



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

932/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORI:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa SILVIA SEMINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Graziella Silanos

CF: SLNGZL68D43F335W

con studio in Nichelino (TO)

telefono: 3336010185

email: graziella.silanos@gmail.com

PEC: graziella.silanos@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG 932/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento e due appezzamenti di terreno pertinenziali** all'abitazione nel Comune di Venaus in Borgata Panere n. 14, della superficie commerciale di **55,00** mq per l'abitazione e **110** mq per i terreni, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) con accesso da scala esterna attraverso pianerottolo e disimpegno comune con unità immobiliare del piano, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio; coerenti: area comune su tre lati, alloggio (3) e disimpegno comune.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 926 sub. 7 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 euro, indirizzo catastale: Località Panere n. 14, piano 1, intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***; derivante da Atto del 24/11/2008 Pubblico Ufficiale CLEMENTE Sara Sede Collegno (TO) Repertorio n. 1243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7128.1/2008 Reparto PI di Susa in atti dal 28/11/2008

Due terreni pertinenziali all'unità immobiliare censiti a Catasto Terreni del Comune di Venaus:

- foglio 8 mappale 919, prato irriguo di classe 3, di are zero e centiare 74, reddito dominicale 0,17 euro, reddito agrario 0,17 euro; intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***; derivante da Atto del 24/11/2008 Pubblico Ufficiale CLEMENTE Sara Sede Collegno (TO) Repertorio n. 1243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7128.1/2008 Reparto PI di Susa in atti dal 28/11/2008
- foglio 8 mappale 924, prato irriguo di classe 3, di are zero e centiare 36, reddito dominicale 0,08 euro, reddito agrario 0,08 euro; intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***; derivante da Atto del 24/11/2008 Pubblico Ufficiale CLEMENTE Sara Sede Collegno (TO) Repertorio n. 1243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7128.1/2008 Reparto PI di Susa in atti dal 28/11/2008

Formanti un unico corpo alle coerenze dei mappali 406, 433, 435, 923 e 918 tutti del foglio 8 del Catasto Terreni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m ²
Consistenza terreni pertinenziali:	110,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.637,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui trova:	€. 24.000,00
Data della valutazione:	29/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione dell'immobile di proprietà degli esecutati.

Alla data del sopralluogo, avvenuto tramite accesso forzoso del 17/04/2024, l'appartamento appariva non occupato ma ingombro di alcuni mobili presenti nella camera e nel soggiorno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica di censo, livello e uso civico:

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche condotte dalla sottoscritta (*All. 4-ispezioni ipotecarie* aggiornate alla data del 23/04/2024), l'unità immobiliare ed i terreni sono gravati dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

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, iscritta il 28/11/2008 a Susa ai nn. 10105/1747, a favore di ***DATO OSCURATO***, domicilio eletto in ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito CLEMENTE Sara, Notaio di Torino e Pinerolo, in data 24/11/2008 rep. 1244/871, registrato a Rivoli il 26/11/2008 al n. 6602 serie 1T.

Importo ipoteca: Euro 184.000,00

Importo capitale: Euro 92.000,00

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/09/2017 a Susa ai nn. 6462/865, a favore ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** per 1/2 della piena proprietà gravante sui beni pignorati, derivante da 0424 ruolo. Atto rep. 5270/11017 del 12/09/2017.

Importo ipoteca: Euro 117.554,48

Importo capitale: 58.777,24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 04/01/2024 a Susa ai nn. 81/72, a favore ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 14/12/2023 rep. 26915, pubblico Ufficiale -UNEP C/O IL TRIBUNALE DI TORINO (TO)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

* * * * *

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono riportati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per il pignoramento:
 1. € 200,00 per l'imposta ipotecaria
 2. € 59,00 per l'imposta di bollo
 3. € 35,00 per la tassa ipotecaria

- Per l'ipoteca volontaria
 4. € 35,00 per la tassa ipotecariala cancellazione delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 29/09/1973 (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 31/10/1990 n. 347)

- Per ipoteca legale
nella misura dello 0,50% dell'importo per la quale è stata iscritta l'ipoteca con un minimo di € 200,00 (art. 13 del D.lgs 31/10/1990 n. 347 (Testo Unico imposte ipotecarie e catastali))
 5. € 200,00 per l'imposta ipotecaria
 6. € 59,00 per l'imposta di bollo
 7. € 35,00 per la tassa ipotecaria

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

L'immobile non è di tipo condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Clemente Sara di Torino e Pinerolo rep. 1243/870 del 24/11/2008, registrato a Rivoli il 26/11/2008 al n. 6601 serie 1T, trascritto il 28/11/2008 a Susa ai nn. 10104/7128.

DATO OSCURATO, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Clemente Sara di Torino e Pinerolo rep. 1243/870 del 24/11/2008, registrato a Rivoli il 26/11/2008 al n. 6601 serie 1T, trascritto il 28/11/2008 a Susa ai nn. 10104/7128.

Copia in All. 02

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di libero, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Clemente Sara di Torino e Pinerolo del 18/06/2008, rep. 959/650, registrato a Rivoli il 19/06/2008 al n. 3516, trascritto il 24/06/2008 a Susa ai nn. 5651/4013.

DATO OSCURATO, per la quota di 1/1 in regime di libero, in forza di atto di compravendita rogito Notaio Grassi Reverdini Giancarlo di Torino e Pinerolo del 09/05/2002 rep. 83032/21763, registrato a Torino il 28/05/2002 al n. 2222 serie 1T, trascritto il 27/05/2002 a Susa ai nn. 4389/3312.

Copia in All. 02

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della documentazione inviata dal Comune di Venaus, risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n. **51/76** del 27/11/1976 per riattamento fabbricato, intestata a ***DATO OSCURATO***, poi volturata ad ***DATO OSCURATO***;

Concessione Edilizia n. **26/82** del 28/05/1982 per variante a fabbricato di civile abitazione autorizzato con Licenza Edilizia n. 51/76 del 27/11/1976, intestata ad ***DATO OSCURATO***;

Autorizzazione alla Abitabilità-Usabilità del 16/04/1985, intestata a ***DATO OSCURATO***.

NOTA: nell'atto a rogito Notaio Clemente Sara di Torino e Pinerolo rep. 1243/870 del 24/11/2008, registrato a Rivoli il 26/11/2008 al n. 6601 serie 1T, trascritto il 28/11/2008 a Susa ai nn. 10104/7128, viene citata anche la Concessione Edilizia n. 25/99 del 06/03/2000, ma tale pratica si riferisce ad una variante del locale di sgombero al piano terra di proprietà di terzi non parte in causa.

(documentazione in All. 04)

Certificato di destinazione urbanistica

Non richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5000 mq.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base allo strumento urbanistico di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 139-16201 del 13/10/1987, successiva variante approvata con D.G.R. n. 101-34579 del 09/05/1994 e successive modifiche, Variante n.º 6 (art. 17 bis c. 14 legge 56/77 e s.m.i.), l'immobile ricade in area "aal – Aree destinate all'attività agricola", di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Nelle aree agricole sono ammesse:

1. la residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
2. attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc);
3. impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli o associati, ancorché non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
4. attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante ed attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante.

[...]

Per i fabbricati esistenti nelle aree destinate all'attività agricola che alla data di adozione delle presenti norme risultino abbandonati, sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, V e IX a condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Nelle zone agricole, al di sopra dei 1.000 m non sono ammessi né bassi fabbricati (una tantum mq 25) né recinzioni.

[...]

Sono comunque ammessi gli interventi per gli aventi diritto connessi alla ristrutturazione di fabbricati esistenti e l'edificazione ammessa nel presente articolo con una superficie minima di mq 150.

[...]

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica", i mappali ricadono:

mappale 926: IIIb4 – Classe IIIb4 (art. 21 bis)

In tali aree non è ammesso aumento carico antropico. Interventi edilizi di carattere conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di tipo A) senza aumenti di superficie e volume, salvo adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge. (cfr. art. 9 nta PAI)

mappali 919-924: IIIa – Classe IIIa (art. 21 bis)

Aree inedificate. Sono ammessi interventi che non comportino aumento del carico antropico. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento superfici, volumi e numero delle unità abitative (il recupero di volumi esistenti non si considera aumento), tratti di piste, muri di sostegno e recinzioni, micro centrali idroelettriche.

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Venaus ed all'allegato 05 (estratto di PR.G.C. ed alle NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia))

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la Concessione Edilizia n. 26/82 del 25/05/1982, quale variante alla Licenza Edilizia n. 51/76 del 23/11/1976, risultano le seguenti difformità edilizie:

- posizione diversa della finestra del soggiorno;
- nella camera è presente una risega nella parete a nord;
- i prospetti sud-ovest, nord-ovest e nord-est hanno il rivestimento in legno e le imposte sono in legno.

Si osserva, che nella planimetria del progetto allegato al titolo assentito il locale bagno non ha il disimpegno, pertanto in considerazione di un futuro intervento all'interno dell'unità immobiliare, esso dovrà essere realizzato in conformità alle norme vigenti.

Le difformità edilizie sopra descritte possono essere sanate presentando presso l'Amministrazione comunale pratica SCIA in sanatoria ai sensi art. 37 c. 4 del DPR 380/01, con pagamento della sanzione per un importo non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate.

Al costo della sanzione occorre sommare il costo dei diritti comunali, quantificabili al momento della presentazione dell'istanza su tabelle comunali, e l'onere del professionista incaricato per la presentazione della pratica in sanatoria, quantificabile in via prudenziale in euro 1.000,00 oltre oneri di legge.

Riepilogo costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: euro 1.000,00 oltre oneri di legge
- sanzione minima: euro 516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 16/03/1994 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, risultano le seguenti difformità:

- non è stata rappresentata la porta finestra del soggiorno sulla parete a sud che permette l'accesso al balcone

Sarà necessario presentare la variazione della planimetria catastale con pratica DOCFA con un costo indicativo e comprensivo di diritti catastali pari ad euro 500,00 oltre oneri di legge.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

VENAUS BORGATA PANERE N. 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento e due appezzamenti di terreno pertinenziali all'abitazione nel Comune di Venaus in Borgata Panere n. 14, della superficie commerciale di **55,00** mq per l'abitazione e di 110 mq per i terreni, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) con accesso da scala esterna attraverso pianerottolo e disimpegno comune, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio; coerenti: area comune su tre lati, alloggio (3) e disimpegno comune.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 926 sub. 7 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 euro, indirizzo catastale: Località Panere n. 4, piano 1, intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***; derivante da Atto del 24/11/2008 Pubblico Ufficiale CLEMENTE Sara Sede Collegno (TO) Repertorio n. 1243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7128.1/2008 Reparto PI di Susa in atti dal 28/11/2008

Due terreni pertinenziali all'unità immobiliare censiti a Catasto Terreni del Comune di Venaus:

- foglio 8 mappale 919, prato irriguo di classe 3, di are zero e centiare 74, reddito dominicale 0,17 euro, reddito agrario 0,17 euro; intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***; derivante da Atto del 24/11/2008 Pubblico Ufficiale CLEMENTE Sara Sede Collegno (TO) Repertorio n. 1243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7128.1/2008 Reparto PI di Susa in atti dal 28/11/2008

- foglio 8 mappale 924, prato irriguo di classe 3, di are zero e centiare 36, reddito dominicale 0,08 euro, reddito agrario 0,08 euro; intestato a ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***, diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***; derivante da Atto del 24/11/2008 Pubblico Ufficiale CLEMENTE Sara Sede Collegno (TO) Repertorio n. 1243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7128.1/2008 Reparto PI di Susa in atti dal 28/11/2008

Formanti un unico corpo alle coerenze dei mappali 406, 433, 435, 923 e 918 tutti del foglio 8 del Catasto Terreni.



Prospetto su area pertinenziale



Prospetto su area pertinenziale



Prospetto su area pertinenziale



Prospetto su area pertinenziale

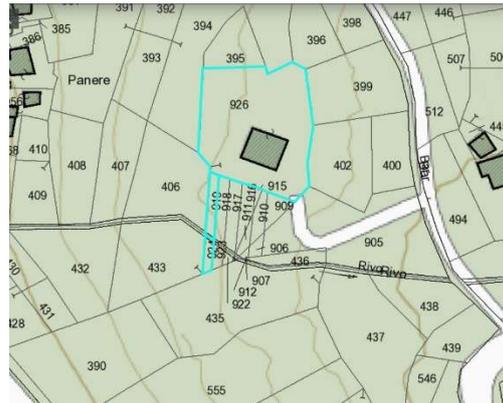
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona montana del Comune di Venaus in provincia di Torino, nella frazione Panere, una zona tranquilla con poche residenze sparse, raggiungibile percorrendo la SS25 del Moncenisio.

Poco distante dal Comune di Susa situato a nord, la zona offre la possibilità di effettuare passeggiate per gli escursionisti amanti della montagna sia a piedi sia in bicicletta.



Immagine satellitare (fonte google)



Localizzazione in mappa catastale

SERVIZI

I maggiori servizi sono nel Comune di Venaus e Susa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato nel Comune di Venaus in provincia di Torino, nella frazione Panere in zona montana con poche residenze sparse. Raggiungibile percorrendo la SS25 del Moncenisio.

L'edificio è una costruzione di inizio anni '80 a due piani fuori terra e un piano seminterrato con area esterna pertinenziale in comune con altre unità immobiliari. La struttura è in cemento armato, muratura in mattoni pieni e intonacati, tetto in cemento con manto di copertura in tegole di cemento. I due piani della casa sono indipendenti e accessibili da scale esterne.

Al piano primo (secondo fuori terra), oltrepassato il piccolo disimpegno vi è l'accesso all'immobile pignorato, formato da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. I pavimenti sono in gres uguali per i due locali principali, mentre è differente nel bagno. I soffitti e le pareti sono intonacati con l'eccezione di due pareti del soggiorno che hanno il rivestimento in piastrelle, come pure nel bagno. Quest'ultimo è attrezzato con doccia, wc, bidet e lavabo. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro operato; le finestre sono in legno con vetro camera e oscuri in lamiera piena. Dalla portafinestra del soggiorno si accede al balcone che ha pavimento in gres e ringhiera a bacchette orizzontali in metallo dello stesso colore degli oscuri delle finestre. Nella parete esterna con balcone esposta a sud è presente una piccola nicchia chiusa da sportello in metallo dove alloggiare la bombola del gas. Non vi è l'impianto di riscaldamento, ma è presente un camino nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico posizionato nella parete attrezzata. All'interno dell'unità immobiliare erano presenti alcuni arredi tra cui anche una stufa collegata alla canna fumaria sopra il camino. Stato di manutenzione discreto.

All'esterno vi è l'area giardino in comune con le altre unità immobiliari della casa, con ampia zona in piano.

CLASSE ENERGETICA:

[..... KWh/m²/anno]

Nota: sul sito del SIPEE della Regione Piemonte non è presente nessuna certificazione

CONSISTENZA:

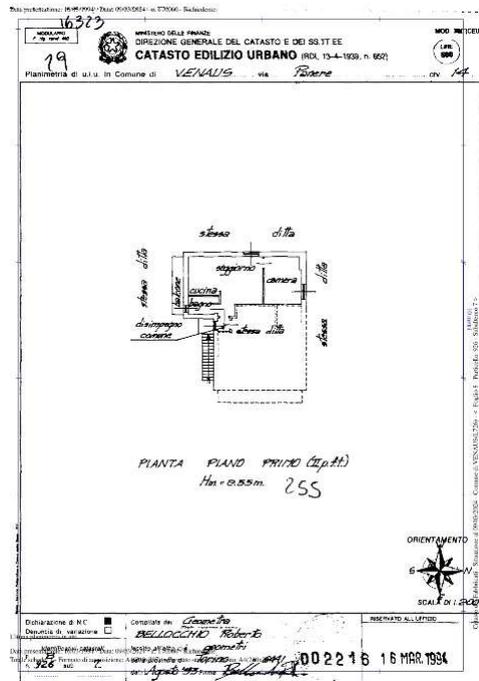
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo (2° f.t.)	53,94	x	100%	=	53,94
balcone	5,10	x	30%	=	1,53
Totale arrotondato per difetto					55,00

ACCESSORI

terreni pertinenziali 110,00 mq



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento pignorato, si ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e descritte nella presente relazione al paragrafo A), dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili simili, dei valori offerti da importanti indicatori di mercato come

OMI, FIMAA, ecc, fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato adottare un valore medio unitario pari ad €/mq 500,00 fornendo così la quotazione di mercato della piena proprietà del bene. Per determinare il valore di mercato dei due appezzamenti di terreno, considerata la scarsità di offerte per terreni agricoli in zona, si assumono i valori medi per terreni agricoli della Commissione Provinciale Espropri pubblicate dall' Agenzia delle Entrate per la Provincia di Torino. Il valore per la qualità di "prato irriguo" è pari a 1,39 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale a corpo:	55,00 mq	=	€ 27.500,00
Valore terreni pertinenziali a corpo:	110,00 mq		€ 153,00
Valore complessivo arrotondato			€ 27.653,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) arrotondato:	€ 27.653,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto):	€ 27.653,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il giudizio di stima è stato formulato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche osservate durante il sopralluogo, dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, fatte le dovute considerazioni e proporzioni è stato ricavato il più probabile valore di mercato della piena proprietà in condizioni di libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa, agenzie della zona di Venaus e Susa, osservatori del mercato immobiliare come OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre osservatori come FIMAA, ecc.

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	alloggio	55,00	110,00	27.653,00	27.653,00
				27.653,00 €	27.653,00 €

Riduzione 0% per lo stato di occupazione:	€. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€. 2.016,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.637,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€ 24.355,15
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Indicative:	€ 623,00
Aumento per arrotondamento:	€ 267,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondato):	€ 24.000,00

data 29/04/2024

il tecnico incaricato
Graziella Silanos