



TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

657/2024 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

dott.ssa Anna CASTELLINO



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.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 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 657/2024

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

Appartamento con cantina a PIOSSASCO (TO) facente parte del fabbricato di civile abitazione sito in via Magenta n. 10, della superficie commerciale di **82 mq** circa, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

L'appartamento è composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostigli, due balconi, distinto con il numero 24 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (quarto fuori terra) e ha un'altezza interna di 2,85 m circa.

Il locale cantina, al piano interrato, è distinto con il numero 24 nella pianta del relativo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 25 Particella 106, sub. 13, via Magenta n. 10, piano 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 82, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 79, rendita catastale 429,95€, intestato a:
DATO OSCURATO nato a ***DATO OSCURATO*** CF: ***DATO OSCURATO***
Proprietà 1/1

Coerenze appartamento: via Magenta, appartamento n. 23, cortile, vano scala, appartamento n. 25.

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina n. 18, cortile, cantina n. 19.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra e 1 piano interrato. Fabbricato costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessorie:	82,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.900,00
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile risultava abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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: **Nessuno**.

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 in relazione al **Regolamento di Condominio depositato con atto rogito notaio Levati in data 23/11/1967 rep. 9834/5287 registrato a Carignano il 30/11/1967 al n. 1051**.

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:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto notaio Molino Giuseppe del 18/03/2009 rep. 435/325, iscritta in data 27/03/2009 ai nn. 13641/2560 a favore *DATO OSCURATO* e contro *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1.

Importo capitale: € 116.000,00

Importo totale: € 174.000,00

Durata: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 01/08/2024 emesso da UNEP presso Tribunale di Torino repertorio n. 19110 trascritto 12/09/2024 presso la Conservatoria dei RR.II. Torino 2 ai nn 37612/28469, a favore di *DATO OSCURATO* contro *DATO OSCURATO*

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: €. **4.590,62** per le spese di gestione ordinaria e € **6.123,19** per le spese di riscaldamento.

Le quote di spese a carico dell'esecutato sono indicate nei rendiconti allegati inviati dall'Amministratore di Condominio.

Le quote relative agli ultimi anni, comprensive di spese di gestione ammontano a: euro 853,91 per l'anno 2022/2023 e a euro 2.283,44 per l'anno 2023/2024.

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 di gestione condominiale in corso e a quello 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 nato a *DATO OSCURATO* CF: *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 18/03/2009 rep. 434/324 notaio Giuseppe Molino di Piosasco, trascritto in data 27/03/2009 ai nn. 13640/8980 dalla sig.ra *DATO OSCURATO*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sig.ra *DATO OSCURATO* acquistava il bene in forza di atto notaio Alberto Rainelli in data 22/12/1977 rep. 32050/5342 registrato a Rivoli in data 10/01/1978 al n. 154 trascritto in data 18/01/1978 ai nn.1285/1462 e successivo atto rogito stesso notaio in data 04/10/1983 rep. 55643/10794 registrato a Rivoli il 14/10/1983 al n. 5421 trascritto in data 27/10/1983 ai nn.18371/22632.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 589 del 23/04/1963, rilasciata in data 19/07/1963 per la costruzione del fabbricato, intestata ai sig.ri *DATO OSCURATO*.

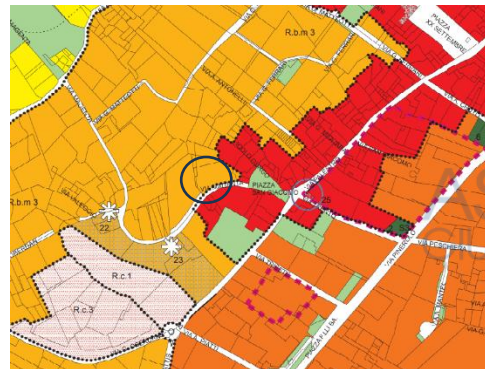
Concessione Edilizia in variante n. 259, rilasciata in data 14/02/1967.

Licenza abitazione richiesta in data 21/03/1969 con protocollo n. 1407. Non è stato individuato il certificato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC vigente del Comune di Piossasco i beni ricadono in area normativa Rba: residenziale consolidata ad altra densità (art. 20/6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC)

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	AREA	CODICE
20/6	Residenziale consolidata ad alta densità		Rba
Caratteri dell'area	Area totalmente edificata in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare		
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione del patrimonio esistente		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R4, T1, T2, C1, C2, C3, C4, R3 S1, S2, S3, S4		
Tipi d'intervento (art.9)	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione		



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 realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e perché, successivamente, 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 alcune **difformità**, consistenti in:

- parziale demolizione del tramezzo fra ingresso e soggiorno, con conseguente eliminazione della separazione tramite porta dei locali ingresso e soggiorno, in difformità alla normativa igienico-sanitaria;
- realizzazione di veranda sul balcone lato cortile.

Le difformità interne sono regolarizzabili, previo ripristino della separazione tra ingresso e soggiorno, mediante deposito di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva con pagamento della relativa sanzione pecuniaria stimabile in 1.000 euro.

Per sanare la realizzazione della veranda la procedura da seguire è, innanzi tutto, la presentazione del progetto unitario per i fabbricati composti da più unità immobiliari, completa di: documentazione fotografica (estesa all'intero prospetto del fabbricato), elaborato grafico (con rappresentazione delle piante significative e dei prospetti nello stato attuale rilevato, stato finale di progetto con tutte le verande realizzate, sovrapposizione delle opere, particolare costruttivo in scala adeguata in pianta, sezione e prospetto con indicazione di materiali e colori, indicazione delle aerazioni forzate dei bagni e delle cucine che affacciano sulle verande e le aerazioni permanenti ove necessarie), relazione tecnica/igienico

quella di **ASTE GIUDIZIARIE®**

ne la strada più veloce ed

quella di **ASTE GIUDIZIARIE®**

ne la strada più veloce ed



ASTE GIUDIZIARIE[®]
CATASTALE

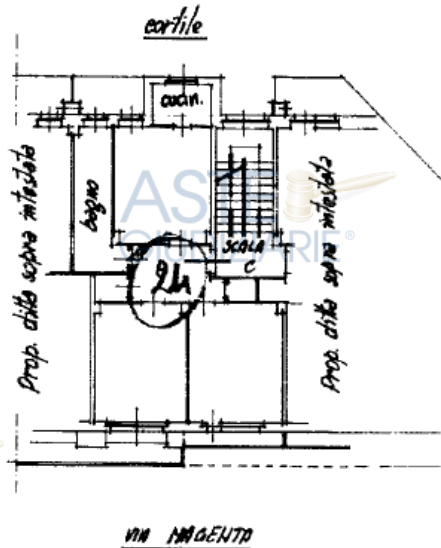


ASTE GIUDIZIARIE®

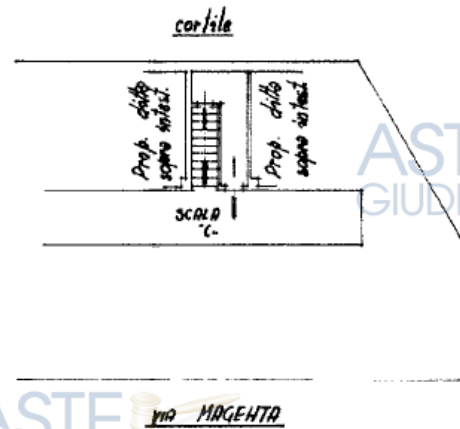
ASTE GIUDIZIARIE[®]
CATASTALE

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERZO



PIANO CANTINE



Estratto planimetria catastale

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

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica 2024 204828 0133 e ricade in classe energetica F.

BENI IN PIOSSASCO (TO), VIA MAGENTA n. 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

Appartamento con cantina a PIOSSASCO (TO) facente parte del fabbricato di civile abitazione sito in via Magenta n. 10, della superficie commerciale di **82 mq** circa, per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

L'appartamento è composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostigli, due balconi, distinto con il numero 24 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (quarto fuori terra) e ha un'altezza interna di 2,85 m circa.

Il locale cantina, al piano interrato, è distinto con il numero 24 nella pianta del relativo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 25 Particella 106, sub. 13, via Magenta n. 10, piano 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 82, superficie catastale totale escluse aree

ASTE
GIUDIZIARIE®

scoperte mq 79, rendita catastale 429,95€, intestato a:
DATO OSCURATO nato a ***DATO OSCURATO*** CF: ***DATO OSCURATO***
Proprietà 1/1

Coerenze appartamento: via Magenta, appartamento n. 23, cortile, vano scala, appartamento n. 25.

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina n. 18, cortile, cantina n. 19.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra e 1 piano interrato. Fabbricato costruito nel 1967.



Edificio condominiale - vista da via Magenta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene in oggetto si trova nel Comune di Piossasco, cittadina di 18.000 abitanti che dista circa 18 chilometri a ovest da Torino. Adagiato ai piedi del rilievo alpino, ha per confini i torrenti Chisola e Sangone. Gli immobili si trovano in via Magenta, all'inizio del centro cittadino, in una zona dotata di servizi e adibita principalmente all'uso residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in via Magenta n. 10. Il fabbricato, la cui costruzione risale al 1967, è elevato a quattro piani fuori terra destinati ad appartamenti e negozi al piano terreno e comprende un piano interrato destinato a cantine e magazzini.

Il fabbricato, di tipologia medio-economica, presenta struttura in calcestruzzo armato e muratura, tamponamenti perimetrali in mattoni forati a cassa vuota, copertura a falde. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e non dispone di ascensore. Le facciate sono rivestite in parte in intonaco e in parte in piastrelle clinker, con rivestimento in materiale lapideo al piano terreno. I pianerottoli sono pavimentati e i gradini delle scale in marmo con rivestimento a parete in intonaco tintecciato. Lo stato di conservazione, in generale, è buono.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano terzo (quarto fuori terra) ed è composto di ingresso, soggiorno con cucinino, due camere, bagno, due ripostigli, un balcone lato cortile con veranda e un balcone dalla forma stretta e allungata sulla via. I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera e con

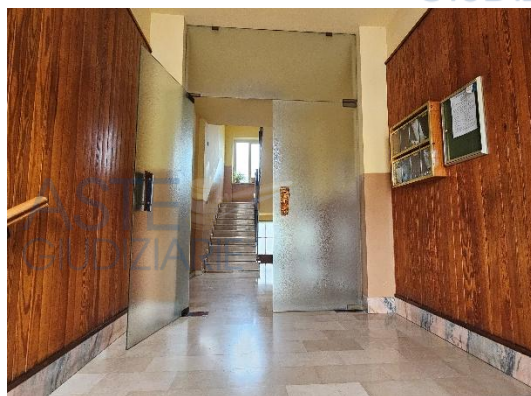
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

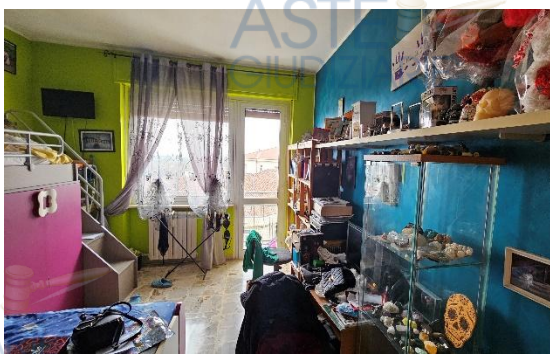
avvolgibili. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato color bianco con specchiatura in vetro. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termo valvole. L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas collocato sul balcone con veranda. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti, tranne in una camera in cui sono in piastrelle di graniglia di marmo e nel ripostiglio in cui sono di graniglia, le pareti tinteggiate in tutti gli ambienti con rivestimento in piastrelle in bagno e nel cucinino. Il bene è dotato di impianto di climatizzazione. L'unità immobiliare è stata parzialmente ristrutturata e versa in buono stato di conservazione. Si segnala la presenza di tracce di muffa sul soffitto del cucinino probabilmente imputabili a umidità da condensa.



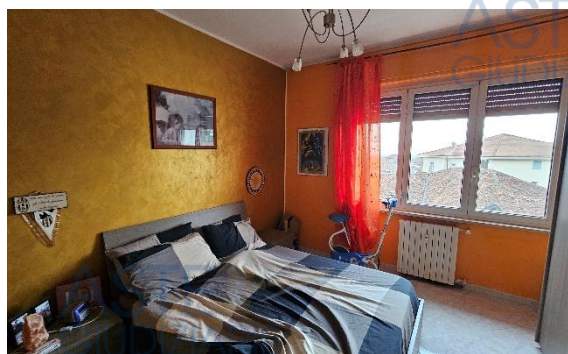
Edificio condominiale lato cortile



Ingresso condominiale



Camera



Camera



Bagno



Cucinino

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSISTENZA

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

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Superficie principale	78,50	100%	=	78,50
Balconi	7,50	30%	=	2,25
Cantina	6,60	25%	=	1,65
Totale arrotondato	86			82



Veranda



Vista lato cortile



Particolare dei pavimenti



Particolare dei pavimenti



Muffa sul soffitto del cucinino



Balcone lato strada

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.

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

Pagina 11 di 15

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 2024 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: PIOSSASCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20VIA%20PALESTRO,%20S.PDA%20PT
0A%20TORINO,%20VIA%20DI%20S.ROCCO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	1000	1500	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	3,8	5,7	L
Box	Normale	560	840	L	3,4	5,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



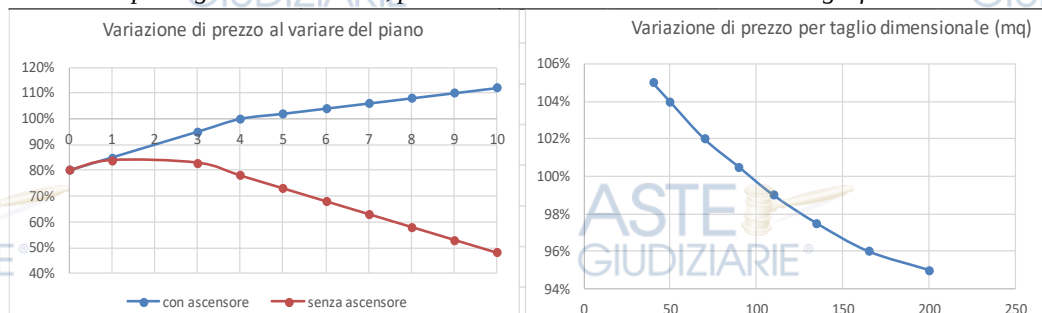
Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella 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	-	€ 100.000	€ 89.000	€ 129.000	€ 108.000	€ 89.000
Superficie commerciale	82	90	79	80	60	86
Coefficiente qualità fabbricato	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7	0,4
Coefficiente stato di manutenzione	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3
Piano	3	2	3	3	1	4
Ascensore (si=1; no=0)	0	0	0	1	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO						
Parametri	Note	1	2	3	4	5
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.111	€ 1.127	€ 1.613	€ 1.800	€ 1.035
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 7	-€ 3	-€ 3	-€ 36	€ 3
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 47	€ 14
Adeguamento per stato manutentivo	30%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 62
Adeguamento per piano	Variazione % da grafico	€ 144	€ 0	-€ 194	-€ 36	-€ 176
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	-€ 200	€ 50	€ 100	€ 100	€ 0
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 774	€ 1.174	€ 1.516	€ 1.781	€ 938
Media	€/mq	€ 1.237,00				
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.113,00				
Prezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.110,00				

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 1.110,00 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 82 mq circa.

Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 1.100,00 euro/mq * 85 mq = euro 91.020,00, arrotondato a **euro 91.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 91.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 91.000,00

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

Pagina 13 di 15



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 91.000,00

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	82 mq	-	€ 91.000,00	€ 91.000,00
				€ 91.000,00	€ 91.000,00

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:

€91.000,00

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:

€ 9.100,00

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

€ 81.900,00

data 13/12/2024

l'esperto estimatore
ing. arch. Davide Cristiano D'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. APE
10. Annunci immobiliari
11. Trasmissione perizia al debitore e al creditore procedente