



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 365/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

CF: TGNPLA63P59C627M

con studio in PINO TORINESE (TO) VIA TRAFORO 10/2

telefono: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* email:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

PEC: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 365/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Autorimessa a SAUZE D'OULX (TO) Via Monfol 20, della superficie commerciale di **261,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*)

**autorimessa al piano seminterrato**, composto da locale ad uso autorimessa e deposito, confinante con: muri perimetrali del fabbricato a tre lati, cortile di accesso, altra unità immobiliare, giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato. Identificazione catastale: foglio 4 particella 1238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 241m<sup>2</sup>, rendita 1.481,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFOL n. 20 piano: T, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1

La visura catastale è prodotta come Allegato 3 alla presente relazione

La planimetria catastale è prodotta come Allegato 4 alla presente relazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato, 1 piano seminterrato lato monte. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>261,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 251.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 251.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/12/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12/11/2024) l'immobile risulta nel possesso del debitore esecutato sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* proprietario dell'immobile, residente in OULX (TO), via del Pinatel 13 (cfr Allegato 1)

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate U.T. Torino 1 è emerso quanto segue: "In risposta alla Vs. richiesta e riguardante l'oggetto, si comunica che nelle nostre banche dati non sono presenti contratti di locazione o comodati registrati aventi per oggetto gli immobili sopra menzionati ed in cui i soggetti in questione risultano essere parti DANTE causa. " (cfr Allegato 5).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**L'elenco delle formalità pregiudizievoli è dedotto dalla documentazione ipocatastale agli atti e dall'aggiornamento eseguito dalla CTU in data 09/12/2024. L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 alla presente relazione**

#### 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 giudiziale**, stipulata il 10/02/2012 a firma di Tribunale Torino ai nn. 1582/2012 di repertorio, iscritta il 12/11/2013 a Susa ai nn. 7497/704, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale € 260.000,00

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia più altri beni per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare parzialmente.

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 14/02/2012 a firma di Tribunale Torino ai nn. 1833/2012 di repertorio, iscritta il 12/11/2013 a Susa ai nn. 7498/705, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 436.000,00

Importo capitale € 386.898,30

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia più altri beni per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare parzialmente.

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 01/08/2013 a firma di Tribunale ordinario di Milano ai nn. 28393 di repertorio, iscritta il 07/08/2014 a Susa ai nn. 5253/539, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 152.578,10

Importo capitale € 141.500,00

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia più altri beni per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare parzialmente.

**ipoteca legale**, stipulata il 23/12/2011 a firma di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ai nn. 244/2011 di repertorio, iscritta il 26/11/2017 a Susa ai nn. 538/56, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da INGIUNZIONE FISCALE R.D. 639/1910

Importo ipoteca: € 49.393,68

Importo capitale € 24.696,84

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia più altri beni per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare parzialmente.

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 01/08/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 5736/2014 di repertorio, iscritta il 04/02/2021 a Susa ai nn. 916/100, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 20.000,00

Importo capitale € 16.200,00

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia più altri beni per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare parzialmente.

**ipoteca conc. amministrativa riscossioni**, stipulata il 18/10/2022 a firma di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ai nn. 10000/11022 di repertorio, iscritta il 19/10/2022 a Susa ai nn. 8571/1135, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Importo ipoteca: € 891.650,98

Importo capitale € 445.825,49

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia più altri beni per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare parzialmente.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulato il 23/04/2024 a firma di Tribunale di Torino al n. 10586/2024 di repertorio, trascritta il 10/05/2024 a Susa ai nn. 3852/3182, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a: Bene oggetto di perizia per la quota di 1/1 per cui la formalità è da cancellare completamente.

L'elenco delle formalità è prodotto come Allegato 6 alla presente relazione.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a: Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni: imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore fra il valore complessivo dell'ipoteca e quello del prezzo di aggiudicazione con importo minimo € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

#### 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:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 646,74+877,09+4.812,08
Millesimi condominiali:	95,7

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

(Vedi ulteriori avvertenze)

La dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore è prodotta come Allegato 7 alla presente relazione.

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. (cfr allegato 8) non appaiono particolari vincoli a meno di quanto di seguito indicato:

*“Art. 5 – (omissis)*

*Il Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni, la cui omissione possa danneggiare altri Condomini. Egli deve altresì permettere che, nell'interno dei locali di sua proprietà, si possa procedere alle ispezioni ed all'esecuzione di lavori ordinari e straordinari nelle parti comuni dell'edificio e nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini, salvo il diritto al risarcimento dei danni eventuali.*

*Nessun Condomino può opporsi o pretendere indennizzo qualora la propria cantina o l'autorimessa sia, in qualunque tempo, attraversata da condutture elettriche, telefoniche, cavi o simili, quali e quante le Società erogatrici dovessero eseguire lavori nel piano interrato/terreno per effettuare la distribuzione ai singoli alloggi degli utenti.*

*Resta pertanto costituita la servitù di passaggio attraverso le cantine e l'autorimessa dei singoli Condomini in via sotterranea od a muro, delle tubazioni di fognatura, di acquedotto, di gas, riscaldamento e simili, anche se a servizio particolare di un solo condomino.*

*(omissis)*

*- i lavori di ristrutturazione dovranno essere eseguiti nei seguenti orari: tra le ore 8:00 e le ore 13:00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali; sono esclusi pertanto i giorni festivi;*

*- durante i lavori di ristrutturazione o manutenzione degli alloggi, l'impianto ascensore non dovrà essere utilizzato come montacarichi. Dovrà pertanto essere mantenuto sempre in ordine e decoro nell'ambito del complesso immobiliare;*

*- fumare nelle parti comuni, accendere fuochi, cucinare sui balconi, usare fiamme libere;*

*- depositare materiali infiammabili o esplosivi, bombole di gas liquido al piano seminterrato e nelle cantine;*

*- posizionare tubazioni in facciata per lo scarico fumi di stufe o oltre apparecchiature per il riscaldamento; il cortile esterno e l'accesso principale al fabbricato ed all'autorimessa dovranno essere sempre liberi da autovetture; è consentita la sosta per il solo carico e scarico.*

*(omissis)*

*Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano taluni parti comuni dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino. (omissis)*

*A tutti i Condomini dell'edificio è concessa la facoltà di apportare modifiche interne a loro cura e spesa, compatibilmente a quanto concesso dalle Autorità competenti e purché non venga arrecato danno o pregiudizio al Condominio. (omissis)”*

Il Regolamento di Condominio è prodotto come Allegato 8 alla presente relazione

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (DEBITORE ESECUTATO) per la quota di 1/1, in forza di atto di riconoscimento di proprietà per usucapione rogito notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 23/04/2021 rep. 98928 racc. 38905 trascritto il 19/05/2021 a Susa ai nn. 4152/3252 da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in forza di dichiarazione di successione trascritta a Susa il 03/04/2007 ai nn. 3368/2261 e accettazione tacita di eredità trascritta a Susa il 02/01/2008 ai nn. 24/18 per la quota di 1/1, da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita rogito notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 22/05/1964 rep. 80910, trascritto a Susa il 15/06/1964 ai nn. 2559/2247 da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

Il suddetto atto di acquisto rogito notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 22 maggio 1964 è il primo atto fra vivi anteriore al ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Sauze D'Oulx è emerso che per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato certificato di **ABITABILITA'** in data 14/04/1978

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza edilizia 32/69 del 17/06/1969**, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di nuova costruzione di fabbricato uso civile abitazione e negozi;

**Permesso di costruire in sanatoria 185/2010 del 10/07/2023**, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per opere edilizie in difformità dalla L.E. 32/69;

**CILA SUPERBONUS 274/2022 prot. 11462 del 23/11/2022** intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per manutenzione straordinaria per riqualificazione energetica.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – ZONA /AREA NORMATIVA: CES 13 rif. NTA art. 6.2

Aree sature non edificabili.

I tipi di intervento consentiti su singole unità immobiliari sono:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA: IIIB2

### **7.2. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'attestato di prestazione energetica non è richiesto per locali ad uso autorimessa privi di riscaldamento.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1 – l'altezza interna del locale è maggiore di quella indicata nella più recente planimetria presentata (PDC in sanatoria n. 185/2010);

2 - è presente un lucernario in vetrocemento non indicato nella suddetta planimetria (cfr foto 17);

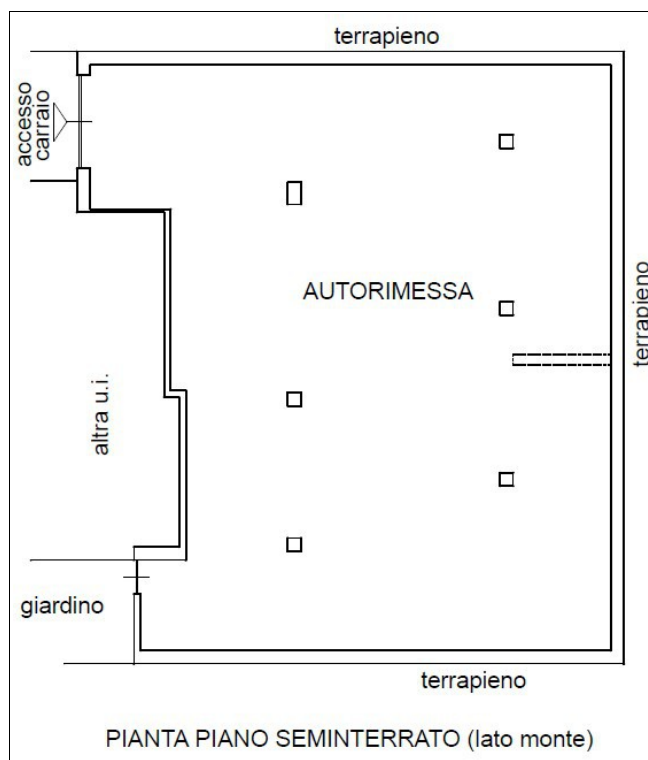
3 – è presente una porta (inutilizzata) non indicata nella suddetta planimetria (cfr foto 26).

Le difformità di cui ai punti precedenti possono essere regolarizzate mediante rimessa in pristino del locale secondo quanto indicato nella planimetria suddetta, ovverosia: rialzo del pavimento fino ad ottenere l'altezza indicata nella planimetria comunale (h=2,80 m); chiusura del lucernario e della porta. Il costo di tali interventi è stimato approssimativamente in € 20.000,00.

L'eventuale istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., per il mantenimento delle difformità riscontrate, potrebbe essere presentata dal proprietario previa verifica dei parametri urbanistici

e successivo approfondimento del caso particolare con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto la sottoscritta CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme e di dubbia regolarizzazione**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi attuale, tuttavia la stessa dovrà essere adeguata alla rimessa in pristino di cui al paragrafo precedente (eliminazione della porta, indicazione della corretta altezza dei locali)

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENE IN SAUZE D'OULX VIA MONFOL 20

## AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**Autorimessa** a SAUZE D'OULX (TO) via Monfol 20, della superficie commerciale approssimativamente pari a 261 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*) In comune di Sauze D'Oulx (TO) con accesso da via Monfol 20, al piano seminterrato a monte, locale ad uso autorimessa confinante con: muri perimetrali del fabbricato a tre lati, cortile di accesso, altra unità immobiliare, giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato lato monte, ha un'altezza interna massima di 2,95 m.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 1238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 241 m<sup>2</sup>, rendita 1.481,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MONFOL n. 20 piano: T, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato (1 piano seminterrato lato monte da piano terreno). Immobile costruito nel 1970.

Le fotografie citate di seguito, sono riferite all'Allegato 13 (documentazione fotografica).



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona montuosa, la zona è stazione sciistica, provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 1, 2, 7).



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante medio

buono

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

non richiesto

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla planimetria dell'immobile (cfr Allegato 9) ed alla relazione fotografica con immagini in formato jpg (cfr Allegato 13). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 12 novembre 2024 fra le ore 9,00 e le ore 10,00.

#### **EDIFICIO CONDOMINIALE**

L'unità immobiliare è situata nel comune di Sauze D'Oulx (TO) in via Monfol 20 (cfr foto 1, 2, 3).

L'edificio condominiale si sviluppa a 4 piani fuori terra più piano interrato, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale (cfr foto 4, 5).

L'accesso allo stabile avviene da via Monfol 20, tramite cancello carraio e pedonale (cfr foto 2). Dal cortile condominiale (cfr foto 5, 9) si giunge al portoncino condominiale di accesso all'edificio (cfr foto 6) dal quale si accede all'androne (cfr foto 11).

Lo stato di conservazione dello stabile condominiale nel complesso è buono.

#### **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è situata al piano seminterrato (lato monte, con accesso dal piano terreno), con accesso da portone metallico sezionale (cfr foto 5, 13)

L'alloggio è composto da un unico locale con pilastri e travi ribassate (cfr foto da 12 a 23).

E' presente una porta in vetro e metallo, posta sul lato opposto al portone (cfr foto 20, 24).

Le pareti del locale si presentano in cls a vista

I pavimenti sono in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è a vista (cfr foto 14, 16).

Sono presenti tubazioni di impianti condominiali (cfr foto 19)

E' presente un lucernario in vetrocemento (cfr foto 17)

Lo stato di conservazione generale dell'autorimessa è mediocre: sono presenti sfondellamenti del soffitto e scrostature di intonaco (cfr foto 22, 23, 25)

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite.



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
Autorimessa	261	x	100 %	=	261
<b>Totale:</b>	<b>261</b>				<b>261</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio (confronto di mercato Market Approach).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e cantina) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

#### Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna dell'autorimessa è approssimativamente pari a 238 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 261 m<sup>2</sup>.

#### Valore da quotazioni immobiliari

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di SAUZE D'OULX; fascia/zona: periferica/AREA PIAZZA III REGGIMENTO ALPINI VIA CLOTES CIMITERO; codice zona: D2 microzona: 3; tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Valore 1° semestre 2024 per Box stato conservativo normale; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m<sup>2</sup> 1.125,00 (cfr Allegato 10);

#### Valori confrontabili

Si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili, posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito la tabella relativa agli immobili confrontabili:

**Confrontabile 1.** Posizione: Viale Genevris, in prossimità dell'immobile oggetto di perizia - Piano: seminterrato - stato manutentivo: buono - superficie: 15 m<sup>2</sup> - richiesta: € 22.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 0,5 - valore ragguagliato € 733,33. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 11 alla presente relazione;

**Confrontabile 2.** Posizione: Via Dolmaire 25, in zona prossima all'immobile oggetto di perizia- Piano: seminterrato - stato manutentivo: buono - superficie: 25 m<sup>2</sup> - richiesta: € 61.000,00 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 0,5 - valore ragguagliato € 1.220,00 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 12 alla presente relazione.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari ad €/m<sup>2</sup> 976,67. Al valore così ottenuto si detrae il 2% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m<sup>2</sup> 957,13

Il valore medio fra i due precedentemente calcolati è pari a €  $(1.125,00+957,13)/2 = € 1.041,06$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 261 x 1.041,06 = **271.716,66**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **271.716,66**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **271.700,00**

**Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).** Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A – Autorimessa

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate OMI; agenzie immobiliari: IMMOBILIARE EUROPA – SAUZE D'OULX – Piazza III Reggimento Alpini 2 Sauze D'Oulx, IMMOBILIARE SOLE NEVE via della Chiesa 7 Sauze D'Oulx.

### 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	autorimessa	261	0,00	€ 271.716,00	€ 271.700,00
				<b>€ 271.716,00</b>	<b>€ 271.700,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) **€ 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 251.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: cfr capitolo 4.2

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 251.700,00**

data 13/12/2024

il tecnico incaricato

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*