



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 556/2024 R.G.Es.



PROCEDURA PROMOSSA DA:
SUPERCONDOMINIO RISCALDAMENTO CORSO CAIO PLINIO 86
- VIA DUINO 190 - VIA VIGLIANI 203 TORINO



DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2024

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

Arch. Daniela Conti

CF: CNTDNL69H48B111C

con studio in MONCALIERI (TO) VICOLO GIOBERTI 2

telefono: 338/7735364

email: arch.dconti@gmail.com

PEC: dv.conti@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Daniela Conti

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 381/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TORINO via DUINO 190, della superficie commerciale di 58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxx)

Appartamento posto a piano TERZO (4° F.T.) in edificio condominiale a 5 piani ft, PRIVO DI ASCENSORE e composto di ingresso, camera, tinello con cucinino, bagno e ripostiglio, oltre a 2 balconi, lato strada e lato cortile. Finiture di tipo civile, con stato manutentivo risalente all'epoca della costruzione (fine anni Cinquanta del Novecento).

Cantina pertinenziale distinta con in numero 14 posta a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di circa 3,05 metri ed è identificata con la lettera C nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 140 sub. 9 (catasto fabbricati) categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, superficie catastale mq 59, totale escluse aree scoperte mq 57 indirizzo catastale: via Duino 190 piano: S-3, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà 1/1.

Coerenze:

Appartamento: via Duino, altro alloggio del piano, pianerottolo, vano scala, cortile.

Cantina: sottosuolo di via Duino, cantina 13, corridoio comune, rampa di accesso carraio, altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa su 6 piani complessivi, 5 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1958/60.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	58 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Data della valutazione:	11/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO dall'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario: gli oneri di cancellazione sono quantificati in via esclusivamente indicativa e non esaustiva per la sola trascrizione del pignoramento euro 200 di imposte ipotecarie, a cui sommano euro 59 di imposta di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria, per un totale di euro 294. Per le ipoteche giudiziali e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata; affinché l'ipoteca possa essere cancellata i costi da sostenere sono di euro 94 per oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito. In base alle ricerche effettuate presso l'ufficio provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e tratte della certificazione ipotecare gli atti si sono rilevate le formalità elencate.

Dalle verifiche effettuate non sono stati rilevati gravami derivanti da censo, livello o uso civico. Si precisa che i dati relativi alle formalità sono stati reperiti dalle certificazioni allegate al fascicolo.

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:*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento trascritto il 20/06/2024 a TORINO 1 ai nn. 28818/22550, a favore di Supercondominio riscaldamento Corso Caio Plinio n. 86 – Via Duino n. 190 – Via Vigliani n. 203 di Torino, C.F.: 97886330014,, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nonostante le varie richieste effettuate via mail e per via telefonica agli attuali Amministratori di Condominio, non si è ottenuta alcuna risposta in merito alla situazione effettiva sia in merito alle spese ordinarie e straordinarie sia sulla posizione debitoria complessiva dell'esecutato.

Dal colloquio avuto al momento del sopralluogo è stato comunicato che le spese di riscaldamento ammontano a circa 1000 euro/anno e le spese generali a circa 700 euro/anno.

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che il condominio è gestito da DUE amministratori, uno per la gestione del riscaldamento,



l'altro per le restanti spese (utenze come luce scala, acqua, pulizie, assicurazione ecc.)

Il regolamento di condominio risulta essere depositato con atto a rogito notaio Cesare Deorsola in data 17/02/1958, registrato a Rivoli il 06/03/1958 al numero 1762 (in allegato).

L'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere eventuali debiti relativi all'anno in corso e a quello precedente a far data dal decreto di trasferimento.

Dall'interrogazione sul portale Sipee della Regione Piemonte, non è stata rilevata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

xxxxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxx84A24Z330Z, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) il 24.01.1984 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2003), con atto stipulato il 25/09/2003 a firma notaio Gianfranco Re ai nn. 40833/16898 di repertorio, trascritto il 21/10/2003 a Torino 1 ai nn. 51907/34837.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

aaaaaaaaaaaaaaaa c.f. aaaaaa61P68I396W, nata a aaaaaaaaaaaaaaaaa (aa) IL 28/09/1961.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n 2694 rilasciata il 05/12/1966 protocollo 1956/1/40411, per lavori di costruzione di un fabbricato a 5 piani fuori terra uso abitativo.

Licenza di Abitabilità N. 1411 rilasciata il 03/10/1969 protocollo 1969/2/110031

In seguito non sono stati reperiti ulteriori provvedimenti edilizi relativi all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Lo stato di fatto dell'immobile risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici ottenuti a seguito all'accesso agli atti presso l'archivio edilizio comunale della città di Torino, tuttavia dal confronto con i grafici allegati alla licenza originale, sono state riscontrate alcune piccole incongruenze con le misure riportate sull'elaborato. Tali incongruenze dovranno essere complessivamente valutate a livello condominiale, benchè parrebbero rientrare nelle c.d. tolleranze edilizie (art 34 DPR 380/2001 e s.m.i)..

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità: lo stato di fatto dell'immobile risulta sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica della planimetria catastale in atti.

Cantina correttamente identificata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: SI

Catastalmente il bene risulta correttamente intestato a FARIDI HAKIM per il DIRITTO di PROPRIETÀ 1/1.



BENI IN TORINO CORSO GROSSETO 143, QUARTIERE MADONNA DI CAMPAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO via DUINO 190, della superficie commerciale di **58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Appartamento posto a piano TERZO (4° F.T.) in edificio condominiale a 5 piani ft, PRIVO DI ASCENSORE e composto di ingresso, camera, tinello con cucinino, bagno e ripostiglio, oltre a 2 balconi, lato strada e lato cortile. Finiture di tipo civile, con stato manutentivo risalente all'epoca della costruzione (fine anni Cinquanta del Novecento).

Cantina pertinenziale distinta con in numero 14 posta a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di circa 3,05 metri ed è identificata con la lettera C nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

Identificazione catastale:

- foglio 1456 particella 140 sub. 9 (catasto fabbricati) categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 641,70 Euro, superficie catastale mq 59, totale escluse aree scoperte mq 57 indirizzo catastale: via Duino 190 piano: S-3, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà 1/1.

Coerenze:

Appartamento: via Duino, altro alloggio del piano, pianerottolo, vano scala, cortile.

Cantina: sottosuolo di via Duino, cantina 13, corridoio comune, rampa di accesso carraio, altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa su 6 piani complessivi, 5 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1958/60.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato si trova nel lembo sud della città di Torino, ai confini con il comune di Moncalieri; si tratta di un ambito urbano di carattere ambientale e documentario che si connota per la presenza di strutture ospedaliere, per l'edificazione lungo l'arteria della via Nizza a caratterizzazione mista residenziale e commerciale, con presenza di tipologie edilizie eterogenee per epoca di costruzione e stato di conservazione; nella zona più a Sud si constata la rarefazione dei tipi connotanti l'ambito. Le vie principali sono: piazza Carducci, via Nizza, via Passo Buole, piazza Bengasi, corso Spezia.

Attualmente risulta caratterizzato da tipologie edilizie di media qualità e stato di conservazione e dotata dei principali servizi, ben collegata con il resto della città grazie alla presenza di importanti arterie di scorrimento e dal servizio dei mezzi di trasporto pubblico; inoltre vi è la presenza di scuole, banche, uffici postali, esercizi commerciali, ecc..

Gli immobili di quest'area risultano essere abbastanza omogenei per la destinazione residenziale con esercizi commerciali al piano terra, almeno per le vie di maggior passaggio. A breve distanza si trova l'area per il mercato, posto sull'asse di via Onorato Vigliani.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente trattazione fa parte di un fabbricato condominiale elevato a 5 piani f.t., oltre ad un piano interrato ad uso cantine.

Il fabbricato ha struttura in C.A. con solai piani in laterocemento; le facciate e le parti comuni hanno caratteristiche tipologiche ed estetiche coerenti con la data di edificazione (fine anni Cinquanta del Novecento). E' presente impianto citofonico ma al momento del sopralluogo NON risultava funzionante e NON è presente l'impianto di ascensore.

Tutte le finiture interne, gli impianti e i serramenti risalgono all'epoca della costruzione, ad eccezione del bagno che è stato verosimilmente oggetto di manutenzione straordinaria nei primi anni Ottanta del Novecento. L'alloggio risulta essere pavimentato con piastrelle in graniglia; il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza wc e vasca oltre agli attacchi di carico e scarico della lavatrice, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con vetro semplice, e presentano evidenti segni di usura.

La dotazione di impianti è la seguente: impianto elettrico sottotraccia; Impianto di riscaldamento: centralizzato; impianto idraulico standard. Di tali impianti non è stato possibile aver la certificazione relativa alla sicurezza, ed anzi si nutrono serie riserve circa la regolarità degli stessi, in particolare dovute alla datazione degli impianti stessi, risalenti nel tempo; occorrerà quindi preventivare una serie di opere di verifica ed adeguamento.

Lo stato manutentivo generale è mediocre, sia per quanto riguarda l'unità in oggetto, sia per relativamente alle parti comuni.

La cantina si trova a piano interrato, e corrisponde a quella indicata sulla planimetria catastale; i locali a questo livello presentano murature in mattoni prive di intonaco e pavimentazione. La dimensione interna di detto locale è pari a circa m 3,30 x 2,85, altezza m 2,40.



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
appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
balconi	6,00	x	25 %	=	1,50
cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	70,00				58,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

VALORI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**Provincia:** TORINO**Comune:** TORINO**Fascia/zona:** Periferica/LINGOTTO**Codice zona:** D4**Microzona:** 28**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1700	L	5,2	7,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2800	L	7,8	11,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1400	L	5,7	8,4	L

tecnico incaricato: Arch. Daniela Conti

Pagina 7 di 10



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento p. Rialz
 Indirizzo: via Duino 172/b Torino
 Superfici principali e second: mq 55
 Stato: non ristrutturato
 Prezzo richiesto: 54.000 pari a 982 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 49.000 pari a 972 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento piano 4
 Indirizzo: via Duino 189 Torino
 Superfici principali e secondarie: 75
 Stato: ristrutturato
 Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.200 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 81.000 pari a 1.080 Euro/mq



1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Annunci		subject
	via Duino 172/b Torino	via Duino 189 Torino	via Duino 190 Torino
Prezzo totale PRZ (euro)	49.000,00	81.000,00	
dati DAT (mesi)	0	0	0
superficie SUP (mq)	55,00	75,00	58,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autonimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. 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)	1	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	4	3
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	4	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista Lago PAN (0-1)	0	0	0
			Formule
			F1 snza area
			F2 area con rapporto
			F3 area con valore mq
			Scegli la formula
			F1
2:Indici Mercantili		Importo	
indice e informazione			
p(DAT)/PRZ(annuale)		-0,025	
p(BAL)/p(SUP)		0,500	
p(TER)/p(SUP)		0,500	
p(CAN)/p(SUP)		0,500	
p(BOX)/p(SUP)		0,500	
p(XXX)/p(SUP)		0,500	
p(LIV)/PRZ		0,050	
Rapporto area edificata/edificabile		0,000	
Prezzo medio area ed. (euro/mq)		0,000	
Costo intervento manut est. (euro)		0,000	
Costo intervento manut int. (euro)		5.000,000	



2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	3
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	6600
Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000
Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000
Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000
Altro Imp.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

3. Calcolo superficie commerciale

	mq
SUP commerciale comparabile A	55,00
SUP commerciale comparabile B	75,00
SUP commerciale subject	58,00

4. Calcolo del prezzo marginale

	€/mq
Prezzo medio comparabile A	890,91
Prezzo medio comparabile B	1.080,00
Prezzo marginale	890,91

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE

	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale	0,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	3
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	6600
Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000
Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000
Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000
Altro Imp.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

3. Calcolo superficie commerciale

	mq
SUP commerciale comparabile A	35,00
SUP commerciale comparabile B	46,00
SUP commerciale subject	57,40

4. Calcolo del prezzo marginale

	€/mq
Prezzo medio comparabile A	980,00
Prezzo medio comparabile B	897,83
Prezzo marginale	897,83

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE

	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale	0,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-102,08	-168,75
p(SUP) (euro/mq)	890,91	890,91
p(BAL) (euro/mq)	445,45	445,45
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	445,45	445,45
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	445,45	445,45
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	445,45	445,45
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	445,45	445,45
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	6.600,00	6.600,00
p(RIA) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(LIV) (euro)	2.450,00	3.857,14
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	5.000,00	5.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	49.000,00	81.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	2.672,73	-15.145,45
BAL (euro)	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	7.350,00	-3.857,14
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	-5.000,00
PREZZI CORRETTI	59.022,73	56.997,40

Variazione %	3,55%		
PREZZI CORRETTI	59.022,73	56.997,40	
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%	
VALORE ARROTONDATO	€ 59.000,00		

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza della garanzia per vizi del bene 20%	- 11.800,00
Altre limitazioni (difformità, locazione, ecc)	- 0.000,00
Arrotondamento	- 200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Si sono presi a riferimento comparabili in zona estratti del mercato immobiliare, ai quali è stata applicata una riduzione di prezzo del 10% in ragione della trattativa cui sono soggetti i beni immobiliari; tale riduzione è stata desunta dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare reale in quel particolare contesto.

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	58	0,00	59.000,00	59.000,00
				59.000,00 €	59.000,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 59.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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:

- €. 12.000,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 47.000,00**

data 11/12/2024



il tecnico incaricato

Arch. Daniela Conti