

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Comerro Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 08/2026 del R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO "ROSSELLI"

Codice fiscale: 91015550014

via Rosselli n. 17 - Via di Vittorio n. 9

10038 - Verolengo (TO)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Mazzè TO, li 25/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Comerro Alberto



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17, interno B.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17, interno B.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	17
regolarita' edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 08/2026 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.590,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29

All'udienza del 27 Febbraio 2026, il sottoscritto Arch. Comerro Alberto, con studio in Via Garibaldi n°45 - 10035 - Mazzè (TO), email albycom@yahoo.com , PEC a.comerro@architettitorinopec.it , Tel. 335 6886567, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02 Marzo 2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17, interno B
- **Bene N° 2** - GARAGE ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17, INTERNO B

I locali infradescritti facenti parte del complesso edilizio denominato "Condominio Rosselli" nel regolamento di condominio di cui infra sito in COMUNE DI VEROLENGO (TO) VIA FRATELLI ROSSELLI N. 17/B, costituito da due fabbricati di civile abitazione denominati "Lotto 2" et "Lotto 3" entrambi elevati a due piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano interrato. Gli immobili oggetto della perizia sono collocati nel lotto "2" (due) alloggio articolato su due piani tra di loro collegati da scala interna costituito da:

al piano primo (secondo fuori terra) soggiorno con angolo cottura, una camera, ampio ripostiglio, servizio e terrazzino; il tutto quale meglio risulta raffigurato nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati; detti locali risultano inoltre distinti con il numero "11" (undici) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; fra le coerenze: soprassuolo su giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, unità immobiliare "8", soprassuolo su altra porzione di giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, vano scala, pianerottolo;

al piano secondo-sottotetto (terzo fuori terra) lavanderia, tre locali di sgombero e terrazzino; il tutto quale meglio risulta raffigurato nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati; detti locali risultano inoltre distinti con il numero "11" (undici) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; fra le coerenze: soprassuolo su giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, tetto di copertura, soprassuolo su altra porzione di giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, unità immobiliare "10";

Il fabbricato civile ha struttura portante in cemento armato in sito, come anche i solai dello spessore di 30 cm e struttura portante del locale seminterrato. L'altezza utile dei piani è di 2,70 m.

Le murature di tamponamento sono in mattoni semipieni. I divisori interni sono intonacati a platrio ed i pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti di riscaldamento dei singoli alloggi sono alimentati da caldaie indipendenti a gas metano di tipo "Vaillant" della potenzialità inferiore a Kcal 30.000 cadauna, con produzione di acqua calda.

Il contatore del gas è situato in una nicchia all'esterno degli alloggi.

La muratura perimetrale controterra è in calcestruzzo.

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato.

Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee.

L'immobile ha esposizione su due lati, a nord e a sud.

Internamente, l'immobile si sviluppa al piano primo e secondo con collegamento in scala a chiocciola interna.

Al piano primo, vi è un'altezza di 2,70 m, ed è composto da soggiorno-cottura con balcone, nella stanza soggiorno-cottura è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore, una camera con balcone, un bagno finestrato con antibagno, un ripostiglio con altezza minima 1,00 m e altezza massima 3,20 m con terrazzino.

Al piano secondo, sottotetto, vi è un'altezza minima di 1,00 m e altezza massima di 3,20 m e l'ambiente è suddiviso in tre locali sottotetto di pertinenza locale uso sgombero, due dei quali finestrati, lavanderia cieca, disimpegno e terrazzino.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

I locali infradescritti facenti parte del complesso edilizio denominato "Condominio Rosselli" nel regolamento di condominio di cui infra sito in COMUNE DI VEROLENGO (TO) VIA FRATELLI ROSSELLI N. 17/B, costituito da due fabbricati di civile abitazione denominati "Lotto 2" et "Lotto 3" entrambi elevati a due piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano interrato. Gli immobili oggetto della perizia sono collocati nel lotto "2" (due) alloggio articolato su due piani tra di loro collegati da scala interna costituito da:

al piano interrato un locale ad uso autorimessa privata di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, quale meglio risulta raffigurato nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati; detto locale risulta inoltre distinto con il numero "18" (diciotto) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; fra le coerenze: terrapieno, autorimessa "17", area di manovra, vano scala, cantina "9".

Il fabbricato civile ha struttura portante in cemento armato in sito, come anche i solai dello spessore di 30 cm e struttura portante del locale seminterrato.

La muratura perimetrale controterra è in calcestruzzo.

Le murature di divisione del piano interrato hanno una resistenza al fuoco maggiore di 90 minuti primi (REI 120) hanno spessore di cm. 10 tra le singole autorimesse.

Il pavimento è in battuto di cemento bocciardato antidrucciolo. La rampa d'accesso, in calcestruzzo rigonato è larga 4,00 m e ha una pendenza inferiore al 20 %.

L'areazione è ampiamente garantita, oltre che dal vano d'accesso, da quattro bocchette d'areazione nella soletta situate in posizione sovrastante all'area di manovra. I box sono in totale 9 e la corsia di manovra è larga 6,00 m.

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato.

Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee.

Si accede al piano interrato tramite cancello dedicato con rampa collocata sul fronte nord dell'edificio. L'autorimessa ha uno sviluppo longitudinale che permette di avere una porzione di cantina/deposito oltre allo spazio per un autoveicolo.

Le superfici sono al grezzo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17, interno B
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17, INTERNO B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

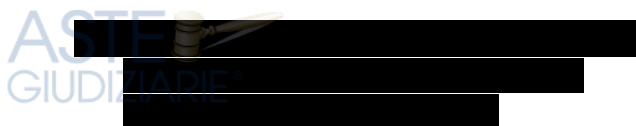
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

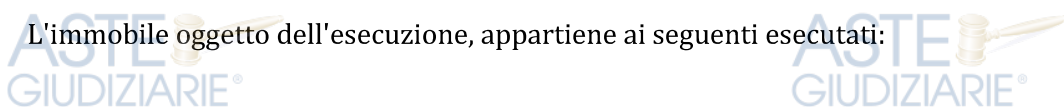


L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



Vedasi PRECISAZIONI in merito al regime patrimoniale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



Vedasi PRECISAZIONI in merito al regime patrimoniale

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

l'immobile confina con altre due unità immobiliari, sul lato est ed ovest.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

l'immobile confina con altra unità immobiliare, con la corsia di manovra e con le scale comuni.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,70 m / hmin 1,00 hmax 3,20	primo
Sottotetto	40,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	hmin 1,00 hmax 3,20	secondo
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	2,40 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/2001 al 23/10/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 644, Sub. 11 Categoria A2
Dal 23/10/2001 al 17/02/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 644, Sub. 11 Categoria A2
Dal 17/02/2011 al 27/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 644, Sub. 11

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 313,75 Piano Primo e Secondo
--	--	--

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/2001 al 23/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 644, Sub. 18 Categoria C6
Dal 23/10/2001 al 17/02/2011		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 644, Sub. 18 Categoria C6
Dal 17/02/2011 al 27/03/2026		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 644, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 68,33 Piano interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	644	11		A2	2	4,5	Totale: 74 mq Totale escluse aree scoperte: 66 mq	313,75 €	Primo e Secondo	

Corrispondenza catastale

A livello catastale la planimetria risulta difforme pertanto si rende necessaria un aggiornamento per esatta rappresentazione grafica.

Nel dettaglio l'immobile risulta non conforme al piano primo per la mancanza della porta di chiusura dell'antibagno verso il locale igienico e della scala di accesso con forma difforme (a sezione quadrata anziché rotonda). Al piano sottotetto sono state ricavate due camere da letto nei sottotetti, la lavanderia risulta un bagno a tutti gli effetti ma situato in altro locale rispetto al progettato ed inoltre è stato dotato di finestratura prospiciente il terrazzo esclusivo.

L'ex locale lavanderia risulta uno sgombero/ripostiglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	644	18		C6	3	27	31 mq	68,33 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

Vi è incongruenza tra quanto riportato nell'Atto di Compravendita (rep. n. 27951/17424 del 17/02/2011) e nella Visura Storica per immobile, rispetto all' Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio in merito al regime di divisione dei beni.

Nel primo caso si parla infatti di "*regime patrimoniale di comunione legale dei beni*", così come nella Visura Storica per immobile in cui si fa riferimento a "*regime di comunione dei beni*".

Al contrario nell'Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio (sia del Comune di residenza che del comune in cui si è celebrato il matrimonio medesimo vi è riportato "Gli sposi ai sensi dell'art. 162 secondo comma, del codice civile, dichiarano di aver scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Vedasi bene n°1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

ESISTE CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con il Comune di Chivasso con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Ferreri di Chivasso in data 14 febbraio 1998, repertorio numero 100532/7956, registrato a Chivasso il 6 marzo 1998 al numero 209

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Vedasi bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

L'immobile si presenta in normale stato di usura, leggasi BUONO STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

L'immobile si presenta in normale stato di usura, leggasi BUONO STATO CONSERVATIVO

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

trattasi di APPARTAMENTO su due piani all'interno di un CONDOMINIO A SCHIERA, si accede all'immobile tramite le scale condominiali.

al piano primo (secondo fuori terra) soggiorno con angolo cottura, una camera, ampio ripostiglio, servizio e terrazzino; il tutto quale meglio risulta raffigurato nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati; detti locali risultano inoltre distinti con il numero "11" (undici) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; fra le coerenze: soprassuolo su giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, unità immobiliare "8", soprassuolo su altra porzione di giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, vano scala, pianerottolo;

al piano secondo-sottotetto (terzo fuori terra) lavanderia, tre locali di sgombero e terrazzino; il tutto quale meglio risulta raffigurato nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati; detti locali risultano inoltre distinti con il numero "11" (undici) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; fra le coerenze: soprassuolo su giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, tetto di copertura, soprassuolo su altra porzione di giardino di proprietà dell'unità immobiliare "9" posta al piano terreno, unità immobiliare "10";

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

trattasi di AUTORIMESSA all'interno di un condominio a schiera, si accede all'immobile tramite area di manovra comune

al piano interrato un locale ad uso autorimessa privata di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, quale meglio risulta raffigurato nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati; detto locale risulta inoltre distinto con il numero "18" (diciotto) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; fra le coerenze: terrapieno, autorimessa "17", area di manovra, vano scala, cantina "9".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17, INTERNO B

Si riporta quanto in Atto di Compravendita (rep. n. 27951/17424 del 17/02/2011):

"La vendita è fatta a corpo e i locali trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, come ben visti ed accettati dalla parte acquirente, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Vedasi Bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato.

Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee.

L'immobile ha esposizione su due lati, a nord e a sud.

Internamente, l'immobile si sviluppa al piano primo e secondo con collegamento in scala a chiocciola interna.

Al piano primo, vi è un'altezza di 2,70 m, ed è composto da soggiorno-cottura con balcone, nella stanza soggiorno-cottura è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore, una camera con balcone, un bagno finestrato con antibagno, un ripostiglio con altezza minima 1,00 m e altezza massima 3,20 m con terrazzino.

Al piano secondo, sottotetto, vi è un'altezza minima di 1,00 m e altezza massima di 3,20 m e l'ambiente è suddiviso in tre locali sottotetto di pertinenza locale uso sgombero, due dei quali finestrati, lavanderia cieca, disimpegno e terrazzino.

Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti sono in piastrelle gress e i soffitti sono intonacati eccetto negli ambienti sottotetto con travi e tavole lignee a vista.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato.

Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee.

L'immobile ha esposizione su due lati, a nord e a sud.

L'autorimessa è in BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, risulta senza finiture, e l'autorimessa ha porta basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 23/10/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2001 al 17/02/2011		Compravendita - agevolazioni "prima casa"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Umberto Romano	23/10/2001	16500	2139
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2011 a oggi		Compravendita - agevolazioni "prima casa"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Roberto Martino	17/02/2011	27951	17424
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17, INTERNO B

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Vedasi Bene N° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17, INTERNO B

L'immobile ha destinazione urbanistica da Piano Regolatore Generale BR.II - Zone consolidate residenziali di impianto unitario, di cui si riporta Normativa urbanistica art. 28 da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verolengo

"Art. 28 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata di impianto unitario - BR.II

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi approvati. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato.

2. Per queste zone il P.R.G. riconosce lo stato di fatto per quelle aree oggetto di strumenti urbanistici completamente attuati e la necessità di completare quelle aree oggetto di strumenti urbanistici vigenti ma non

ancora integralmente compiuti; in quest'ultimo caso il P.R.G.C. recepisce integralmente le previsioni strutturali ed infrastrutturali previste dai SUE vigenti ed in fase di attuazione.

3. Per la zona BR.II, si prescrive quanto segue:

- a) I tipi di interventi edilizio ammessi sono indicati nella Tabella Normativa nel rispetto dei caratteri architettonici originariamente previsti dallo SUE, applicando le prescrizioni degli stessi fino alla loro completa attuazione;*
- b) Il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari è ammesso in base alle prescrizioni della Tabella normativa;*
- c) sono sempre ammessi ampliamenti "una tantum" del 20 % della Sul esistente con un minimo comunque consentito di 25 mq di Superficie Utile Netta per ogni unità immobiliare; inoltre è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 6 della L.R. 16/2018 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art.44. Su edifici mono o bi familiari isolati qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'Art. 4, p.t.8 delle N.T.A. purché:
 - l'elevazione non risulti in contrasto con i caratteri architettonici originariamente previsti dal SUE;*
 - i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti;**
- d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché vengano rispettate le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 43 delle N.T.A.;*
- e) la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 43 delle NTA.*

4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'Art. 53 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento e a quanto richiamato Art. 55.

5. Nella Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto."

BR.II

ART:28 NTA



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
•							•			•				•								

 Destinazioni d'uso principali  Destinazioni d'uso ammesse

TIPI E MODALITÀ DI INTERVENTO		DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITÀ DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO								TITOLO III		NTA	
					MO	MS/RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI				
	UNITÀ IMMOBILIAR	Senza cambio		D.I.A.	Comunicazione / D.I.A.											
				P.d.C.												
				SUE												
		Con cambio		D.I.A.												
				P.d.C.												
				SUE												
	EDIFICI INTERII	Senza cambio	D.I.A.													
			P.d.C.													
			SUE													
		Con cambio	D.I.A.													
			P.d.C.													
			SUE													

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario, salvo i casi di cui all'art. 50, con gli incrementi relativi agli ampliamenti di cui alle note 2) e 3).

Tipologia edilizia: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario

Altezza massima della costruzione: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario, + sottotetto abitabile

Indice di utilizzazione fondiaria: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario

1) Intervento ammesso per l'attuazione completa dei SUE vigenti

2) Ampliamenti edilizi pari al 20% della SUL

3) Nelle aree libere dalle costruzioni, e nel limite del 40% della loro superficie, è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi per la sosta di autoveicoli privati nel rispetto delle prescrizioni dell'Art. 43, giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, etc., ferma restando

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Vedasi bene n° 1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

L'immobile è stato concesso mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 21 del 18 febbraio 2000, con oggetto: fabbricato civile abitazione composto da 9 unità abitative in Via Rosselli;
- Pratica n. 24/2001 del 27 luglio 2001, Variante alla Concessione Edilia n. 21 del 18 febbraio 2000;
- Agibilità / abitabilità con prot. 2791 in data 14 aprile 2003 e come da richiesta con prot. 8774 del 21.12.2016 risulta conforme e completa.

L'immobile di che trattasi risulta difforme sia a livello catastale che a livello urbanistico.

A livello urbanistico l'immobile risulta non conforme al piano primo per la mancanza della porta di chiusura dell'antibagno verso il locale igienico e della scala di accesso con forma difforme (a sezione quadrata anziché rotonda).

Al piano sottotetto sono state ricavate due camere da letto nei sottotetti, la lavanderia risulta un bagno a tutti gli effetti ma situato in altro locale rispetto al progettato ed inoltre è stato dotato di finestratura prospiciente il terrazzo esclusivo.

L'ex locale lavanderia risulta uno sgombero/ripostiglio. L'immobile necessita di Sanatoria urbanistica (SCIA art- 36/bis) per la regolarizzazione della scala, per la realizzazione del bagno e della sua finestratura.

Le camere non possono essere in alcun modo sanate e devono mantenere la destinazione concessionata di sottotetto accessorio; l'intervento necessita della corresponsione degli oneri concessori per il locale bagno e per il disimpegno di collegamento con la scala.

➤ Oneri concessori che l'amministrazione comunale valuterà a fronte di presentazione di progetto conforme allo stato dei luoghi e dei relativi utilizzi.

Dovrà in ultimo essere realizzato idoneo antibagno per il locale igienico prospiciente il soggiorno.

A parere dello scrivente sorge il problema di come sia stato possibile licenziare un'abitazione priva di un locale destinato a Camera, dovrà essere verificato con il competente UT del comune di Verolengo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Si è acquisito APE ad oggi scaduto essendo trascorsi più di 10 anni dalla sua emissione (22 Dicembre 2010)
- Si presume esista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, in quanto citato come allegato nel titolo abilitativo dell'agibilità, documento del 23/10/2001 ma non si è ad oggi acquisita dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del DM 37/2008 (ex Legge 46/1990)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

L'immobile è stato concesso mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 21 del 18 febbraio 2000, con oggetto: fabbricato civile abitazione composto da 9 unità abitative in Via Rosselli;
- Pratica n. 24/2001 del 27 luglio 2001, Variante alla Concessione Edilia n. 21 del 18 febbraio 2000;

- Agibilità / abitabilità con prot. 2791 in data 14 aprile 2003 e come da richiesta con prot. 8774 del 21.12.2016 risulta conforme e completa.

L'immobile di che trattasi risulta conforme sia a livello catastale che a livello urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Trattasi di Autorimessa:

- Non necessita di certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è ad oggi acquisito dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del DM 37/2008

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17 , INTERNO B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA ROSSELLI N° 17

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedasi Bene n° 1.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato. Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee. L'immobile ha esposizione su due lati, a nord e a sud. Internamente, l'immobile si sviluppa al piano primo e secondo con collegamento in scala a chiocciola interna. Al piano primo, vi è un'altezza di 2,70 m, ed è composto da soggiorno-cottura con balcone, nella stanza soggiorno-cottura è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore, una camera con balcone, un bagno finestrato con antibagno, un ripostiglio con altezza minima 1,00 m e altezza massima 3,20 m con terrazzino. Al piano secondo, sottotetto, vi è un'altezza minima di 1,00 m e altezza massima di 3,20 m e l'ambiente è suddiviso in tre locali sottotetto di pertinenza locale uso sgombero, due dei quali finestrati, lavanderia cieca, disimpegno e terrazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 644, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato. Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee. Si accede al piano interrato tramite cancello dedicato con rampa collocata sul fronte nord dell'edificio. L'autorimessa ha uno sviluppo longitudinale che permette di avere una porzione di cantina/deposito oltre allo spazio per un autoveicolo. Le superfici sono al grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 644, Sub. 18, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

VALUTAZIONE DEI BENI

Nella valutazione dei beni verranno presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

I coefficienti sono stati desunti dall' Annuario Immobiliare, edito da Il sole 24 ore. I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al

prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

INDAGINI DI MERCATO

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti sulle quali sono state svolte le indagini:

- operatori del settore edilizio;
- agenzie immobiliari;
- dati statistici rilevati nel sito dell'Agenzia delle Entrate (banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Tenuto pertanto conto della zona in cui sono ubicati gli immobili, della loro consistenza e del loro stato di occupazione, delle loro caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età qualità e stato) e dei valori che il mercato segnala per immobili simili, il valore attuale degli immobili oggetto di stima viene così calcolato e fissato;

Premesso e valutato che in merito al corrente VALORE DI MERCATO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: VEROLENGO (L779)

Fascia: Centrale

Zona: INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq mese) per		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	4,1	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	3,4	5,1	L
Box	NORMALE	470	700	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	3,6	5,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

- **Scadente**

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Appurato che Il Valore di Mercato RESIDENZIALE – ABITAZIONE CIVILE per la zona di riferimento è espresso in €/mq riferito alla sup. Lorda (L) tipo STATO CONSERVATIVO NORMALE tra 740,00 e 1.100,00 €/mq. Per quanto concerne l'abitazione si è ipotizzato un valore massimo tra i valori di mercato, ricavati da tabella OMI soprariportata, di 1.100,00 €/mq in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Avendo necessariamente applicato lo scrivente CTU inoltre un abbattimento forfettario del 10 % rispetto al valore venale del bene per come stimato, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura non contrattuale della vendita si è ottenuto $(1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,90) = 990,00 \text{ €/mq}$.

Per quanto concerne la determinazione della superficie del BOX per la zona di riferimento è espresso in €/mq riferito alla sup. Lorda (L) tipo STATO CONSERVATIVO NORMALE tra 470,00 e 700,00 €/mq. Per quanto concerne l'abitazione si è ipotizzato un valore massimo tra i valori di mercato, ricavati da tabella OMI soprariportata, di 700,00 €/mq in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Avendo necessariamente applicato lo scrivente CTU inoltre un abbattimento forfettario del 10 % rispetto al valore venale del bene per come stimato, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura non contrattuale della vendita si è ottenuto $(700,00 \text{ €/mq} \times 0,90) = 630,00 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B	124,00 mq	990,00 €/mq	€ 122.760,00	1/1	€ 122.760,00
Bene N° 2 - Garage Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17	31,00 mq	630,00 €/mq	€ 19.530,00	1/1	€ 19.530,00
Valore di stima:					€ 142.290,00

DEPREZZAMENTO – SPESE TECNICHE SANATORIA EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile di che trattasi risulta difforme sia a livello catastale che a livello urbanistico.

A livello urbanistico l'immobile risulta non conforme al piano primo per la mancanza della porta di chiusura dell'antibagno verso il locale igienico e della scala di accesso con forma difforme (a sezione quadrata anziché rotonda).

Al piano sottotetto sono state ricavate due camere da letto nei sottotetti, la lavanderia risulta un bagno a tutti gli effetti ma situato in altro locale rispetto al progettato ed inoltre è stato dotato di finestratura prospiciente il terrazzo esclusivo.

L'ex locale lavanderia risulta uno sgombero/ripostiglio. L'immobile necessita di Sanatoria urbanistica (SCIA art- 36/bis) per la regolarizzazione della scala, per la realizzazione del bagno e della sua finestratura.

Le camere non possono essere in alcun modo sanate e devono mantenere la destinazione concessionata di sottotetto accessorio; l'intervento necessita della corresponsione degli oneri concessori per il locale bagno e per il disimpegno di collegamento con la scala.

➤ Oneri concessori che l'amministrazione comunale valuterà a fronte di presentazione di progetto conforme allo stato dei luoghi e dei relativi utilizzi.

Dovrà in ultimo essere realizzato idoneo antibagno per il locale igienico prospiciente il soggiorno.

A parere dello scrivente sorge il problema di come sia stato possibile licenziare un'abitazione priva di un locale destinato a Camera, dovrà essere verificato con il competente UT del comune di Verolengo.

Per i soli adempimenti tecnici per restituire conformità edilizio/urbanistica e catastale agli immobili ad oggi ipotizzabili in complessivi € 2.700,00 così sinteticamente riassumibili:

DEPREZZAMENTI	
Descrizione	Prezzo
SCIA in Sanatoria 1.200,00 € onorario (escluse cassa previdenziale geometri 5% ed Iva di legge aliquota 22%) oltre 516,00 € di sanzione/oblazione	€ 2.053,20
Aggiornamento Catastale 450,00 € onorario (escluse cassa previdenziale geometri 5% ed Iva di legge aliquota 22%) oltre 70,00 € di diritti catastali per ciascun subalterno	€ 646,45
Redazione APE Attestato di Prestazione Energetica 150,00 € onorario oltre 15,00 € di diritti trasmissione	€ 207,15
TOTALE	€ 2.700,00

Valore finale di stima: € 139.590,00 Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mazzè TO , li 25/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Comerro Alberto



ELENCO ALLEGATI:

- ❖ N° 1 Atto di provenienza 17.02.2011 - TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO
- ❖ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI ESTRATTO PER RIASSUNTO MATRIMONIO 03.04.2026
- ❖ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA PROCOPIO A. 03.03.2026
- ❖ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE ACCESSO AGLI ATTI UTC
- ❖ N° 1 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI IMMOBILE
- ❖ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA 02.03.2026
- ❖ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA NTC
- ❖ N° 1 Visura e scheda catastale - PLANIMETRIE CATASTALI
- ❖ N° 1 Visura e scheda catastale - RILIEVO FOTOGRAFICO SINTETICO 19.03.2026
- ❖ N° 1 Visura e scheda catastale - VISURE CATASTALI ATTUALI
- ❖ N° 1 Visura e scheda catastale - VISURE CATASTALI STORICHE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17, interno B

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato. Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee. L'immobile ha esposizione su due lati, a nord e a sud. Internamente, l'immobile si sviluppa al piano primo e secondo con collegamento in scala a chiocciola interna. Al piano primo, vi è un'altezza di 2,70 m, ed è composto da soggiorno-cottura con balcone, nella stanza soggiorno-cottura è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore, una camera con balcone, un bagno finestrato con antibagno, un ripostiglio con altezza minima 1,00 m e altezza massima 3,20 m con terrazzino. Al piano secondo, sottotetto, vi è un'altezza minima di 1,00 m e altezza massima di 3,20 m e l'ambiente è suddiviso in tre locali sottotetto di pertinenza locale uso sgombero, due dei quali finestrati, lavanderia cieca, disimpegno e terrazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 644, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ha destinazione urbanistica da Piano Regolatore Generale BR.II - Zone consolidate residenziali di impianto unitario,

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17

Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato. Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee. Si accede al piano interrato tramite cancello dedicato con rampa collocata sul fronte nord dell'edificio. L'autorimessa ha uno sviluppo longitudinale che permette di avere una porzione di cantina/deposito oltre allo spazio per un autoveicolo. Le superfici sono al grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 644, Sub. 18, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ha destinazione urbanistica da Piano Regolatore Generale BR.II - Zone consolidate residenziali di impianto unitario

Prezzo base d'asta: € 139.590,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.590,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17 , interno B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 644, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato di usura, leggasi BUONO STATO CONSERVATIVO		
Descrizione:	Il complesso in cui è collocato l'immobile oggetto della presente perizia, si presenta come un condominio a schiera, formato da cinque blocchi abitativi affiancati. Il complesso nelle parti più alte risulta di due piani fuori terra, più sottotetto abitabile e autorimesse al piano interrato. Esternamente il complesso è in buono stato di conservazione, le facciate risultano intonacate, sono presenti persiane in legno, i serramenti sono lignei e in PVC negli spazi comuni. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, con faldali e elementi grondaie e pluviali, con pantalera rivestita in legno e travi primarie e secondarie lignee. L'immobile ha esposizione su due lati, a nord e a sud. Internamente, l'immobile si sviluppa al piano primo e secondo con collegamento in scala a chiocciola interna. Al piano primo, vi è un'altezza di 2,70 m, ed è composto da soggiorno-cottura con balcone, nella stanza soggiorno-cottura è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore, una camera con balcone, un bagno finestrato con antibagno, un ripostiglio con altezza minima 1,00 m e altezza massima 3,20 m con terrazzino. Al piano secondo, sottotetto, vi è un'altezza minima di 1,00 m e altezza massima di 3,20 m e l'ambiente è suddiviso in tre locali sottotetto di pertinenza locale uso sgombero, due dei quali finestrati, lavanderia cieca, disimpegno e terrazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Verolengo (TO) - Via Rosselli n° 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 644, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato di usura, leggasi BUONO STATO CONSERVATIVO		
Descrizione:	Si accede al piano interrato tramite cancello dedicato con rampa collocata sul fronte nord dell'edificio. L'autorimessa ha uno sviluppo longitudinale che permette di avere una porzione di cantina/deposito oltre allo spazio per un autoveicolo. Le superfici sono al grezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED]		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

