. Levis 15 a Chiomonte che è legata alla figura di Giuseppe Augusto Levis, un artista e sindaco di Chiomonte nei primi anni del '900.

I condomini sono edifici di tre piani dotati di scala centrale e due ascensori per scala, con balconi in legno che si estendono lungo tutta la facciata. Al piano terra si trovano attività commerciali in parte chiuse. Davanti agli edifici è stata creata un'area parcheggio. L'area è ben collegata con le principali vie di comunicazione.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni è buono.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al terzo piano servito da due ascensori, tramite una porta in legno rinforzata ma non blindata, si accede al locale unico costituente il locale mansardato, delimitata nella parte bassa da arredi fissi, e al bagno privo di finestre. Un unico lucernario costituisce l'elemento aeroilluminante del vano.

Internamente l'alloggio è rivestito in materiale ceramico per pavimenti e rivestimenti, porta di accesso in legno, serramento esterno in legno.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato contabilizzato. Il bagno accoglie un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità e comprendere la funzionalità degli impianti.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è pessimo.





Locale sottotetto



Locale sottotetto



bagno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 2017 202274 0024 registrata in data 13/12/2017

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
<i>mansarda</i>	35,20mq	x	100%	=	35,20 mq
			Totale	Arr.	35,00 mq

DEFINIZIONI:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

comparabile 1: via G.A. Levis 15B bilocale 36mq piano 2 € 23.000,00

comparabile 2: via G.A. Levis 15B bilocale 35mq con terrazzo piano T € 23.000,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI GEOPOI

Valore minimo: 460,00

Valore massimo: 600,00

Note: Chiomonte zona B1 Centrale/CENTRO STORICO VIA VITTORIO EMANUELE, VIA CAVOUR

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa entro il 7%.

Si considerano comparabili in zona estratti dal mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo circa del 10% per sconto di trattativa.

A causa delle irregolarità edilizie riscontrate si applica la decurtazione relativa all'assenza di garanzia per vizi dovuta alla remota possibilità di regolarizzazione edilizia.

Sulla base della tipologia dell'immobile con altezza media inferiore al valore di legge standard di m2,70, si applica la riduzione per altezza media inferiore.

VALORE DI MERCATO (OMV):

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	
Prezzo totale PRZ (€)	21.000,00	21.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	35,00	36,00	35,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Canina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna 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)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	2	3
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	0	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	3	2

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	5.000,00

Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	2.000,00

SUP commerciale comparabile A	35,00
SUP commerciale comparabile B	36,00
SUP commerciale subject	35,00
Prezzo medio comparabile A	600,00
Prezzo medio comparabile B	583,33
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	583,33

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-43,75	-43,75
p(SUP) (€/mq)	583,33	583,33
p(BAL) (€/mq)	175,00	175,00
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	291,67	291,67
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	175,00	175,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	291,67	291,67
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	291,67	291,67
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	2.000,00	2.000,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	210,00	210,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00
p(STMi) (€)	5.000,00	5.000,00

Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ	(€)	21.000,00	21.000,00
DAT	(€)	0,00	0,00
SUP	(€)	0,00	-583,33
BAL	(€)	0,00	0,00
TER	(€)	0,00	0,00
CAN	(€)	0,00	0,00
BOX	(€)	0,00	0,00
XXX	(€)	0,00	0,00
SUE	(€)	0,00	0,00
SER	(€)	0,00	0,00
RIA	(€)	0,00	0,00
RIC	(€)	0,00	0,00
ELE	(€)	0,00	0,00
CON	(€)	0,00	0,00
IMP	(€)	0,00	0,00
LIV	(€)	630,00	210,00
STMe	(€)	0,00	0,00
STMi	(€)	-5.000,00	-5.000,00
divergenza		6,42%	VALORE DI MERCATO € 15.500,00

PREZZI CORRETTI	16.630,00	15.626,67
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà) con arrotondamento:	€ 15.500,00
deprezzamento per altezza inferiore a m 2,70 (m 2,30)	€ 2.296,00
<i>formula: $((1-hm)/h \text{ legge}) * V$ $((1-1,4)/2,70) * 15.500$</i>	
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)	€ 0,00
assenza garanzia per vizi 20%	€ 1.550,00
Totale	€ 10.104,00
arrotondamento	-€ 4,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 10.000,00

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

riepilogo valutazione di mercato dei corpi (sul valore di vendita giudiziaria):

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori e pertinenze	valore intero	valore diritto
1)	Residenza e pertinenza	e 35,00 mq	8,00	€ 55.000,00	€ 47.000,00

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
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€ 4,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 10.000,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:



In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.

Con osservanza,
Torino, 05.05.2025



Il Tecnico Incaricato
ARCH. SIMONA IRENE ODDO

