



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

827/2023 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

dato oscurato



GIUDICE:

dott.ssa Silvia SEMINI



CUSTODE:

avv. Valentina BARI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**



ESPERTO ESTIMATORE:

ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo



CF: DDMDDC81A13Z133A

con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36 telefono: 0117630384

e-mail: davide.dadamo@occamstudio.it



Esperto estimatore: ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 827/2023

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

1 appartamento con cantina a TORINO Via Vistrorio n. 2, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di 52 mq circa, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***dato oscurato***)

Appartamento composto di ingresso, camera, cucina e bagno, distinto con il n. 3 nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Picco di Torino in data 24 febbraio 1972 repertorio n. 45.508/29.020, dotato di cantina al piano interrato distinta con il n. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (primo fuori terra), ha un'altezza interna di 3 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 1082 particella 201 sub. 2 (già foglio 27, mappale 414, sub. 2), (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 euro, indirizzo catastale: Via Vistrorio n. 2, piano: S1-T, intestato a ***dato oscurato*** Proprietà 1/1

Coerenze appartamento: passaggio privato in prosecuzione della via Troja, androncino pedonale, vano scala, alloggio 4 del piano rialzato, area di proprietà del Comune di Torino o aventi causa

Coerenze cantina: cortile, locale centrale termica, corridoio comune e cantina n. 20

L'intero edificio si sviluppa su 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Fabbricato costruito ante 1967, ampliato e sopraelevato nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	52,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.480,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.632,00
Data della valutazione:	27/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (26/06/2024) l'immobile risultava occupato dall'esecutato.



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**. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR. II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **atto di vincolo a cortile comune notaio Picco in data 27/07/1968 registrato a Torino il 30/07/1968 al n. 24485 volume 1104.**

4.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per il **regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Picco di Torino in data 15/03/1972 rep. 45671 registrato a Torino il 04/04/1972 al n. 12.130**, sostitutivo del regolamento di Condominio depositato con atto notaio Picco del 24/02/1972 repertorio n. 45.508.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**. In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli

4.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 02/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario repertorio n. 23101, trascritto l'11/12/2023 a Torino 1 ai nn 51506/39977, a favore di ***dato oscurato***, contro ***dato oscurato***, derivante da Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.

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

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.





5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. SPESE CONDOMINIALI:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 12.086,05.**

Il debito in capo all'esecutato dei confronti del condominio ammonta alla data del 27.6.2024 ad euro 12.086,05.

Le quote di spese a carico dell'esecutato sono indicate nei rendiconti allegati inviati dall'Amministratore di Condominio (unità indicata con il codice A3).

Le quote relative agli ultimi due anni sono: euro 4.270,20 per spese ordinarie, euro 1.627,72 per riscaldamento ed euro 506,83 per lavori straordinari.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del Codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso e all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

5.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dato oscurato per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 28/11/2008), con atto stipulato il 28/11/2008 a firma del Notaio Franco Franchini di Torino repertorio al n. 295010/8895, trascritto il 15/12/2008 a Torino 1 ai nn. 52129/34141.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dato oscurato per la quota di 1/2 (dal 22/12/1963 fino al 28/11/2008), gravata da usufrutto uxorio a favore della madre ***dato oscurato***, in forza di successione legittima al padre ***dato oscurato***, apertasi il 22/12/1963 (denuncia di successione registrata a Torino il 29/04/1964 al n. 52 volume 3315), per l'altra quota di 1/2 in forza di compravendita (dal 23/09/1981 fino al 28/11/2008), avvenuta prima del matrimonio, con atto di stipulato il 23/09/1981 a firma del notaio Sergio Finesso coadiutore temporaneo del notaio Picco, repertorio n 76322/46380 trascritto a Torino il 16/10/1981 ai nn. 26961/19949

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2656/1968 per ampliamento e sopraelevazione intestata a ***dato oscurato***, presentata il 12/07/1967 con il n. 1967 1 10310 di protocollo, rilasciata il 30/08/1968 con il n. 4374 di protocollo

Licenza edilizia n. 109/1971 per garage interrati e recinzione intestata a ***dato oscurato***, presentata il 25/11/1970 con il n. 1970 1 10292 di protocollo, rilasciata il 26/03/1971 con il n. 3404 di protocollo

Licenza abitazione del 29/08/1972 licenza n. 629 prot. 1972 2 90018.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 - Residenza R1.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 - Art. 8 Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 - mq/mq

I tipi di intervento consentiti sono: Completamento f1, Completamento f2, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Nuovo impianto, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia d1, Ristrutturazione edilizia d2, Ristrutturazione edilizia d3, Ristrutturazione edilizia d4, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici PRGC Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100, risulta che l'immobile ricade in: - Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico, dal momento che la ricerca

dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare le tolleranze esecutive dalle difformità minori.

Per contro, l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluyente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o di tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

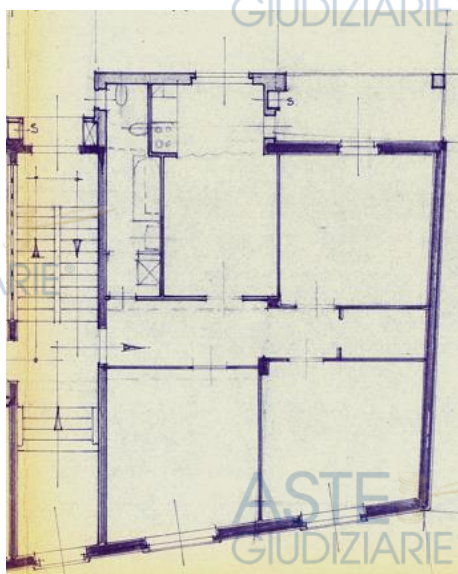
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, è stato ampliato e sopraelevato in forza di Licenza edilizia n. 2656/1968 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

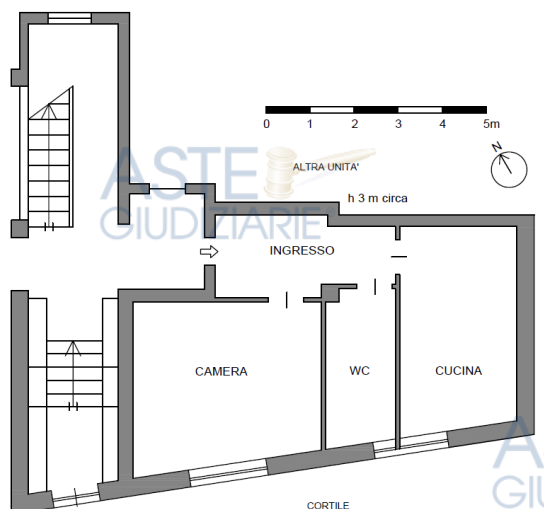
Sono state rilevate le seguenti **difformità**: l'appartamento oggetto di stima risulta parte di una più

ampia unità immobiliare indicata come unica nella Licenza edilizia n. 2656/1968 e probabilmente frazionata in corso di costruzione, essendo l'immobile rappresentato già nell'attuale conformazione nella planimetria catastale risalente al 1971. Sono presenti alcune irregolarità geometriche interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva (che dovrà comprendere entrambe le unità facenti parte dell'originario immobile unico) con pagamento della relativa sanzione pecuniaria stimabile in 1.000 euro.



Planimetria dello stato legittimo

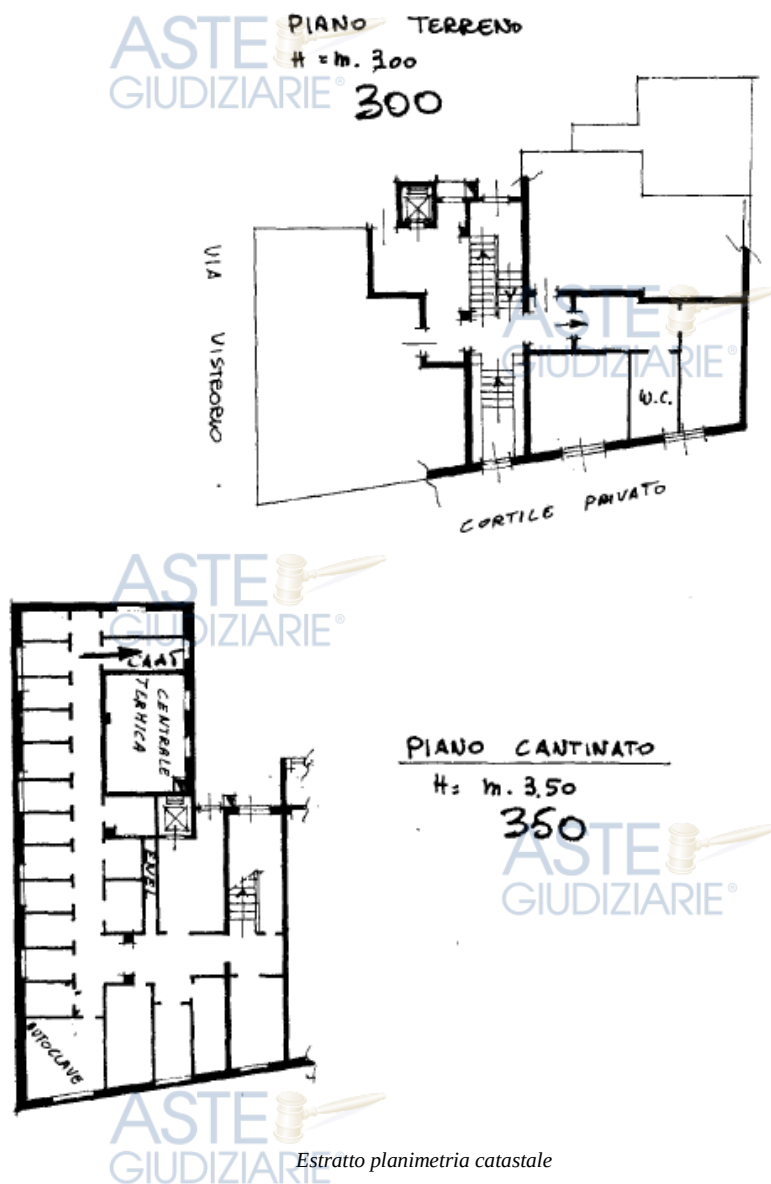


Planimetria indicativa dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale è sostanzialmente **conforme**. Sono state rilevate difformità minori relative a lievi irregolarità geometriche e modeste differenze dimensionali che non incidono sulla rendita catastale.

F.27 n° 252 sub b



8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

BENI IN TORINO VIA VISTRORIO 2, QUARTIERE REBAUDENGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

1 appartamento con cantina a TORINO Via Vistrorio n. 2, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **52 mq** circa, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (**dato oscurato**)

Appartamento composto di ingresso, camera, cucina e bagno, distinto con il n. 3 nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Picco di Torino in data 24 febbraio 1972 repertorio n. 45.508/29.020, dotato di cantina al piano interrato distinta con il n. 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (primo fuori terra), ha un'altezza interna di 3 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 1082 particella 201 sub. 2 (già foglio di mappa 27, mappale 414, subalterno 2), (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 euro, indirizzo catastale: Via Vistrorio n. 2, piano: S1-T, intestato a ***dato oscurato*** Proprietà 1/1

Coerenze appartamento: passaggio privato in prosecuzione della via Troja, androncino pedonale, vano scala, alloggio 4 del piano rialzato, area di proprietà del Comune di Torino o aventi causa

Coerenze cantina: cortile, locale centrale termica, corridoio comune e cantina n. 20

L'intero edificio si sviluppa su 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Fabbricato costruito ante 1967, ampliato e sopraelevato nel 1968.

Camera



Cucina



Ingresso



Bagno

*Edificio condominiale*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale, commerciale e produttiva. Il traffico nella zona è di media entità, così come la disponibilità di parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Torino, via Vistrorio n.2, all'interno del quartiere Rebaudengo, in prossimità dell'asse viario costituito da Corso Giulio Cesare. Il fabbricato, la cui conformazione attuale è frutto di una radicale ristrutturazione con sopraelevazione avvenuta negli anni Sessanta del Novecento, è elevato a sette piani fuori terra destinati ad appartamenti e comprende un piano interrato destinato a depositi, cantine, locali accessori.

Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura in calcestruzzo armato e muratura, tamponamenti in muratura, copertura parte piana impermeabilizzata con guaina, parte a falde con manto in tegole; dispone di ascensore e impianto di riscaldamento centralizzato. Le facciate sono rivestite con clinker e sono dotate di una zoccolatura lapidea. L'atrio di ingresso è pavimentato in marmo e rivestito in legno, le scale sono pavimentate in marmo e rivestite con intonaco. Lo stato di conservazione, in generale, è discreto.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano rialzato (primo fuori terra) ed è composto di ingresso, camera, bagno, cucina. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti di bagno e cucina. I serramenti esterni legno con vetro singolo. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termo valvole e ripartitori, L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno murale a gas. L'unità immobiliare è sostanzialmente allo stato originale e versa in mediocre stato di conservazione. L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

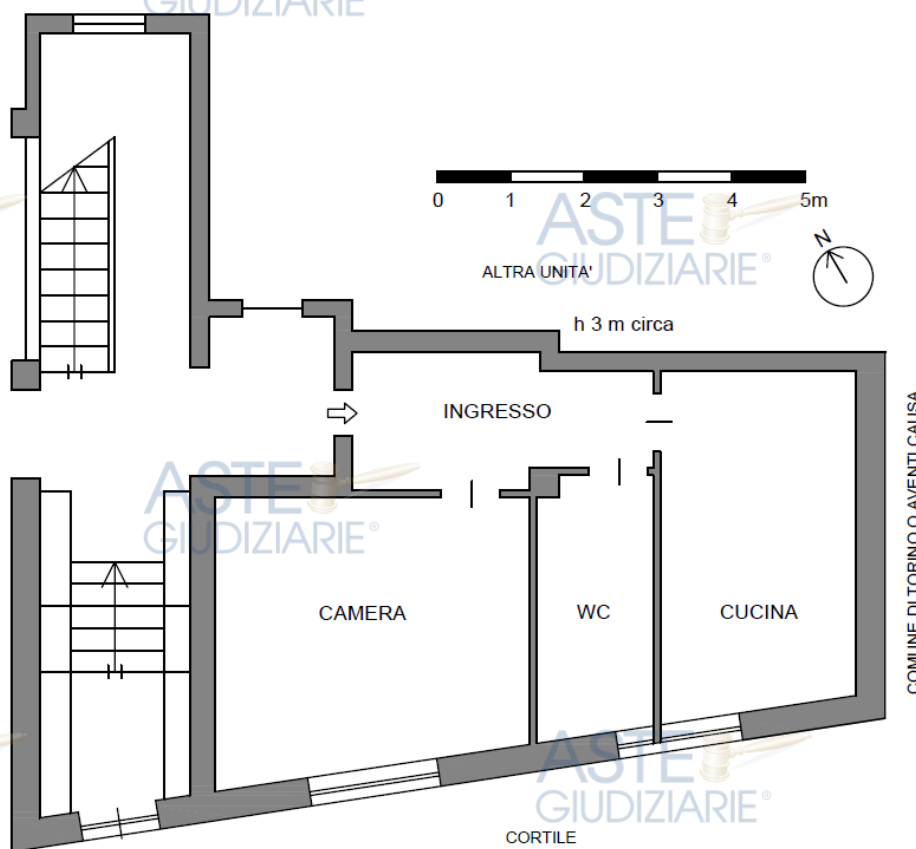
Dettagli e finiture

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSISTENZA:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Superficie principale	51	100%	=	51,00
Balconi	0	30%	=	0,00
Cantina	5	25%	=	1,25
Totale arrotondato	56			52

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

Planimetria indicativa della consistenza dell'appartamento

Esperto estimatore: ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo

Pagina 11 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **TORINO**

Comune: **TORINO**

Fascia/zona: **Periferica/REBAUDENGO**

Codice zona: **D12**

Microzona: **37**

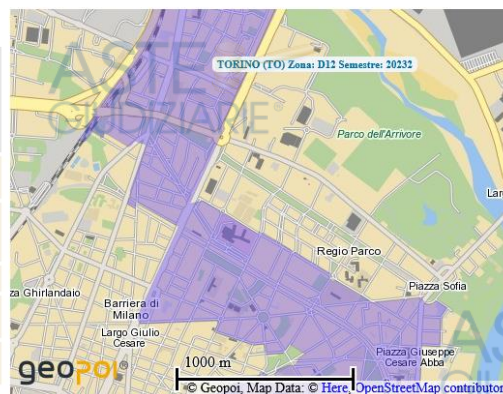
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1350	L	5	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L	4,8	6,7	L
Box	Normale	700	1050	L	4,4	6,6	L
Posti auto coperti	Normale	540	810	L	3,6	5,4	L
Posti auto scoperti	Normale	430	640	L	2,8	4,2	L



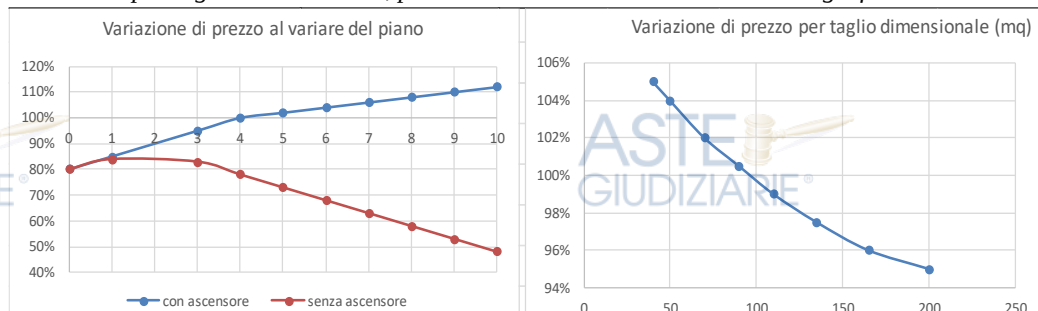
Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA						
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)						
Parametri	Immobile da stimare	1	2	3	4	5
Prezzo	-	€ 55 000	€ 79 000	€ 97 000	€ 66 000	€ 69 000
Superficie commerciale	52	55	66	94	55	64
Coefficiente qualità fabbricato	0,5	0,4	0,5	0,4	0,6	0,6
Coefficiente stato di manutenzione	0,1	0,7	0,5	0,5	0,7	0,5
Piano	0	3	4	2	2	2
Ascensore (sì=1; no=0)	0	0	1	0	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	5
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1 000	€ 1 197	€ 1 032	€ 1 200	€ 1 078
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 4	€ 18	€ 39	€ 4	€ 14
Adeguamento per qualità fabbricato	16%	€ 16	€ 0	€ 16	-€ 19	-€ 17
Adeguamento per stato manutentivo	30%	-€ 180	-€ 144	-€ 124	-€ 216	-€ 129
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	-€ 30	-€ 239	-€ 165	-€ 120	-€ 108
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 810	€ 832	€ 798	€ 849	€ 838
Media	€/mq	€ 825,00				
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 743,00				
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 740,00				

Si precisa che:

- Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.
- Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici



- La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 740 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 52 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 740 euro/mq * 52 mq = euro 38.480



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 38.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Immobiliare.it.

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
1	Appartamento con cantina	52 mq	-	€ 38.480,00	€ 38.480,00
				€ 38.480,00	€ 38.480,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **comprese nella stima**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.480,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di

recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento. Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.

In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelta dell'acquirente).

Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

Riduzione del valore del **10%** 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:

€ 3.848,00

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

€ 34.632,00

data 27/06/2024

l'esperto estimatore
ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo



Barile B'Adamo

Elenco allegati:

1. Scheda riassuntiva



2. Fotografie
3. Documentazione catastale
4. Atto di provenienza
5. Regolamento di condominio
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione edilizia
8. Spese condominiali insolute
9. Annunci immobiliari
10. Trasmissione perizia al creditore procedente

