



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

668/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

SIMONA GAMBACORTA



CUSTODE:

BARI VALENTINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Bruera

CF: BRRGPP49D04L219R

con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Giuseppe Bruera

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 668/2023

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

A appartamento a BUSSOLENO Via San Pietro D'Ollesia 9, della superficie commerciale di **98,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare condominiale a tre scale, che si trova in zona periferica nord del Comune di Bussoleno, elevato e tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato e piano interrato, con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti in c.a. e laterizi, con tetto a falde e manto di tegole e facciata in mattoni paramano.

L'appartamento oggetto di perizia, distinto con il n. 4, è servito dalla scala centrale e ad esso si accede dalla porta alla destra del pianerottolo del piano rialzato, e risulta formato da ingresso, cucina, bagno, 3 vani e ripostiglio, con balcone lato monte e cantina pertinenziale n. 16 al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno rialzato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia , piano: T, derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989
Coerenze: Area comune condominiale, ingresso, altro alloggio del piano, vano scale, affaccio su area comune garage, altra abitazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 (di cui 1 seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

B cantina a BUSSOLENO Via San Pietro D'Ollesia 9, della superficie commerciale di **7,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di locali deposito/cantine posti al piano seminterrato ed interrato del fabbricato principale in cui si trova l'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato ed interrato, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: Bussoleno, Via San Pietro D'ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989
Coerenze: Corridoio comune, locale "L", area condominiale, locale "h"
- foglio 15 particella 151 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989
Coerenze: Corridoio comune, locale "i", area condominiale, locale "g"
- foglio 15 particella 151 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989



Coerenze: Corridoio comune, cantina "g", area condominiale, cantina 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1978.

C box singolo a BUSSOLENO Via San Pietro D'Ollesia 9, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box-auto si trova in un basso fabbricato sito sul lato nord del condominio (verso la montagna), costituito da n. 18 box; nello specifico quello oggetto di perizia, distinto con la lettera "S" occupa il nono posto per chi arriva nel cortile di accesso e manovra.

Il fabbricato risulta elevato ad un solo piano f.t., edificato con struttura portante in c.a, tetto piano, muro esterno delimitante i portoni rivestito in pietra, portone metallico ad apertura basculante, interno con pavimento in batturo di cemento e pareti tinteggiate al grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (considerato S1 nella visura catastale), ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 155 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile condominiale di manovra, altro box, terrapieno, box "T"

Il box è il nono a destra per chi arriva nel cortile

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Data della valutazione:	30/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 25/07/2013 a firma di Cordero di Montezemolo Marco ai nn. 236333/22848 di repertorio, iscritta il 08/08/2013 a Susa ai nn. 5849/562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

Importo ipoteca: 124.500,00.

Importo capitale: 83.000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/09/2013 a firma di Uff. Giudiz Corte Appello di Torino ai nn. 18269 di repertorio, trascritta il 27/09/2023 a Susa ai nn. 7544/6263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili Corte Appello di Torino

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:	€. 850,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	48,4

Ulteriori avvertenze:

La debitrice risulta in regola anche con il pagamento del riscaldamento, che è gestito direttamente da società esterna.

Si allega il regolamento di Condominio a rogito notaio Rosario Insabella del 19/12/1979 rep. 49367/11180 registrato il 7 gennaio 1980 al n. 215 e non contiene clausole particolari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La trascrizione nn. 6423/5022 del 23/07/2021 è stata rettificata in data 29/07/2021 ai nn. 6627/5186 per errata indicazione della quota di successione

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2021), trascritto il 23/07/2021 a Susa ai nn. 6423/5022.

*** DATO OSCURATO *** eredita la piena proprietà dei beni dal fratello*** DATO OSCURATO ***deceduto in data



30/01/2021. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/06/1994 fino al 03/11/2012), con atto stipulato il 28/06/1994 a firma di Notaio Insabella Rosario ai nn. 117718/25756 di repertorio, trascritto il 20/07/1994 a Susa ai nn. 3989/3037.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 n. 151 sub 11-18-19 e n. 155 sub 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/06/1994 fino al 15/09/2009), con atto stipulato il 28/06/1994 a firma di Notio Insabella Rosario ai nn. 117718/25756 di repertorio, trascritto il 20/07/1994 a Susa ai nn. 3989/3037.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 n. 151 sub 11-18-19 e n. 155 sub 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1999 fino al 03/11/2012), con atto stipulato il 09/04/1999 a firma di Insabella Rosario ai nn. 136226 di repertorio, trascritto il 29/04/1999 a Susa ai nn. 2739/1847.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 n. 151 sub 45

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1999 fino al 15/09/2009), con atto stipulato il 09/04/1999 a firma di Insabella Rosario ai nn. 136226 di repertorio, trascritto il 28/04/1999 a Susa ai nn. 2739/1847.

Il titolo è riferito solamente a Fg 15 n. 151 sub 45

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/09/2009 fino al 30/01/2021), trascritto il 08/07/2013 a Susa ai nn. 4651/3566.

Trascritta accettazione tacita di eredità di *** DATO OSCURATO *** in data 30/06/2011 ai nn. 5065/3590

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/09/2009 fino al 25/07/2013), trascritto il 08/07/2013 a Susa ai nn. 4651/3566.

Trascritta accettazione tacita di eredità di *** DATO OSCURATO *** in data 30/06/2011 ai nn. 5065/3590

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/09/2009 fino al 03/11/2012), trascritto il 08/07/2013 a Susa ai nn. 4651/3566.

Trascritta accettazione tacita di eredità di *** DATO OSCURATO *** in data 30/06/2011 ai nn. 5065/3590

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/11/2012 fino al 30/01/2021), trascritto il 11/03/2013 a Susa ai nn. 1441/1166.

Trascritta accettazione tacita di eredità di *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Marco Cordero di Montezemolo, in data 08/08/2013 ai nn. 5846/4424

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/11/2012 fino al 25/07/2013), trascritto il 11/03/2013 a Susa ai nn. 1441/1166.

Trascritta accettazione tacita di eredità di *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Marco Cordero di Montezemolo, in data 08/08/2013 ai nn. 5846/4424

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2013 fino al 30/01/2021), con atto stipulato il 25/07/2013 a firma di Notaio Marco Cordero di Monezemolo ai nn. 236332/22847 di repertorio, trascritto il 08/08/2013 a Susa ai nn. 5847/4425



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:





Concessione Edilizia N. **235**, per lavori di Costruzione di fabbricato, rilasciata il 05/10/1977 con il n. 235 di protocollo

N. **395**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 06/03/1979, rilasciata il 28/05/1979 con il n. 395 di protocollo, agibilità del 13/03/1996 con il n. 9 di protocollo

Art. 26 legge 47/85 N. **11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne, presentata il 08/10/1993 con il n. 8849 di protocollo, rilasciata il 08/10/1993 con il n. 11 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili risultano regolari dal sia dal punto di vista edilizia che da quello catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSSOLENO VIA SAN PIETRO D'OLLESIA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSSOLENO Via San Pietro D'Ollesia 9, della superficie commerciale di **98,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare condominiale a tre scale, che si trova in zona periferica nord del Comune di Bussoleno, elevato e tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato e piano interrato, con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti in c.a. e laterizi, con tetto a falde e manto di tegole e facciata in mattoni paramano.

L'appartamento oggetto di perizia, distinto con il n. 4, è servito dalla scala centrale e ad esso si accede dalla porta alla destra del pianerottolo del piano rialzato, e risulta formato da ingresso, cucina, bagno, 3 vani e ripostiglio, con balcone lato monte e cantina pertinenziale n. 16 al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno rialzato, ha un'altezza interna di





270. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia, piano: T, derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989
Coerenze: Area comune condominiale, ingresso, altro alloggio del piano, vano scale, affaccio su area comune garage, altra abitazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 (di cui 1 seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Susa a 6 chilometri circa e Torino a 45 chilometri circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 chilometri
autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quanto alle principali finiture si segnalano:

Scala di accesso in marmo, porta di ingresso di tipo blindato, pavimenti in ceramica in tutti i locali, pareti cucina e bagno rivestite in piastrelle, una parete del soggiorno in mattonelle a spacco e tutte le altre pareti ad intonaco tinte, serramenti esterni dotati di vetri camera, porte interne in legno specchiato, dotato di videocitofono, impianto di riscaldamento a gasolio con radiatori di tipo tradizionale.

Nel complesso si tratta di un condominio ed un appartamento in buone condizioni di uso e manutenzione.

CLASSE ENERGETICA:



[169,1664 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2013 205199 0099 registrata in data 07/05/2013

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	93,00	x	100 %	=	93,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
cantina	19,00	x	10 %	=	1,90
Totale:	120,00				98,90

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione deve intendersi a corpo, ma basata sul confronto con altri beni simili e dai dati desunti da annunci immobiliari in zona e da quanto riportato dall'OMI, mediando i dati così ottenuti con quelli propri dei beni oggetto di stima.

Si fa tuttavia presente che in zona i valori immobiliari sono piuttosto bassi, anche per immobili in buone condizioni come quello oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

65.000,00

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera

Pagina 8 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 65.000,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 65.000,00

BENI IN BUSSOLENO VIA SAN PIETRO D'OLLESIA 9
CANTINA
DI CUI AL PUNTO B

cantina a BUSSOLENO Via San Pietro D'Ollesia 9, della superficie commerciale di **7,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di locali deposito/cantine posti al piano seminterrato ed interrato del fabbricato principale in cui si trova l'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato ed interrato, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: Bussoleno, Via San Pietro D'ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989
Coerenze: Corridoio comune, locale "L", area condominiale, locale "h"
- foglio 15 particella 151 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989
Coerenze: Corridoio comune, locale "i", area condominiale, locale "g"
- foglio 15 particella 151 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10.09.2021; impianto meccanografico del 01.01.1989
Coerenze: Corridoio comune, cantina "g", area condominiale, cantina 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1978.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Susa a 6 chilometri circa e Torino a 45 chilometri circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 chilometri
autostrada distante 4 chilometri

al di sopra della media
buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media
nella media
scarse
nella media
nella media
al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono formati da n. 3 locali ad uso deposito, di cui due distinti con le lettere "i" e "h" sulle planimetrie sono posti al piano seminterrato ed uno, distinto con il n. "14" è posto al piano interrato.

Come meglio riscontrabile nell'allegato fotografico, si tratta di locali di forma regolare rettangolare, facilmente raggiungibili tramite la scala condominiale.

Quanto alle principali finiture si segnala che i locali al piano seminterrato sono pavimentati con piastrelle in ceramica, mentre quello (n. 14) al piano interrato ha pavimento in cls e pareti al grezzo.

Tutti i locali si presentano privi di infiltrazioni di umidità.

Quanto alle superfici risultano le seguenti: sub 18 mq 20 - sub 19 mq 19 - sub 45 mq 20

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale sgombero "h"	19,00	x	15 %	=	2,85
Locale sgombero "i"	20,00	x	15 %	=	3,00
cantina "14"	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale:	59,00				7,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione deve intendersi a corpo, ma basata sul confronto con altri beni simili e dai dati desunti da annunci immobiliari in zona e da quanto riportato dall'OMI, mediando i dati così ottenuti con quelli propri dei beni oggetto di stima.

Si fa tuttavia presente che in zona i valori immobiliari sono piuttosto bassi, anche per immobili in buone condizioni come quello oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 9.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 9.000,00

BENI IN BUSSOLENO VIA SAN PIETRO D'OLLESIA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BUSSOLENO Via San Pietro D'Ollesia 9, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box-auto si trova in un basso fabbricato sito sul lato nord del condominio (verso la montagna), costituito da n. 18 box-auto; nello specifico quello oggetto di perizia, distinto con la lettera "S" occupa il nono posto per chi arriva nel cortile di accesso e manovra.

Il fabbricato risulta elevato ad un solo piano f.t., edificato con struttura portante in c.a, tetto piano, muro esterno delimitante i portoni rivestito in pietra, portone metallico ad apertura basculante, interno con pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate al grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (considerato S1 nella visura catastale), ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

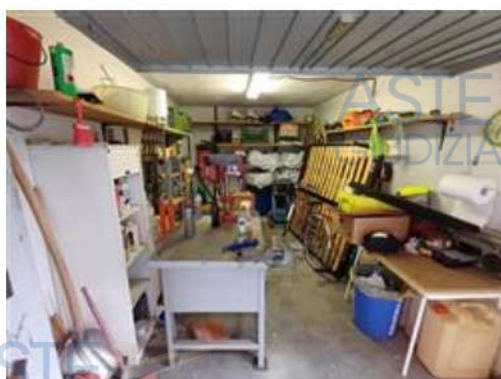
- foglio 15 particella 155 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro D'Ollesia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile condominiale di manovra, altro box, terrapieno, box "T"

Il box è il nono a destra per chi arriva nel cortile

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Susa a 6 chilometri circa e Torino a 45 chilometri circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 chilometri
autostrada distante 4 chilometri



al di sopra della media ★★★★★★
buono ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box-auto singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera
Pagina 12 di 14





DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo, tenendo conto da un lato della facilità di accesso e dall'altro dalla buona disponibilità di parcheggi esterni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione si è adottato il criterio comparativo, comparando il valore dell'immobile con quelli di altri immobili della zona, aventi caratteristiche similari.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Valori desunti da annunci di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	98,90	0,00	65.000,00	65.000,00
B	cantina	7,85	0,00	9.000,00	9.000,00
C	box singolo	15,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				81.000,00 €	81.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 81.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 81.000,00



data 30/05/2024



il tecnico incaricato
Giuseppe Bruera

