



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 659/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU'



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta DURETTO



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie - IFIR Piemonte S.r.l.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Massimo Pizza

CF:PZZMSM69C31G674A

con studio in PINEROLO (TO) Corso Torino n. 366

telefono: 0121321884

email: massimo.pizza@zeta-associati.it

PEC: massimo.pizza@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Massimo Pizza

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 659/2023

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

A appartamento a TORINO Via Michele Coppino 45, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano quinto senza ascensore, appartamento composto da: ingresso, bagno, ripostiglio, camera, tinello, cucinino, e veranda. Il bagno non ha aerazione diretta verso l'esterno in quanto la finestra si affaccia sulla veranda. La camera è dotata di un balcone, di piccole dimensioni, che si affaccia su via Coppino. Nel complesso l'unità si presenta in scarse condizioni di manutenzione. Il bagno, molto stretto, ha pavimenti e rivestimenti in ceramica di scarsa qualità, ed è dotato di doccia. I pavimenti sono tutti realizzati con listoni di legno con evidenti segni di danneggiamento e con il sollevamento di alcuni listoni (con ogni probabilità posato senza colla sui pavimenti originari). Le porte interne sono in legno tamburato o massello con vetro. I rivestimenti a parete del cucinino sono in ceramica di scarsa qualità. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato color oro con doppi vetri; le persiane, dove presenti, in legno in pessime condizioni. L'impianto di riscaldamento è centralizzato-contabilizzato con termostati dotati di termovalvole. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. L'impianto elettrico è sotto traccia, i frutti sono di tipo ordinario e datati. La porta d'ingresso è di tipo blindato.

Al piano interrato è presente un'ampia cantina suddivisa in due ambienti, dotata di porta in acciaio. Il locale è pavimentato con piastrelle di graniglia e presenta un soffitto a volta con altezza interna variabile (Hmax 3,02 mt)..

Da una verifica condotta sul portale del SIPEE è emerso che l'unità immobiliare è sprovvista di APE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 424 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Coppino n. 45, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di variazione pratica TO0795595 in atti dal 18/11/2009 per divisione
Coerenze: APPARTAMENTO Nord: vuoto su via Michele Coppino - Sud: vuoto su cortile - Est: condominio via Michele Coppino n. 43 - Ovest: vano scala e altra unità immobiliare dello stesso stabile. CANTINA Nord: corridoio comune - Sud: terrapieno - Est altra unità e vano scala condominiale - Ovest: fabbricato via Coppino n. 47

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

56,00 m²





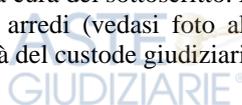
| | |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 40.064,64 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.800,00 |
| Data della valutazione: | 19/09/2024 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per l'accesso all'immobile è stato necessario procedere con accesso forzoso assistiti dalle forze dell'ordine, come da verbale depositato telematicamente a cura del sottoscritto. L'immobile è pertanto libero da persone. Sono presenti al suo interno alcuni arredi (vedasi foto allegate). Le chiavi di accesso ad appartamento e cantina sono nelle disponibilità del custode giudiziario.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa le formalità sopra indicate colpiscono per intero l'unità immobiliare oggetto della presente relazione. La cancellazione, a seguito della vendita potranno essere cancellate totalmente e saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. La spesa stimata per la cancellazione delle formalità è da ritenersi indicativa, riferita alla data odierna. Si invita l'eventuale aggiudicatario a chiedere conferma della spesa presso studio notarile di fiducia.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2021 a firma di Notaio Di Domenico Michele ai nn. 7509/5953 di repertorio, iscritta il 13/05/2021 ai nn. 21230/3276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 16751 di repertorio, trascritta il 14/09/2023 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 38272/29766, a favore di *** DATO





OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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: | €. 2.800,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 4.392,38 |
| Millesimi condominiali: | 72,63 |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

L'unità non è sottoposta a restrizione nel godimento di parti comuni del fabbricato condominiale.

Si precisa che il rendiconto del consuntivo della gestione ordinaria 2023-2024 per le spese generali ammonta € 1705,80 di cui € 882,00 per addebiti personali. La prima rata della gestione 2024-2025 è scaduta in data 30/07/2024 ed ammonta a complessivi € 4.392,38 e pertanto è da ritenersi comprensiva di debiti di gestioni pregresse. L'ordine di grandezza della gestione ordinaria, al netto delle pendenze debitorie, ammonta a circa € 1.200,00 annui. L'amministratore non ha specificato se la posizione debitoria sia riferita agli ultimi due esercizi o se comprensiva di debiti antecedenti.

Si precisa che il rendiconto del consuntivo della gestione riscaldamento 2023-2024 ammonta a complessivi a € 1092,91 a cui si aggiunge un saldo debitorio delle gestioni precedenti di € 3.080,64. la prima rata della gestione 2024-2025 scadrà il **15/10/2024 ed ammonta a € 4.442,87 comprensiva del saldo debitorio**. L'ordine di grandezza della gestione ordinaria del riscaldamento, al netto delle pendenze debitorie, ammonta a circa € 1.600,00 annui. L'amministratore non ha specificato se la posizione debitoria sia riferita agli ultimi due esercizi o se comprensiva di debiti antecedenti.

L'ordine di grandezza complessivo delle spese condominiali, al netto delle posizioni debitorie, ammonta a circa 2.800,00 euro annui.

L'amministratore riferisce che alla data del 03/09/2024 non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile tra vivi (dal 12/05/2021), con atto stipulato il 12/05/2021 a firma di Notaio Di Domenico Michele ai nn. 7508/5952 di repertorio, trascritto il 13/05/2021 a Conservatoria Torino 1 ai nn. 21229/15606

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 04/06/1987 fino al 06/07/1998), con atto stipulato il 04/06/1987 a firma di Notaio Pierangelo Martucci ai nn. 14561/3731 di repertorio, trascritto il 17/06/1987 a Conservatoria RR.II.Torino 1 ai nn. 21145/14328

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto giudiziale (dal 06/07/1998 fino al 14/07/2020), con atto stipulato il 06/07/1998 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4817 di repertorio,



trascritto il 07/07/2020 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 21426/15305

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 13/07/2020 fino al 12/05/2021), con atto stipulato il 13/07/2020 a firma di Notaio Di Domenico Michele ai nn. 6448/5189 di repertorio, trascritto il 14/07/2020 a Conservatoria RR.II Torino 1 ai nn. 22620/16178



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in **edilizia libera** e pertanto non è soggetto ad accordi derivanti da convenzioni edilizie e quindi non è applicabile art. 1 c. 376, 377 e 378 legge 178/2020.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio **N. 39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di fabbricato, rilasciata il 21/04/1942 con il n. 54 di protocollo, agibilità del 03/02/1948 con il n. 1 di protocollo.

Non sono allegate tavole alla pratica restituita a seguito di accesso agli atti su sportello Torino Facile.

Permesso Edilizio **N. 1215**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione dei piani terzo e quarto, rilasciata il 03/11/1951 con il n. 163 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano terzo e quarto

N. 437, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione del quinto piano, rilasciata il 18/09/1952 con il n. 281 di protocollo, agibilità del 12/07/1954 con il n. 19 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Quinto piano.

Non sono allegate tavole grafiche alla documentazione reperita con l'accesso agli atti

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 63-2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura dei balconi e trasformazione in veranda, presentata il 08/09/1986 con il n. 1986-11-43517 di protocollo, rilasciata il 17/01/2000 con il n. 63-2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Verande dell'intero fabbricato lato cortile interno

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di ripostiglio e altri tratti di di murature interne. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

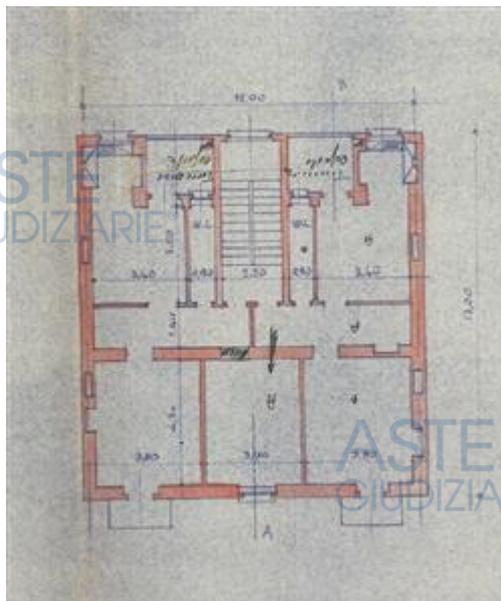
- Deposito di CILA in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

Le difformità riscontrate, incidendo sulla rendita catastale, dovranno essere oggetto di sanatoria. I



costi di regolarizzazione sono da ritenersi indicativi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cantina presenta una rappresentazione grafica diversa da quanto rilevato in loco ed anche l'appartamento non è rappresentato fedelmente allo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia Docfa per esatta rappresentazione grafica della cantina e dell'alloggio in quanto non pienamente rispondente allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione docfa: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a alloggio e cantina.

I costi della denuncia di variazione sono da ritenersi indicativi





Estratto scheda catastale agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA MICHELE COPPINO 45, QUARTIERE BORGHO VITTORIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Michele Coppino 45, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Al piano quinto senza ascensore, appartamento composto da: ingresso, bagno, ripostiglio, camera, tinello, cucinino, e veranda. Il bagno non ha aerazione diretta verso l'esterno in quanto la finestra si affaccia sulla veranda. La camera è dotata di un balcone, di piccole dimensioni, che si affaccia su via Coppino. Nel complesso l'unità si presenta in scarse condizioni di manutenzione. Il bagno, molto stretto, ha pavimenti e rivestimenti in ceramica di scarsa qualità, ed è dotato di doccia. I pavimenti sono tutti realizzati con listoni di legno con evidenti segni di danneggiamento e con il sollevamento di alcuni listoni (con ogni probabilità posato senza colla sui pavimenti originari). Le porte interne sono in legno tamburato o massello con vetro. I rivestimenti a parete del cucinino sono in ceramica di scarsa qualità. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato color oro con doppi vetri; le persiane, dove presenti, in legno in pessime condizioni. L'impianto di riscaldamento è centralizzato-contabilizzato con termodifoni dotati di termovalvole. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. L'impianto elettrico è sotto traccia, i frutti sono di tipo ordinario e datati. La porta d'ingresso è di tipo blindato.

Al piano interrato è presente un'ampia cantina suddivisa in due ambienti, dotata di porta in acciaio. Il locale è pavimentato con piastrelle di graniglia e presenta un soffitto a volta con altezza interna variabile (Hmax 3,02 mt.)..

Da una verifica condotta sul portale del SIPEE è emerso che l'unità immobiliare è sprovvista di APE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:



- foglio 1106 particella 424 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Coppino n. 45, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di variazione pratica TO0795595 in atti dal 18/11/2009 per divisione
Coerenze: APPARTAMENTO Nord: vuoto su via Michele Coppino - Sud: vuoto su cortile - Est: condominio via Michele Coppino n. 43 - Ovest: vano scala e altra unità immobiliare dello stesso stabile. CANTINA Nord: corridoio comune - Sud: terrapieno - Est altra unità e vano scala condominiale - Ovest: fabbricato via Coppino n. 47



L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Tinello



Cucinino



ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veranda



Cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geom. Massimo Pizza

Pagina 9 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Localizzazione



Localizzazione dettaglio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile esternamente si presenta in condizioni mediocri così come la scala condominiale. La facciata verso via Coppino presenta un rivestimento in pietra (travertino) per tutta l'altezza del piano terra ed una finitura in intonaco tinteggiato per i restanti piani in elevazione. Il lato verso il cortile è intonacato e tinteggiato.



Facciata su via Coppino



Dettaglio facciata al livello del piano quinto



Vista contesto via Coppino



Lato cortile interno



Lato cortile interno



Dettaglio facciata lato cortile piano quinto

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 |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

tecnico incaricato: Geom. Massimo Pizza

Pagina 11 di 16





Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale quinto piano senza ascensore ristrutturato

Indirizzo: Via Coppino n. 55

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 54.000,00 pari a 981,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 45.900,00 pari a 834,55 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale quinto piano senza ascensore ristrutturato

Indirizzo: Via Coppino n. 80

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 38.250,00 pari a 695,45 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 46.750,00 | 45.900,00 |
| Consistenza | 56,00 | 60,00 | 55,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | - | 916,67 | 981,82 |
| Superficie balconi | 1,40 | 2,00 | 2,00 |
| Superficie cantina | 29,70 | 6,00 | 6,00 |
| Stato di manutenzione interno | 4,00 | 4,00 | 6,00 |
| Superficie veranda | 4,30 | 0,00 | 0,00 |



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|--------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 38,96 | 38,25 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 779,17 | 779,17 |
| Superficie balconi | 0,3 % | 140,25 | 137,70 |
| Superficie cantina | 0,2 % | 93,50 | 91,80 |



tecnico incaricato: Geom. Massimo Pizza

Pagina 13 di 16





| | | | |
|-------------------------------|-------|----------|----------|
| Stato di manutenzione interno | | 4.000,00 | 4.000,00 |
| Superficie veranda | 0,5 % | 233,75 | 229,50 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | 46.750,00 | 45.900,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | -3.116,67 | 779,17 |
| Superficie balconi | -84,15 | -82,62 |
| Superficie cantina | 2.215,95 | 2.175,66 |
| Stato di manutenzione interno | 0,00 | -8.000,00 |
| Superficie veranda | 1.005,13 | 986,85 |
| Prezzo corretto | 46.770,26 | 41.759,06 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **44.264,66**

Divergenza: 10,71% < 12%

Il valore della divergenza, in considerazione del fatto che le informazioni assunte nella stima sono derivanti da annunci in vendita ai quali è stata applicata una percentuale a simulazione della trattativa del 15%, è da ritenersi accettabile.

Ai fini della stima sono stati presi in considerazione due dei tre dati reperiti in quanto il calcolo restituisce una percentuale di divergenza minore. Il tero si riporta a puro titolo informativo e a dimostrazione del prezzo medio della zona che è comunque allineato al valore di stima calcolato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 790,44 = **44.264,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.264,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.264,64**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi: **Valore di mercato**

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing





durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino

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 | 56,00 | 0,00 | 44.264,64 | 44.264,64 |
| | | | | 44.264,64 € | 44.264,64 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.200,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.064,64****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: **€. 1.800,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.392,38**Riduzione per arrotondamento: **€. 72,26****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.800,00**

data 19/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Massimo Pizza