



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 855/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dr.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Tarditi**

CF:TRDGRG63E18G674M

con studio in PINEROLO (TO) VIA SANTORRE DI SANTAROSA 3

telefono: 3357045348

email: giorgiotarditi@tin.it

PEC: g.tarditi@architettitorinopec.it

tecnico incaricato: Giorgio Tarditi

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 855/2023

## LOTTO 1

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

**A** fabbricato di civile abitazione a VILLAR FOCCHIARDO Via Comba 14/2, della superficie commerciale di **86,29** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari: un'autorimessa (sub. 1) al piano terreno e un alloggio (sub. 2) al piano terreno, primo e secondo (mansardato), oltre ad un cortile pertinenziale (sub. 3), il tutto posto nel centro storico del Comune di Villar Focchiardo in Via Comba n°14/2.

Al fabbricato si accede da passo carraio posto su via Comba transitando su terreni di altre proprietà fino ad arrivare al cortile pertinenziale (sub. 3).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura di pietrame con solaio intermedio e di copertura latero cementizio armato;
- finitura muratura perimetrale in intonaco rustico con facciata principale finita con tinteggiatura;
- copertura a due falde con tegole in cemento di colore nero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Comba n° 2-14, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Var.del 01/01/1992 Var. del quadro tariffario; Class. automatico del 29/08/1985 in atti dal 12/09/1990 (n. 6/15/1985); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: mappale n. 42 a sud, mappale n. 40 a ovest, mappale nn. 38 e 36 a nord e mappale n. 23 ad est tutti del medesimo foglio n. 13.

Si precisa che il numero civico corretto risulta il n°14/2.

- foglio 13 particella 39 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Comba n° 2-14, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Var.del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario; Var. del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Classamento automatico del 29/08/1985 in atti dal 12/09/1990 (n. 6/15/1985)

Coerenze: mappale n. 42 a sud, mappale n. 40 a ovest, mappale nn. 38 e 36 a nord e mappale n. 23 ad est tutti del medesimo foglio n. 13.

Si precisa che il numero civico corretto risulta il n°14/2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1984.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 86,29 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 29.580,50         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.251,50         |
| Data della valutazione:                                                                        | 03/04/2024           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 21.03.2024 alla presenza della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dell'Istituto Vendite Giudiziario, custode nominato in data 14.02.2024, nella persona della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Gli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Pinerolo – hanno evidenziato che "...non risultano aver concesso in locazione o in comodato gratuito gli immobili siti nel Comune di Villar Focchiardo (TO) via Comba n. 14/2..." come indicato nella mail dell'Agenzia delle Entrate in data 26.02.2024.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Premessa:

Le ricerche eseguite sull'esecutata sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono state \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* condotte sia sul codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che sul codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il primo risultante dagli atti del fascicolo (pignoramento, nota di trascrizione, istanza di vendita, ecc.) e il secondo risultante sull'atto di compravendita e sul mutuo.

Le ispezioni ipotecarie sono state eseguite in data 02.03.2024 presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, da cui risulta che l'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Si precisa che le formalità colpiscono unicamente il bene pignorato e le cancellazioni da eseguirsi, saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità che sarà confermato all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione pignoramento: € 294,00;
- cancellazione ipoteche volontarie (mutuo): € 35,00.

### Censo, livello, uso civico

L'indagine telematica effettuata sulla piattaforma digitale del "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" non ha rilevato usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

### Presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

A seguito di accertamenti presso il Comune di Villar Focchiardo (TO) è risultato che non sono presenti sul territorio comunale aree soggette a regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata in diritto di superficie e proprietà e agevolata finanziata con fondi pubblici come meglio evidenziato nella mail dell'Ufficio Tecnico in data 02.04.2024 e che pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

#### 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 16/05/2005 ai nn. 42300/9169 di repertorio, registrata il 01/06/2005 a Torino 3 ai nn. 6783 - 1T, iscritta il 04/06/2005 ai nn. 5563/819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 ai nn. 23397 di repertorio, trascritta il 20/12/2023 ai nn. 10137/8450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di fabbricato indipendente privo di oneri condominiali.

L'immobile è ubicato in zona "RA" - Centri storici normato dall'art. 22/5 - "Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentario ai sensi della L.R. 56/77 art.24, c 1^, come modificata dalla L.R 3/2013 e dalla L.R. 17/2013".

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di

atto di compravendita (dal 16/05/2005), con atto stipulato il 16/05/2005 a firma di Notaio Marco VALENTE ai nn. 42299/9168 di repertorio, registrato il 01/06/2005 a Torino - Direzione Provinciale I ai nn. 6782 - 1T, trascritto il 04/06/2005 ai nn. 5562/4129

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 20/09/1939 fino al 13/12/1964), con atto stipulato il 20/09/1939 a firma di Notaio Sebastiano CIMAZ, registrato il 26/09/1939 a Susa ai nn. 167 vol. 171.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 13 n. 39 sub. 2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 14/12/1964 fino al 08/04/1969).

Il titolo è riferito solamente a fg. 13 n. 39 sub. 2..

Testamento olografo pubblicato a rogito notaio Vincenzo FERRARIS in data 01.04.1965, registrato a Susa il 05.04.1965 al n. 424.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 08/04/1969 fino al 15/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Fg. 13 n. 39 sub. 2.

Testamento olografo pubblicato a rogito notaio Emanuele Chianale in data 17.04.1969, rep. n. 34605, registrato a Torino il 22.04.1969 al n. 13479. Denuncia di successione n. 21 vol. 650, presentata all'ufficio successioni di Susa in data 06.06.1969.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/1982 fino al 15/05/2005), con atto stipulato il 17/07/1982 a firma di Notaio Emanuele CHIANALE ai nn. 59231/11643 di repertorio, registrato il 02/08/1982 a Torino.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 13 n. 39 sub. 1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 348, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero, ristrutturazione e trasformazione porzione di fabbricato rurale, presentata il 06/01/1982 con il n. 59 di protocollo, rilasciata il 21/07/1982 con il n. 348 di protocollo, agibilità del 12/03/1985

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n° 27-7782 del 17/12/2007 pubblicata sul BUR n° 52 del 27/12/2007, l'immobile ricade in zona "RA" - Centri storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del P.R.G.C.: art. 22/5 - "Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentario ai sensi della L.R. 56/77 art.24, c 1^, come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013". Tale zona è individuata in classe II B - zona di pericolosità geomorfologica moderata normata dall'articolo 12/8 c.2 delle NTA del P.R.G.C..

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa,



non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultimo progetto autorizzato (concessione edilizia n. 348 del 21.07.1982): - diversa distribuzione interna: al piano terreno eliminazione locale cantina e modesti spostamenti tramezzi, al piano primo eliminazione dell'ingresso e modesti spostamenti tramezzi interni e al piano secondo (soppalco) realizzazione di nuovi tramezzi; - modifiche ai prospetti nord e sud: prospetto nord: restringimenti aperture al piano primo, modesta modifica al balcone ed eliminazione finestre al piano soppalcato; prospetto sud: inserimento di due piccole aperture al piano primo, di un'apertura al piano soppalcato e di un'apertura sul tetto tipo "velux"; - ampliamento della superficie del soppalco al piano secondo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - rimozione dell'ampliamento del soppalco al piano secondo in quanto in contrasto con l'art. 77 del Regolamento Edilizio Comunale; - adeguamento igienico con realizzazione di antibagno tra soggiorno e servizi; - ripristino altezze minime del servizio igienico (da m 2,32 a m 2,40) o in alternativa, se possibile, acquisizione di parere in deroga; - presentazione di opportuno titolo abilitativo (SCIA, CILA, ecc.) per l'acquisizione delle sanatorie relative alle opere interne ed esterne. Si precisa che per le variazioni ai prospetti potrebbe essere necessario acquisire pareri delle proprietà confinanti con eventuali costi aggiuntivi per la definizione di scritture private o atti notarili registrati e/o trascritti.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione soppalco abusivo e realizzazione antibagno : €3.500,00
- presentazione accertamento di conformità con SCIA/CILA in sanatoria (sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche, ecc): €4.000,00

Preliminarmente alla presentazione della pratica per l'acquisizione dell'opportuno titolo abilitativo in sanatoria si consiglia di approfondire con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villar Focchiardo l'iter procedurale da seguire.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze non coerenti e modifiche distribuzione interna. Si segnala che il numero civico corretto risulta il 14/2 e non 2/14.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale, compenso professionale e diritti di presentazione: €1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente dichiarazione di conformità dell'impianto

elettrico e non è possibile garantire il corretto funzionamento dell'impianto. Non risulta presente APE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche impianto elettrico, eventuali opere di adeguamento e acquisizione dichiarazione di conformità dell'impianto e presentazione APE.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche impianto, eventuali opere di adeguamento e acquisizione dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: €.500,00
- Acquisizione attestato di prestazione energetica (APE): €250,00

BENI IN VILLAR FOCCHIARDO VIA COMBA 14/2

## FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato di civile abitazione** a VILLAR FOCCHIARDO Via Comba 14/2, della superficie commerciale di **86,29** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari: un'autorimessa (sub. 1) al piano terreno e un alloggio (sub. 2) al piano terreno, primo e secondo (mansardato), oltre ad un cortile pertinenziale (sub. 3), il tutto posto nel centro storico del Comune di Villar Focchiardo in Via Comba n°14/2.

Al fabbricato si accede da passo carraio posto su via Comba transitando su terreni di altre proprietà fino ad arrivare al cortile pertinenziale (sub. 3).

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura di pietrame con solaio intermedio e di copertura latero cementizio armato;
- finitura muratura perimetrale in intonaco rustico con facciata principale finita con tinteggiatura;
- copertura a due falde con tegole in cemento di colore nero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Comba n° 2-14, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Var.del 01/01/1992 Var. del quadro tariffario; Class. automatico del 29/08/1985 in atti dal 12/09/1990 (n. 6/15/1985); Impianto meccanografico del 30/06/1987.  
Coerenze: mappale n. 42 a sud, mappale n. 40 a ovest, mappale nn. 38 e 36 a nord e mappale n. 23 ad est tutti del medesimo foglio n. 13.  
Si precisa che il numero civico corretto risulta il n°14/2.
- foglio 13 particella 39 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Comba n° 2-14, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Var.del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Var. del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario; Var. del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Classamento automatico del 29/08/1985 in atti dal 12/09/1990 (n. 6/15/1985)



Coerenze: mappale n. 42 a sud, mappale n. 40 a ovest, mappale nn. 38 e 36 a nord e mappale n. 23 ad est tutti del medesimo foglio n. 13.

Si precisa che il numero civico corretto risulta il n°14/2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1984.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 500 m

autostrada distante circa 3 km uscita Borgone di Susa

ferrovia distante circa 2 km stazione Borgone di Susa

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato risulta composto da:

- piano terreno: ingresso, vano scale, cantina, autorimessa e cortile di pertinenza;
- piano primo: vano scala, pianerottolo, soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone;
- piano secondo (soppalcato): vano scale e camere.

Le principali caratteristiche dell'immobile possono brevemente riassumersi come segue:

- pavimentazione in gres rosso per autorimessa e cantina al piano terreno;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i locali del piano primo e secondo, in legno per la zona del soppalco abusivo;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e tinteggiatura per le restanti superfici;
- rivestimento scala in materiale lapideo tipo serizzo;
- porta autorimessa metallica di tipo scorrevole;
- porta ingresso in legno con specchiature in vetro;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni in legno verso il fronte principale lato nord ed in ferro fronte lato sud
- bagno dotato di sanitari in ceramica (lavabo, wc, bidet e vasca);
- riscaldamento con stufe a legna;
- boiler elettrico per produzione acqua calda;
- impianto elettrico sottotraccia;





- non presente impianto gas.



All'interno del fabbricato sono presenti arredi e materiale vario della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Dalle ricerche esperite presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.



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 piano terreno                                   | 27,35         | x | 75 %   | = | 20,51        |
| ingresso piano terreno                                      | 7,45          | x | 100 %  | = | 7,45         |
| cantina piano terreno                                       | 8,90          | x | 25 %   | = | 2,23         |
| soggiorno, angolo cottura, bagno, vano scale al piano primo | 43,71         | x | 100 %  | = | 43,71        |
| balcone al piano primo                                      | 6,00          | x | 25 %   | = | 1,50         |
| soppalco al piano secondo (solo parte autorizzata)          | 21,79         | x | 50 %   | = | 10,90        |
| <b>Totale:</b>                                              | <b>115,20</b> |   |        |   | <b>86,29</b> |

**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima seguito sarà quello "sintetico-comparativo" per confronto di valori unitari che consiste nell'individuare il valore dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza di un congruo numero di valori unitari di beni simili a quello di stima.

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- la disamina dei prezzi di richiesta (soggetti a trattativa) - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobili simili ubicati in aree limitrofe in particolare:
  - annuncio immobiliare Affiliato Tecnocasa STUDIO SVILUPPO SAS con sede in Sant'Antonino di Susa - data annuncio: 25.03.2024 - descrizione: 3 locali disposti su tre piani - indirizzo: Via Comba 58, Baratte, Villar Focchiardo (TO) - riscaldamento: autonomo a stufa - superficie mq 70; prezzo: 38.000,00 pari a circa 543 Euro/mq;
  - annuncio immobiliare di utente privato su Immobiliare.it - data annuncio: 18.03.2024 - descrizione: 2 camere da letto e 1 bagno disposti su tre piani - indirizzo: Via Comba 58, Baratte, Villar Focchiardo (TO) - riscaldamento: con impianto a gas - superficie mq 75; prezzo: 38.000,00 pari a circa 507 Euro/mq;
  - annuncio immobiliare Cerkasa Immobiliare con sede in Torino (TO) - data annuncio:





25.03.2024 - descrizione: 2 camere, 1 bagno, cucina abitabile disposti su tre piani - indirizzo: Borgata Piancampo, Villar Focchiardo (TO) - riscaldamento: autonomo, a stufa, alimentato a pellet - superficie mq 73; prezzo: 29.000,00 pari a circa 397 Euro/mq;

- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
  - OMI (Anno 2023 - Semestre 2): comune di Villar Focchiardo (TO) - Fascia/Zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE - microzona 1 - tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - destinazione residenziale - stato conservativo normale: min €/mq 500,00 max €/mq 750,00;
  - Borsino immobiliare.it: comune di Villar Focchiardo - abitazioni in stabili in fascia media: min €/mq 533,00 max €/mq 823 media 678,00;
- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti:
  - in modo positivo:
    - proprietà da cielo a terra;
  - in modo negativo:
    - presenza di opere abusive;
    - opere di adeguamento igienico-sanitarie da eseguire;
    - impianti obsoleti;
    - mancanza dell'allacciamento alla rete gas.

Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in €/mq. 450,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,29 x 450,00 = **38.830,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.830,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.830,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Torino - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, ufficio tecnico di Villar Focchiardo (TO)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione          | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | fabbricato di civile | 86,29       | 0,00            | 38.830,50     | 38.830,50      |

tecnico incaricato: Giorgio Tarditi

Pagina 10 di 11



|            |             |             |
|------------|-------------|-------------|
| abitazione |             |             |
|            | 38.830,50 € | 38.830,50 € |

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

€. 9.250,00

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

€. 29.580,50

**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:

€. 329,00

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

€. 29.251,50

data 03/04/2024



il tecnico incaricato  
Giorgio Tarditi



tecnico incaricato: Giorgio Tarditi

Pagina 11 di 11

