



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

526/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ivano Bonanno

CF: BNNVNI71L20L219P

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: info@studiotecnicobds.it

PEC: ivano.bonanno@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 526/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SUSAS Via Fratelli Vallero 35/Q, quartiere Tullio Sibille, della superficie commerciale di **80,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa all'interno del complesso edilizio residenziale denominato "**Quartiere Tullio Sibille**" **posto in Comune di Susa (TO) - Via Fratelli Vallero n.c. 35.**

In particolare, nello stabile edificato a quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato, con accesso dalla scala al **n.c. 35/Q** priva di ascensore condominiale:

- **Alloggio al piano terzo (4° F.T.)** composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e due balconi oltre ad accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati entrambi con il **n. 96** (novantasei) sulle planimetrie allegate all'atto di deposito di regolamento di condominio autonomo a rogito Dott. Torreri (Direttore Istituto Autonomo Case Popolari) del 19.02.1963 Rep. n. 66.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala Q, ha un'altezza interna di m. 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 975 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI VALLERO N. 19, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30.06.1987
Coerenze: ALLOGGIO: a levante area del condominio autonomo proprio, a giorno scala comune ed alloggio numero interno 95, a ponente area del condominio autonomo proprio, ed a notte alloggio numero interno 103 avente accesso dalla scala 16 interno R. CANTINA: a levante corridoio comune, a giorno cantina numero interno 94, a ponente area del condominio autonomo proprio ed a notte cantina n. 97 avente accesso dalla scala 16 interno R.
SI precisa che attualmente il n.c. è il 35 scala Q e non più il n.c. 19. In visura manca l'indicazione del piano S1 (per la cantina accessoria). Le coerenze sono state acquisite dall'atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.003,23

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 43.000,00

Data di conclusione della relazione: 21/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'alloggio risulta libero da persone ma sono presenti mobili e suppellettili. Le chiavi sono in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

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:

Regolamento di Condominio GENERALE, stipulata il 18/12/1962 a firma di Dott. Achille Torrieri dell'Istituto Autonomo Case Popolari ai nn. 42 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Regolamento di Condominio GENERALE.

Non è stato possibile reperire i dati di registrazione e trascrizione.

Regolamento di Condominio AUTONOMO, stipulata il 19/02/1963 a firma di Dott. Achille Torrieri dell'Istituto Autonomo Case Popolari ai nn. 66 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Regolamento di Condominio AUTONOMO.

Non è stato possibile reperire i dati di registrazione e trascrizione.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 14501/2024 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6547/5466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune di Susa a C.F. Foglio 11 particella 975 subalterno 8.
Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

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:	€. 687,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 19.834,83

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell'amministrazione condominiale è affidata allo studio I *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** & C. (Via *** DATO OSCURATO *** - 10059 Susa Tel. 0122- *** DATO OSCURATO *** - e-mail: *** DATO OSCURATO ***).

In data 30.05.2025 lo scrivente inviava comunicazione via e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposte via e-mail del 30.05.2025 e del 09.07.2025 inviava allo scrivente copia dei Regolamenti: del Condominio Autonomo e del Condominio Generale e prospetti con i riparti a consuntivo per gli anni 2023-2024 ed a preventivo per l'anno 2025.

L'amministratore ha precisato che dalla gestione anno 2025 la contabilità è stata suddivisa tra "Supercondominio Quartiere Tullio Sibille" e "Condominio Quartiere Tullio Sibille Casa QR"

Al fine di indicare le spese "fisse" di gestione si sono presi i prospetti a preventivo anno 2025 da cui risulta che all'alloggio pignorato comportano le seguenti voci di spesa:

per il Supercondominio:

- spese generali = € 152,07
- manutenzione giardini e barriera = € 72,20
- Acquedotto = € 106,82

per il Condominio "Casa QR":

- spese ordinarie per casa = € 78,65
- spese ordinarie per scala = € 154,44
- spese proprietà per casa = € 123,13

La proprietà risulta in debito con il "Condominio Quartiere Tullio Sibille" dei seguenti importi:

- Tolele consuntivi precedenti anno 2024 = € 16.386,56
- Consuntivo esercizio anno 2024 = € 2.760,96
- Preventivo esercizio anno 2025 - Casa Q = € 356,22
- Preventivo esercizio anno 2025 - supercondominio = € 331,09

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "**chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente**". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo di gestione **relativo agli anni 2024 e 2025 è pari ad € 3.448,27** indicato dall'amministratore di debito negli ultimi due anni è pertanto da intendersi indicativo.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli accertamenti eseguiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa non hanno consentito di reperire l'originario atto a favore di *** DATO OSCURATO *** . In merito si è provveduto a richiedere l'accesso agli atti all' *** DATO OSCURATO *** qualora avessero gli atti presso i propri uffici. Lo scrivente è in attesa di risposta. Se si dovesse reperire la copia del rogito originario, si provvederà ad eseguire tempestivamente un'integrazione di perizia.

Si evidenzia ulteriormente che il debitore esecutato Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto in Susa in data 01.09.2024. Non avendo gli eredi ancora accettato o rinunciato all'eredità, l'immobile pignorato è da considerarsi in eredità giacente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà (dal 28/02/1963 fino al 23/11/1995), con atto stipulato il 28/02/1963 a firma di Dott. Achille Torreri dell'Istituto Autonomo Case Popolari ai nn. 79 di repertorio, registrato il 15/03/1963 a Torino - Uffici Atti Pubblici Amministrativi ai nn. 2173.

Il titolo è riferito solamente a provenienza alloggio in Comune di Susa (TO) al Foglio 11 particella 975 subalterno 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di proprietà indivisa, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 23/11/1995 fino al 27/07/1996), con atto stipulato il 23/05/1997 a firma di Ufficio del Registro di Susa ai nn. 20 Vol. 801 di repertorio, trascritto il 23/05/1997 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2603/1995.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Susa - Via Fratelli Vallero n. 35/Q - a C.F. Foglio 11 particella 975 subalterno 8.

Dichiarazione di Successione in morte del padre deceduto in data 23.11.1995. Rinuncia all'eredità da parte del coniuge.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di proprietà indivisa, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 23/11/1995 fino al 27/07/1996), con atto stipulato il 23/05/1997 a firma di Ufficio del Registro di Susa ai nn. 20 Vol. 801 di repertorio, trascritto il 23/05/1997 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2603/1995.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Susa - Via Fratelli Vallero n. 35/Q - a C.F. Foglio 11 particella 975 subalterno 8.

Dichiarazione di Successione in morte del padre deceduto in data 23.11.1995. Rinuncia all'eredità da parte del coniuge.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di proprietà indivisa, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 23/11/1995 fino al 27/07/1996), con atto stipulato il 23/05/1997 a firma di Ufficio del Registro di Susa ai nn. 20 Vol. 801 di repertorio, trascritto il 23/05/1997 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2603/1995.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Susa - Via Fratelli Vallero n. 35/Q - a C.F. Foglio 11 particella 975 subalterno 8.

Dichiarazione di Successione in morte del padre deceduto in data 23.11.1995. Rinuncia all'eredità da parte del coniuge.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di proprietà indivisa, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 23/11/1995 fino al 01/09/2024), con atto stipulato il 23/05/1997 a firma di Ufficio del Registro di Susa ai nn. 20 Vol. 801 di repertorio, trascritto il 23/05/1997 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2603/1995.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Susa - Via Fratelli Vallero n. 35/Q - a C.F. Foglio 11 particella 975 subalterno 8.

Dichiarazione di Successione in morte del padre deceduto in data 23.11.1995. Rinuncia all'eredità da parte del coniuge. SI EVIDENZIA che il debitore esecutato è deceduto a Susa in data 01.09.2024 e al momento il bene pignorato deve considerarsi eredità giacente, non avendo gli eredi eseguito l'accettazione dell'eredità o la rinuncia.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 di proprietà, in forza di Atto di donazioni di diritti di comproprietà (dal 27/07/1996 fino al 01/09/2024), con atto stipulato il 27/07/1996 a firma di Notaio Aldo Annese ai nn. 65268 di repertorio, trascritto il 06/08/1996 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 4620/3514.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio in Comune di Susa - Via Fratelli Vallero n. 35/Q - a C.F. Foglio 11 particella 975 subalterno 8.

SI EVIDENZIA che il debitore esecutato è deceduto a Susa in data 01.09.2024 e al momento il bene pignorato deve considerarsi eredità giacente, non avendo gli eredi eseguito l'accettazione dell'eredità o la rinuncia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta presente la Certificazione dell'Abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 8/53, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la costruzione di caseggiati case popolari in Susa, presentata il 23/04/1953 con il n. 8 di protocollo, rilasciata il 23/05/1953 con il n. 2089 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Caseggiato in Via Fratelli Vallero in Susa (TO)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 112/30387 del 03.06.1980 e successiva variante., Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il complesso edilizio residenziale ricade in area "ARU4" con prescrizioni previste all'Art. 35 - Aree di ristrutturazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

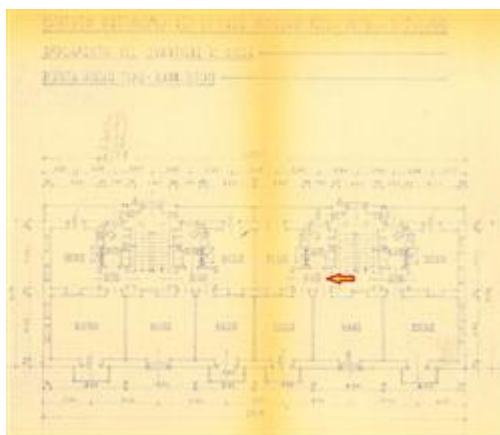
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si sono rilevate dimensioni interne difformi rispetto allo stato licenziato. Si è rilevata anche una nicchia nella camera con balcone. Profondità cm. 46.

(normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002 che ha sostituito l'Art. 13 della L. 47 del 28.02.1985.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni, tributi e onorario del professionista. Tale importo è indicativo e solo a presentazione della pratica il comune potrà indicare le sanzioni in modo puntuale.: €8.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse dimensioni ambienti. Nicchia nella camera, (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

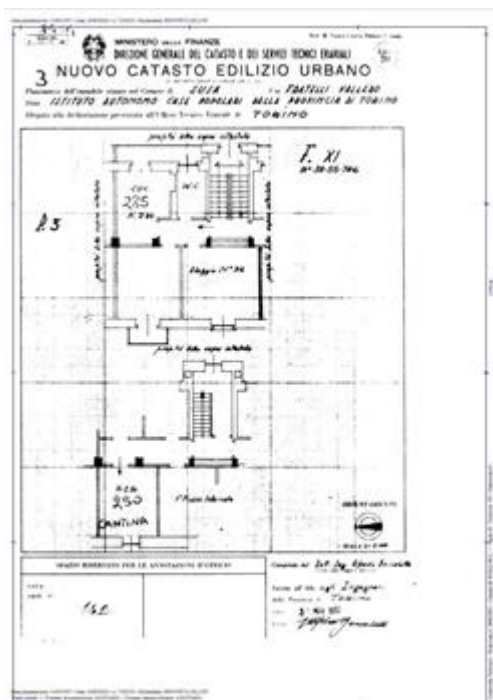
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributo catastale e oneri del professionista: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 a seguito di pratica edilizia



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SUSÀ VIA FRATELLI VALLERO 35/Q, QUARTIERE TULLIO SIBILLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUSÀ Via Fratelli Vallero 35/Q, quartiere Tullio Sibille, della superficie commerciale di **80,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa all'interno del complesso edilizio residenziale denominato "**Quartiere Tullio Sibille**" posto in **Comune di Susa (TO) - Via Fratelli Vallero n.c. 35**.

In particolare, nello stabile edificato a quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato, con accesso dalla scala al **n.c. 35/Q** **priva di ascensore condominiale**:

- **Alloggio al piano terzo (4° F.T.)** composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e due balconi oltre ad accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati entrambi con il **n. 96** (novantasei) sulle planimetrie allegate all'atto di deposito di regolamento di condominio autonomo a rogito Dott. Torreri (Direttore Istituto Autonomo Case Popolari) del 19.02.1963 Rep. n. 66.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala Q, ha un'altezza interna di m. 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 975 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani,

rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI VALLERO N. 19, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30.06.1987

Coerenze: ALLOGGIO: a levante area del condominio autonomo proprio, a giorno scala comune ed alloggio numero interno 95, a ponente area del condominio autonomo proprio, ed a notte alloggio numero interno 103 avente accesso dalla scala 16 interno R. CANTINA: a levante corridoio comune, a giorno cantina numero interno 94, a ponente area del condominio autonomo proprio ed a notte cantina n. 97 avente accesso dalla scala 16 interno R.

SI precisa che attualmente il n.c. è il 35 scala Q e non più il n.c. 19. In visura manca l'indicazione del piano S1 (per la cantina accessoria). Le coerenze sono state acquisite dall'atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

Il complesso edilizio era stato edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari a partire dagli anni 1940 sino alla metà del 1950. L'edificio, comprendente l'alloggio pignorato, non affaccia direttamente sulla via ma si eleva internamente all'area cortilizia. Dispone di due scale condominiali tra cui la SCALA Q da cui si accede all'alloggio pignorato. Entrando nella scala Q, per mezzo di portoncino in ferro e vetri, ci si immette in piccolo androncino da cui si diparte la scala condominiale rifinita in marmo con parapetto e mancorrente. Non è presente nè ascensore nè montacarichi.

Giunti al piano terzo (ultimo piano), il portoncino dell'alloggio pignorato è posto sulla destra e vi è affisso il n. 96. Entrando nell'ingresso che funge da disimpegno dei diversi vani, sulla destra vi è il bagno, frontalmente la cucina e sulla sinistra le due camere da letto.

Occorre premettere che tutto l'alloggio si presenta in carenti condizioni di manutenzione e conservazione con impianti e finiture desueti e presumibilmente fuori norma.

La cucina è dotata di balcone che prospetta verso l'area cortilizia di accesso. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica quadrate di colore marrone. La parete a confine con il bagno dispone di rivestimento piastrellato ed è attrezzata per gli attacchi degli elettrodomestici e gli scarichi. E' presente caldaia a gas a parete per la produzione del riscaldamento autonomo (non è stato possibile sapere se è funzionante).

Il bagno affaccia sul balcone della cucina per mezzo di finestra. E' pavimentato e rivestito a parete (per tutta altezza) in piastrelle di ceramica di tonalità beige. Dispone di tutti gli apparecchi igienico-

sanitari quali: vaso a sedile, lavandino, bidet e vasca di colore beige. Sono presenti gli attacchi per la lavatrice. Sulla parete è collocato boiler elettrico per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria (non è stato possibile sapere se è funzionante).

Le pavimentazioni delle camere sono in piastrelle di graniglia.

I serramenti esterni sono in legno e vetri semplici con ante in legno di vecchia tipologia. Le porte interne sono in legno tamburato laccato di vecchia tipologia.

Le pareti ed i soffitti sono in parte tinteggiati. In alcune stanze le pareti sono rivestite con carta da parati semistaccata.

E' presente l'impianto citofonico.

Come sopra precisato, l'alloggio si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione. L'aggiudicatario dovrà prevedere una ristrutturazione.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*Allegato 1*) della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 2*) e delle fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 22.

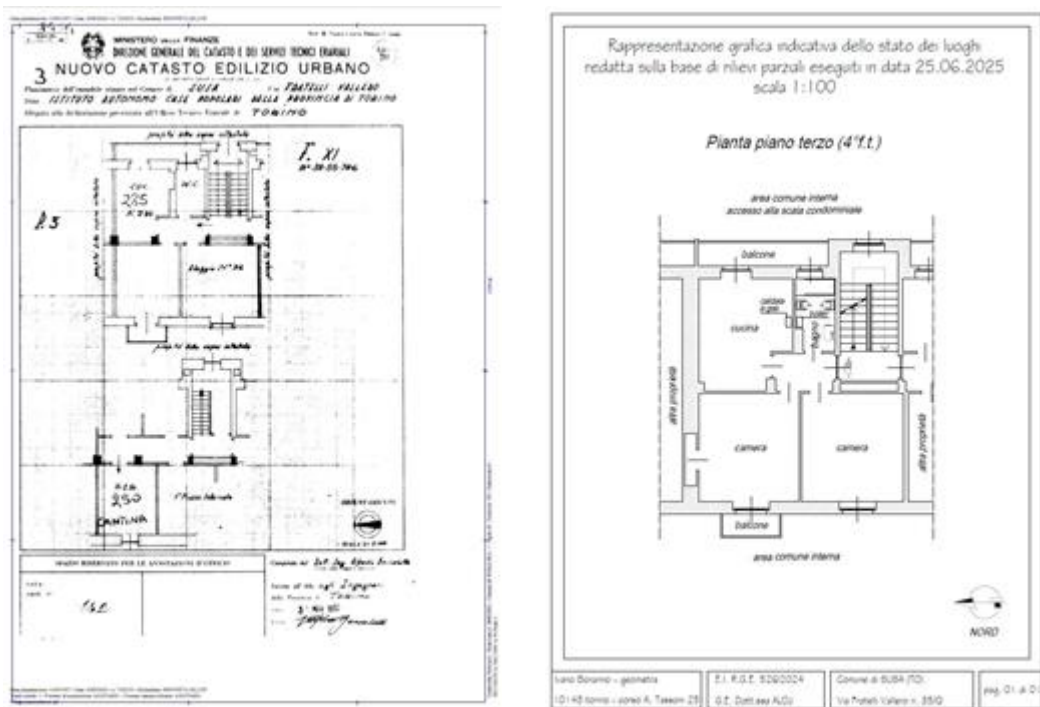


CONSISTENZA:

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
Alloggio	72,40	x	100 %	=	72,40
Balcone	5,06	x	50 %	=	2,53
Balcone	2,28	x	50 %	=	1,14
Cantina	17,74	x	25 %	=	4,43
Totale:	97,48				80,51



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio a piano rialzato composto di ingresso, cucina, due camere, bagno, due balconi con cantina accessoria.

Indirizzo: Via Fratelli Vallero n. 35, SUSA

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 786,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 747,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano primo composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e due balconi con cantina accessoria

Indirizzo: Via Fratelli Vallero. SUSA

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 859,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 773,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "distoTMD5".

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. I comparativi hanno subito una riduzione percentuale in funzione dello sconto trattativa.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	56.050,00	49.500,00
Consistenza	80,51	75,00	64,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	786,67	859,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	747,33	747,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		56.050,00	49.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		4.117,81	12.338,47
Prezzo corretto		60.167,81	61.838,47

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **61.003,14**

Divergenza: 2,70% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,51 x 757,71 = **61.003,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.003,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.003,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Susa, agenzie: 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
A	appartamento	80,51	0,00	61.003,23	61.003,23
				61.003,23 €	61.003,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.003,23**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 7.800,48**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.500,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -297,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.000,00

data 21/07/2025

il tecnico incaricato
Ivano Bonanno