



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 344/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Aurelia SPV srl



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Ester Marongiu



CUSTODE:

avv. Silvia Vianco



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2023



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Fabrizia Corsi

CF:CRSFRZ84C59L219I

con studio in TORINO (TO) VIA S.QUINTINO 38

telefono: 011544365

email: fa.corsi@hotmail.it

PEC: fabrizia.corsi@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 344/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GIVOLETTO via Rivoli 35, della superficie commerciale di **187,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio posto al piano terreno e primo di un edificio unifamiliare a due piani fuori terra collegati tramite scala esterna. L'ingresso pedonale e carraio è posto sulla via. La superficie commerciale è di 190 mq circa. Il complesso è situato nel comune di Givoletto, l'area è contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 2,40 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1391 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 35, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
Coerenze: altra ditta F. 13 n. 1106, cortile, altra ditta F. 13 n. 402, altra ditta F. 13 n. 118

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B sottotetto non abitabile a GIVOLETTO via Rivoli 35, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito posto al piano primo di un edificio unifamiliare a due piani fuori terra collegati tramite scala esterna. L'ingresso avviene dalla camera o dal bagno posti al piano primo. La superficie commerciale è di 40 mq circa. Il complesso è situato nel comune di Givoletto, l'area è contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1391 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 53 mq, rendita 101,28 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 35, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
Coerenze: altra ditta F. 13 n. 1106, cortile e stessa ditta, altra ditta F. 13 n. 402, altra ditta F. 13 n. 118

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.369,98





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

€. 59.369,98

Data della valutazione:

08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La scrivente specifica che al momento del sopralluogo il fabbricato verteva in condizioni di abbandono dal momento che non veniva utilizzato da anni.

Le operazioni proseguivano in loco, unitamente al custode nominato, verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche e le misurazioni dei locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

E' stata esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate da cui risulta che l'unità immobiliare non è locata.

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.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/11/2022 a firma di tribunale di Torino ai nn. 8138 di repertorio, iscritta il 09/03/2023 a Torino 2 ai nn. 9809/1414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 32673,87.

Importo capitale: 28322,71

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/11/2022 a firma di tribunale di Torino ai nn. 8138 di repertorio, iscritta il 09/03/2023 a Torino 2 ai nn. 9809/1415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 119726,13.

Importo capitale: 111921,50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 9206/2023 di repertorio,

trascritta il 11/05/2023 a Torino2 ai nn. 20129/15281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

La scrivente specifica che l'immobile in oggetto è una casa autonoma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** pervenne da potere di *** DATO OSCURATO *** . A *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà era pervenuta per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 08.05.1980 e registrata al n. di rep. 52/772 Agenzia di Rivoli sez. staccata Avigliana.

In data 24.07.2023 ai nn. 32208/24524 risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** in virtù dell'atto di vendita del 18/12/2003.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2018), con atto stipulato il 06/04/2018 a firma di atto rogito notaio dott. Lorenzo Bigiotto ai nn. 3414/2877 di repertorio, trascritto il 26/04/2018 ai nn. 16692/11844

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2003 fino al 06/04/2018), con atto stipulato il 18/12/2003 a firma di atto rogito notaio dott.ssa Paola Gualtieri ai nn. 133.834/34.473 di repertorio, trascritto il 29/12/2003 ai nn. 59.344/39.690

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La scrivente precisa che il Comune di Givoletto per archiviare le pratiche ha adottato il metodo del nominativo dell'intestatario della pratica edilizia presentata; la scrivente ha quindi effettuato una ricerca storica dei precedenti proprietari ed è risalita alla pratica sopra citata; non ne risulterebbero altre.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 65/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di miglorie igieniche, presentata il 22/07/1982 con il n. 65/82 di protocollo, rilasciata il 15/11/1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente specifica che è inclusa nell'area cortilizia pertinenziale ad entrambi i corpi una porzione di terreno identificato a Catasto Terreni al Foglio 13 n. 123 il quale da una visura catastale risulta in comune alle seguenti persone: *** DATO OSCURATO *** tutti per la quota di 1/6 ciascuno. La scrivente specifica che il sig. *** DATO OSCURATO *** è uno dei precedenti intestatari degli immobili oggetto della presente e che tale porzione non è oggetto di esecuzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un bagno al piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare tale locale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria per la presentazione della pratica CILA in sanatoria: €.64,47
- sanzione amministrativa per la sanatoria: €.1.000,00
- oneri tecnici per la predisposizione presentazione della pratica edilizia: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al subalterno 2



tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 5 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoie e box privi di autorizzazione comunale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e smaltimento dei manufatti

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle tettoie/box e smaltimento alle pubbliche discariche: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Tali manufatti insistono sul terreno pertinenziale ai due cespiti oggetto della presente vertenza



L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

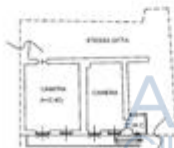


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**L'immobile risulta **conforme**.

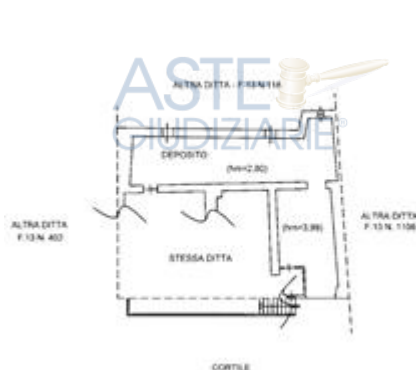
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GIOVETTO VIA RIVOLI 35

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 7 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIVOLETTO via Rivoli 35, della superficie commerciale di **187,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio posto al piano terreno e primo di un edificio unifamiliare a due piani fuori terra collegati tramite scala esterna. L'ingresso pedonale e carraio è posto sulla via. La superficie commerciale è di 190 mq circa. Il complesso è situato nel comune di Givoleto, l'area è contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 2,40 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1391 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 35, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
Coerenze: altra ditta F. 13 n. 1106, cortile, altra ditta F. 13 n. 402, altra ditta F. 13 n. 118

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sulla via Rivoli con accesso pedonale e carraio, realizzato con struttura in muratura portante, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è composto da 2 piani fuori terra e il cortile verso la via. Le condizioni interne ed esterne sono scarse visto anche lo stato di abbandono. Per raggiungere le camere al piano superiore si deve passare dall'unica scala esterna presente. L'interno è ancora allo stato originario sia come finiture che come impianti. L'unica eccezione sono i bagni relativamente recenti (l'autorizzazione per il bagno di sotto risale al 1982). I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, quelli interni in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle per le parti abitabili e in battuto per le cantine/depositi.

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
alloggio	145,00	x	100 %	=	145,00
balcone	9,00	x	25 %	=	2,25
cantine comunicanti direttamente	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	234,00				187,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

centrale/intero territorio comunale;

codice zona B1;



microzona 1;

tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2023, indica per abitazioni di tipo economico, un intervallo di valore di €/mq. 660,00 – 990,00, con un valore medio pari ad €/mq. 825,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di 2° fascia, un intervallo di valore di €/mq. 655,00 – 929,00 con un valore medio pari ad €/mq. 792,00. Non vi sono attualmente quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuti del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI --	825,00
valori Borsino Immobiliare --	792,00
valore unitario medio ponderato	808,50

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono scarse così come quelle interne;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: L'alloggio si presenta in scarse condizioni di manutenzione ordinaria e saranno pertanto necessari interventi di adeguamento soprattutto da un punto di vista degli impianti;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato =	scarso	0,60
stato di manutenzione dell'unità immobiliare =	scarso	0,60
stato di occupazione al rogito =	libero	1,00
punteggio medio totale		0,36
valore unitario medio ponderato € 808,50		

valore unitario medio ponderato corretto € 291,06

La scrivente specifica che nel valore unitario ponderato ha tenuto conto anche del terreno pertinenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 187,25 x 291,06 = 54.500,99

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.500,99

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.500,99

BENI IN GIVOLETTO VIA RIVOLI 35

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a GIVOLETTO via Rivoli 35, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito posto al piano primo di un edificio unifamiliare a due piani fuori terra collegati tramite scala esterna. L'ingresso avviene dalla camera o dal bagno posti al piano primo. La superficie commerciale è di 40 mq circa. Il complesso è situato nel comune di Givoleto, l'area è contraddistinta da fabbricati per lo più di tipo residenziale in zona ormai urbanizzata. L'appetibilità, stante anche il grave momento di crisi del settore immobiliare, è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1391 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 53 mq, rendita 101,28 Euro, indirizzo catastale: via Rivoli 35, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015
- Coerenze: altra ditta F. 13 n. 1106, cortile e stessa ditta, altra ditta F. 13 n. 402, altra ditta F. 13 n. 118

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è posto sulla via Rivoli con accesso pedonale e carraio, realizzato con struttura in muratura portante, copertura a falde, tramezzi in laterizio forato e facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è composto da 2 piani fuori terra e il cortile verso la via. Le condizioni interne ed esterne sono scarse visto anche lo stato di abbandono. Per raggiungere le camere al piano superiore si deve passare dall'unica scala esterna presente.

L'interno del deposito è il classico sottotetto privo di coibentazione lasciato allo stato originario.

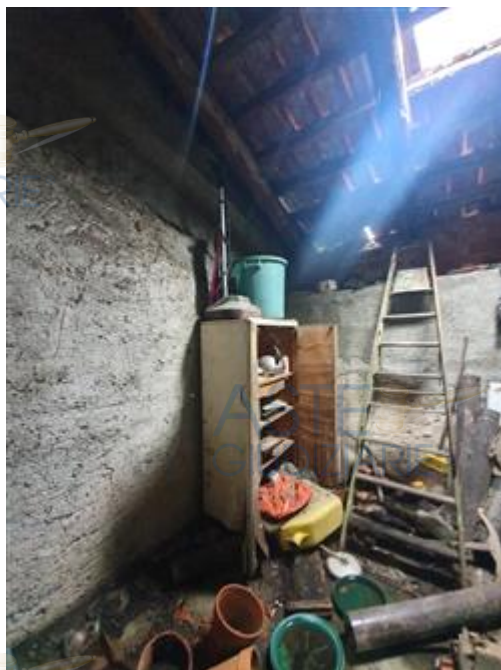


CONSISTENZA:

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
deposito nel sottotetto non abitabile comunicante con l'alloggio (sub.2)	82,00	x	50 %	=	41,00
Totale:	82,00				41,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta secondo il procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio ed in particolare la scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza e poi sono stati applicati dei correttivi al valore massimo indicato dai borsini immobiliari mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che permettono di correggere la quotazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso in esame. L'immobile è situato nella zona:

centrale/intero territorio comunale;
codice zona B1;
microzona 1;

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 12 di 14



tipologia prevalente "abitazioni di tipo economico"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2023, indica per abitazioni di tipo economico, un intervallo di valore di €/mq. 660,00 – 990,00, con un valore medio pari ad €/mq. 825,00. Il Borsino Immobiliare indica per abitazioni in stabili di 2° fascia, un intervallo di valore di €/mq. 655,00 – 929,00 con un valore medio pari ad €/mq. 792,00. Non vi sono attualmente quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia. Le quotazioni medie e/o i prezzi medi riconosciuti del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte valore unitario medio €/mq.

valori OMI -- 825,00

valori Borsino Immobiliare -- 792,00

valore unitario medio ponderato 808,50

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione generale del fabbricato: le condizioni esterne di uso e manutenzione del fabbricato sono scarse così come quelle interne;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: Il deposito nel sottotetto non abitabile si presenta in scarse condizioni di manutenzione ordinaria;

stato di occupazione: ai fini della stima l'immobile è stato considerato libero.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce. Tutto ciò premesso:

caratteristiche e valutazione punteggio

stato di manutenzione generale del fabbricato = scarso 0,60

stato di manutenzione dell'unità immobiliare = scarso 0,60

stato di occupazione al rogito = libero 1,00

punteggio medio totale 0,36

valore unitario medio ponderato € 808,50

valore unitario medio ponderato corretto € 291,06

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 291,06 = 11.933,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.933,46

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.933,46

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	187,25	0,00	54.500,99	54.500,99
B	sottotetto non abitabile	41,00	0,00	11.933,46	11.933,46
				66.434,45 €	66.434,45 €

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

€. 7.064,47

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 59.369,98

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

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

€. 59.369,98

data 08/11/2023

il tecnico incaricato
dott. arch. Fabrizia Corsi

tecnico incaricato: dott. arch. Fabrizia Corsi

Pagina 14 di 14