



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

196/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio via VIII Maggio 2 Chiusa San Michele

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Alonzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Adriana Storti

CF:STRDRN70E60E131Z
con studio in TORINO (TO) VIA SERVAIS 125/BIS
telefono: 0117740291
fax: 0117740291
email: a.storti@archiworld.it
PEC: adriana.storti@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIUSA DI SAN MICHELE via VIII Maggio 2, della superficie commerciale di **94,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono parte di un fabbricato ad uso abitativo a cinque piani fuori terra oltre piano interrato e con cortile comune (Foto 1-5). il fabbricato, realizzato alla fine degli anni Sessanta, presenta una distribuzione verticale con corpo scala ed ascensore e tre alloggi per piano (Foto 6-8).

L'appartamento, sito al piano quarto (5 f.t.), consiste in un ingresso disimpegno (Foto 10-14) intorno al quale si articolano i vari ambienti: un soggiorno con balcone (Foto 15-22), una cucina abitabile (Foto 23-27), una camera con balcone (Foto 28-36), un bagno (Foto 37-40) e un ripostiglio (Foto 42).

Pertinenza dell'alloggio è una cantina posta nel piano seminterrato (Foto 43-47).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 160 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via VIII maggio n. 2, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Alloggio coerente con sovrasuolo corte comune su tre lati, vano scala, pianerottolo, altro alloggio del piano individuato con il subalterno 14. Cantina coerente con altra cantina del piano individuata con il subalterno 14, disimpegno comune individuato con il subalterno 120 e sottosuolo corte comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.326,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.310,04
Data della valutazione:	30/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/01/2023, con scadenza il 26/01/2027, registrato il 26/02/2023 a



Agenzia delle Entrate DPT02 UT RIVOLI ai nn. 1143 serie 3T id telematico TTD23T001143000GG - il contratto è stato registrato in data 26/02/2023 di un giorno antecedente il ritiro della notifica del pignoramento (27/02/2023), ma successivo alla ricezione della cartolina (23/02/2023) con l'importo dichiarato di 200 annui (canone vile).

In data 20/07/2022 era stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 18/08/2022 n.4453 serie 3T - durata dal 20/07/2022 al 19/06/2023.

Il 27/01/2023 è stato poi stipulato un nuovo contratto tra la debitrice ed il figlio **registrato il 26/02/2023 quando l'immissione in buca della cartolina del pignoramento risulta avvenuta in data 23/02/2023 e lo stesso risulta ritirato in data 27/02/2023.**

Si rileva inoltre **l'incongruenza tra il canone dichiarato all'Agenzia delle Entrate di euro 200,00 annui (canone vile) ed il canone desumibile dal contratto cartaceo di euro 2.400,00 annui.**

In base a dette osservazioni e constatato che il canone annuo pattuito nel precedente contratto di locazione era pari a 3.240,00 euro annui, all'udienza del 22/09/2023 il **G.E. Dott.ssa Alonzo ha dichiarato inopponibile alla procedura il contratto di locazione n. 1143 serie 3T id telematico TTD23T001143000GG.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso il Commissariato Usi Civici e presso il Sistema Piemonte – Usi Civici - relativamente agli immobili appartenenti alla città di Chiusa San Michele (TO), non sono emersi titoli a carico dell'immobile oggetto di causa.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 27/02/2023 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 4174/2023 di repertorio, trascritta il 24/03/2023 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2390/1976, 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:	€. 2.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.566,40
Millesimi condominiali:	71

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile è sprovvisto di regolamento in quanto non obbligatorio (quattro condomini)
Ulteriori avvertenze:
Vigono le norme del Codice Civile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/03/2009), con atto stipulato il 07/03/2009 a firma di Notaio Piacentino Gian Maria ai nn. 57482/23818 di repertorio, trascritto il 20/03/2009 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2744/2071.

La planimetria del piano cantinato allegata all'atto di divisione riporta una generica fascia individuante in un solo corpo tutte le cantine del fabbricato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/1969 fino al 07/03/2009), con atto stipulato il 29/01/1969 a firma di Notaio Pietro Roz ai nn. 17873 di repertorio, registrato il 07/02/1969 a Ufficio del Registro di Avigliana ai nn. 870, trascritto il 13/02/1969 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1520/659.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al foglio 2 mappale 160 di are 8.04 su cui i signori Borello Marisa, Carla, Giuseppe e Tullio hanno edificato il fabbricato di civile abitazione in cui si trova l'immobile pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/1969 fino al 10/03/2003), con atto stipulato il 29/01/1969 a firma di Notaio Pietro Roz ai nn. 17873 di repertorio, registrato il 07/02/1969 a Ufficio del Registro di Avigliana ai nn. 870, trascritto il 13/02/1969 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1520/659.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al foglio 2 mappale 160 di are 8.04 su cui i signori Borello Marisa, Carla, Giuseppe e Tullio hanno edificato il fabbricato di civile abitazione in cui si trova l'immobile pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/1969 fino al 07/03/2009), con atto stipulato il 29/01/1969 a firma di Notaio Pietro Roz ai nn. 17873 di repertorio, registrato il 07/02/1969 a Ufficio del Registro di Avigliana ai nn. 870, trascritto il 13/02/1969 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1520/659.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al foglio 2 mappale 160 di are 8.04 su cui i signori Borello Marisa, Carla, Giuseppe e Tullio hanno edificato il fabbricato di civile abitazione in cui si trova l'immobile pignorato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/1969 fino al 07/03/2009), con atto stipulato il 29/01/1969 a firma di Notaio Pietro Roz ai nn. 17873 di repertorio, registrato il 07/02/1969 a Ufficio del Registro di Avigliana ai nn. 870, trascritto il 13/02/1969 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1520/659.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al foglio 2 mappale 160 di are 8.04 su cui i signori Borello Marisa, Carla, Giuseppe e Tullio hanno edificato il fabbricato di civile abitazione in cui si trova l'immobile pignorato.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2003 fino al 07/03/2009), registrato il 13/08/2003 a Ufficio del Registro di Rivoli ai nn. 11/110, trascritto il 22/08/2005 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 9079/6827.

Successione testamentaria relativa a diversi immobili tra cui quello oggetto di pignoramento. Segue atto di divisione. Rinuncia all'eredità della signora Sigot Ida, con dichiarazione resa avanti al Cancelliere del Tribunale di Torino - Sezione distaccata di Susa in data 6/6/2023 rep. 169 - Cron. 65 Registro Successioni 42 P.2a

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2003 fino al 07/03/2009), registrato il 13/08/2003 a Ufficio del Registro di Rivoli ai nn. 11/110, trascritto il 22/08/2005 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 9079/6827.

Successione testamentaria relativa a diversi immobili tra cui quello oggetto di pignoramento. Segue atto di divisione. Rinuncia all'eredità della signora Sigot Ida, con dichiarazione resa avanti al Cancelliere del Tribunale di Torino - Sezione distaccata di Susa in data 6/6/2023 rep. 169 - Cron. 65 Registro Successioni 42 P.2a

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **91/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a 5 piani fuori terra per uso abitazione e negozi, rilasciata il 16/10/1968 con il n. 91/68 di protocollo, agibilità del 12/03/1971

Autorizzazione edilizia N. **A/15/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allaccio fognatura nera comunale, rilasciata il 18/04/1997 con il n. A/15/97 di protocollo

CILA N. **02/16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria - revisione di manto di copertura esistente in tegole laterizie piane (tipo marsigliese) con sostituzione delle sole tegole in cattivo stato di conservazione, rilasciata il 02/03/2016 con il n. 02/16 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GR 27/5/91 n. 63-6415 e due varianti, l'immobile ricade in zona Rbm Aree residenziali consolidate (art. 19/5bis Norme Tecniche d'Attuazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: Area residenziale consolidata a media intensità, prevalentemente urbanizzata in epoche recenti priva di valore storico-ambientale da salvaguardare. Il fabbricato ricade in fascia di rispetto da prese idriche (art. 11/1 e 11/5 NdA), classe di pericolosità "Ha1" - Pericolosità geomorfologica moderata (TAV. 6 dello studio geologico "Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"). Si rinvia alle NdA per ulteriori specifiche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Totale difformità relativa al piano cantinato in quanto nella licenza edilizia autorizzata non sono indicate le cantine. Lievi difformità non sostanziali relative all'alloggio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia vigente – agg. DL 39/2023)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi da determinare con maggior esattezza alla presentazione della domanda in quanto relativi a diverse unità immobiliari : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a piano cantinato .

La regolarizzazione dell'immobile necessita la sottoscrizione della documentazione da parte di tutti i proprietari del fabbricato in quanto è relativa all'intero piano cantinato in cui sono presenti numerose unità immobiliari. I condomini hanno già manifestato la volontà di procedere a detta regolarizzazione in quanto sono in corso divisioni immobiliari relative ad altre unità non oggetto di esecuzione che necessitano di detta regolarizzazione edilizia.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità relative alla dimensione della cantina che nello stato di fatto è larga soli 0,90 cm anziché 1,4 metri come indicato nella planimetria catastale. Lievi difformità interne relative alla disposizione dei tramezzi nell'alloggio (non rilevanti). (normativa di riferimento: Ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 quale introdotto dall'articolo 19 del DL 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scorporo cantina dall'unità immobiliare e presentazione nuova planimetria

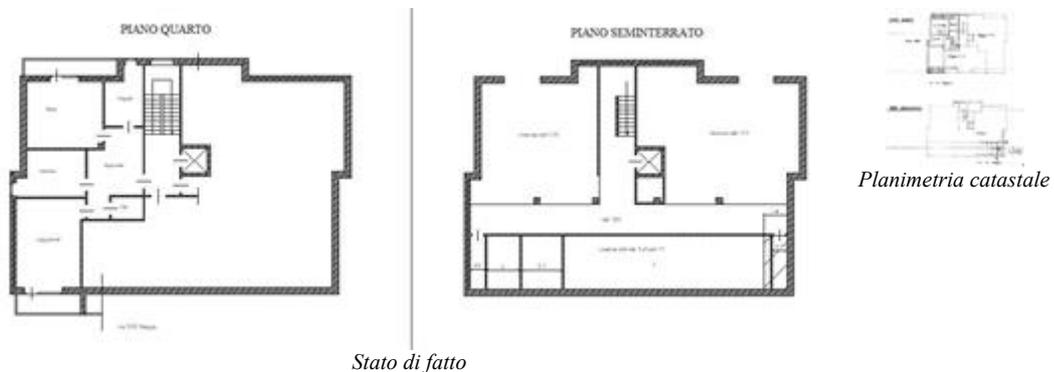
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scorporo e presentazione planimetria - diritti di segreteria. Escluso onorario tecnici incaricato: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a piano cantinato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



(normativa di riferimento: PRGC)
L'immobile risulta **conforme**.



Estratto da PRGC

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

BENI IN CHIUSA DI SAN MICHELE VIA VIII MAGGIO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIUSA DI SAN MICHELE via VIII Maggio 2, della superficie commerciale di **94,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono parte di un fabbricato ad uso abitativo a cinque piani fuori terra oltre piano interrato e con cortile comune (Foto 1-5). il fabbricato, realizzato alla fine degli anni Sessanta, presenta una distribuzione verticale con corpo scala ed ascensore e tre alloggi per piano (Foto 6-8).

L'appartamento, sito al piano quarto (5 f.t.), consiste in un ingresso disimpegno (Foto 10-14) intorno al quale si articolano i vari ambienti: un soggiorno con balcone (Foto 15-22), una cucina abitabile (Foto 23-27), una camera con balcone (Foto 28-36), un bagno (Foto 37-40) e un ripostiglio (Foto 42).

Pertinenza dell'alloggio è una cantina posta nel piano seminterrato (Foto 43-47).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 160 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via VIII maggio n. 2, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Alloggio coerente con sovrasuolo corte comune su tre lati, vano scala, pianerottolo, altro alloggio del piano individuato con il subalterno 14. Cantina coerente con altra cantina del piano individuata con il subalterno 14, disimpegno comune individuato con il subalterno 120 e sottosuolo corte comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.





Fabbricato



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Susa (23 km); Piosasco (22 km); Orbassano (24 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val di Susa e Sacra di San Michele.



Sacra di San Michele

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola per l'infanzia
farmacie
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m
ferrovia distante 1 km
superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture e gli impianti dell'alloggio sono perlopiù quelli risalenti alla realizzazione del fabbricato e consistono in:

- porta caposala blindata (Foto 10);
- infissi interni in legno e vetro smerigliato (Foto 25);
- infissi esterni in ferro con vetro mono camera ed oscuranti ad avvolgibile (Foto 30);
- pavimento in piastrelle a scaglie di marmo nell'ingresso e nel soggiorno (Foto 14 e 18), graniglia di marmo in cucina, nella camera e nel ripostiglio (Foto 26, 31), in gres ceramico nel bagno (Foto 39);
- rivestimento in piastrelle di gres ceramico nell'angolo cottura e nel bagno (Foto 27 e 40);
- pavimento in piastrelle di cotto per esterni sui balconi (Foto 34);
- boiler elettrico per riscaldamento acqua (Foto 38);
- termosifoni in ghisa;
- riscaldamento centralizzato;
- forniture gas cucina con bombola;
- impianto idrico del bagno e scarichi vetusti;
- cantina allo stato rustico (Foto 47).

CLASSE ENERGETICA:



[200,49 KWh/m²/anno]

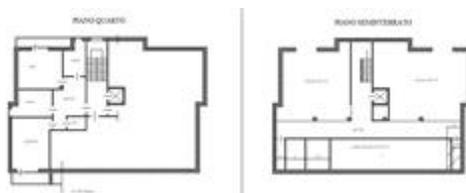
Certificazione APE N. 2020 106646 0014 registrata in data 11/05/2020

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	90,00	x	100 %	=	90,00
balconi	11,00	x	30 %	=	3,30
cantina	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	105,00				94,10



Stato di fatto

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: 23/08/2023
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Trilocale di 85 mq con 1 bagno e due balconi ristrutturato
Indirizzo: via Susa - Chiusa di San Michele
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 1.129,41 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 86.400,00 pari a 1.016,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/09/2023
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Appartamento di 4 locali 1 bagno posto al piano primo
Indirizzo: vicolo Discesa Cantore - Chiusa di San Michele
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 60.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/06/2023
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: 4 locali 1 bagno piano rialzato 77 mq da ristrutturare
Indirizzo: via Felice Maritano 8
Superfici principali e secondarie: 77
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.155,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 71.200,00 pari a 924,68 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	86.400,00	60.000,00	71.200,00



Consistenza	94,10	85,00	70,00	77,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.129,41	1.071,43	1.155,84
Data	1,00	1,00	1,00	-3,00
Stato di manutenzione	4,00	6,00	4,00	5,00
Livello di piano	4,00	3,00	1,00	1,00
Stato Servizio igienico	5,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	857,14	857,14	857,14
Data	0,1 %	86,40	60,00	71,20
Stato di manutenzione	10 %	8.640,00	6.000,00	7.120,00
Livello di piano	1,1 %	950,40	660,00	783,20
Stato Servizio igienico		5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	86.400,00	60.000,00	71.200,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	7.800,00	20.657,14	14.657,14
Data	0,00	0,00	284,80
Stato di manutenzione	-17.280,00	0,00	-7.120,00
Livello di piano	950,40	1.980,00	2.349,60
Stato Servizio igienico	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
Prezzo corretto	72.870,40	77.637,14	76.371,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **75.626,36**

Divergenza: 6,14% < **6,5%**

Il valore medio minimo di mercato che risulta dalla comparazione MCA è stato poi confrontato con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, definiti ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/12/2006 n.296. E' emerso che nel II semestre del 2022 nell'area centrale di Chiusa San Michele il valore di mercato riferito ad abitazioni civili si è attestato su valori che vanno da 670,00 €/mq a 1.000,00 €/mq, con valore medio pari a 835,00 €/mq.

Il valore ottenuto dalla stima, pari a 803,68 €/mq pertanto rientra perfettamente nei parametri indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,10 x 803,68 = **75.626,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.626,36



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.626,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato si seguirà il metodo di stima “MCA – Market Comparison Approach” – vale a dire con approccio alla comparazione diretta di mercato.

Dal momento che in Italia è difficile reperire dati su transazioni effettivamente completate, è consuetudine fare riferimento agli annunci immobiliari di beni quanto più possibile simili a quello oggetto di causa e ubicati nella medesima zona. Le inserzioni pubblicitarie, tuttavia, riportano i prezzi di offerta e non i prezzi effettivi di realizzo.

Questa circostanza può essere comunque superata applicando l’alea di contrattazione, un parametro numerico che definisce la differenza media statistica tra i prezzi di offerta ed i prezzi effettivi di vendita, che nella fattispecie è stata individuata pari al 10-20% del valore offerto in base alle condizioni di manutenzione e all'appetibilità dell'immobile considerato.

Il risultato ottenuto, poi, verrà confrontato con i valori desunti dalle principali banche dati immobiliari del settore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chiusa San Michele - Susa, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Chiusa San Michele, agenzie: Immobiliare.it, Tecnorete, Casabase Immobiliare, Cas@line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; Osservatorio Immobiliare Città di Chiusa San Michele

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	94,10	0,00	75.626,36	75.626,36
				75.626,36 €	75.626,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.326,36**

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: **€. 3.716,32**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.310,04

data 30/09/2023

il tecnico incaricato
Adriana Storti

