

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DELL'ARCHITEGGIULIANO BOGGIAN
RIGUARDANTE I BENI IMMOBILI SITI IN TORINO DI PROPRIETA' DELLA
ARCA COOPERATIVA SOCIALE ONLUS in L.C.A. CON SEDE IN TORINO VIA
SPALATO 63/I C.F. 06286310013



Designazione del mandato

Il giorno 13/12/2019, lo scrivente Arch. Giuliano Boggian, professionista in
Alessandria, Via Palestro n. 32, iscritto al n° 224 all'Ordine degli Architetti della
Provincia di Alessandria, ha ricevuto incarico dal Commissario Liquidatore Pier
Antonio Boffa – Torino di esprimere perizia tecnico estimativa tendente ad
accertare il valore di mercato, riferito a 1 immobile sito in Torino, Via Spalato
63/I – 1 posto auto situato nel cortile dello stesso e 1 immobile sito in Torino Via
Thesauro 6.

Lo scrivente si è recato sulla località, ove ha provveduto ad effettuare ispezione
dei beni. Nel corso dell'ispezione sono state annotate le condizioni intrinseche ed
estrinseche che, concorrono alla formulazione dei prezzi e dei costi.

Indagini informative

Alla luce del nuovo sopralluogo, il sottoscritto Arch. Giuliano Boggian è in grado
di esporre quanto segue:

DESCRIZIONE GENERALE:

Unità immobiliare sita in Torino V. Spalato n. 63/I

N. 1 Posto auto sito in Torino cortile condominiale di Via Spalato con accesso
carraio da Via Bobbio n.21

Unità immobiliare sita in Torino via Thesauro, n.21.

RIFERIMENTI CATASTALI e IDENTIFICAZIONI DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1)

Via Spalato 63/D ma con accesso in via Spalato 63/I – Porzione di complesso
immobiliare in regime condominiale costituito da:

piano primo: disimpegno comune, corridoio comune, n. 3 uffici, n.1
laboratorio/ufficio, n. 1 ripostiglio, n. 1 locale elettrico/termico, 1 servizio
igienico con antibagno. Mq. 185,27

Censita al Catasto Fabbricati:

Foglio 1298 n. 76 sub 22 – Foglio 1298 n. 76 sub. 61, Zona censuaria 2, Piano
1, Cat. D/8, Rendita Euro 2.540,00

piano terreno: ascensore comune, vano scale e unità immobiliare censita a
Catasto Fabbricati al Foglio 1298 n. 76 sub. 28.

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 2)

ASTE GIUDIZIARIE®

Posto auto a servizio del LOTTO 1, accesso carraio Via Bobbio n. 21 e pedonale dal cortile del precedente Lotto censita al Catasto Fabbricati

1 Foglio 1298 n. 76 sub. 5, categoria C/6 Classe 1, Consistenza 14 mq Rendita Euro 78,09 ,

area di manovra e unità immobiliare censita a Catasto Fabbricati al Foglio 1298 n. 76 sub. 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 3)

Magazzino sito in Torino Via Tesoro n. 6 censito al N.C.E.U. TO:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foglio 1303, part. 97, sub. 151, cat. CL, Classe 4, Consistenza 162, Sup. Catastale 206 mq.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE:

LOTTO1)-LOTTO2)

Si è ritenuto unire il Lotto 1 e 2 in quanto trattasi di stessa ubicazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si tratta di un immobile che si sviluppa su due livelli, tutto lo stabile è adibito a uffici/laboratori. La struttura esterna è intonacata e tinteggiata a vari colori.

L'accesso avviene tramite un portoncino in metallo e vetro a fianco dello stesso è posto il citofono (FOTO 1)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si accede all'androne che si apre sia sulle scale che sull'ascensore (parti comuni) (FOTO 2-3) L'immobile oggetto di perizia è al 1° piano attraverso un disimpegno e un corridoio non delimitato da muratura a cui si accede ai locali (FOTO 4) Ingresso segreteria /disimpegno (FOTO 5 e 5bis) da questo vano si accede ai restanti locali, 1 sgabuzzino, 1 servizio igienico con antibagno, (FOTO 6-7-8); 1 ufficio adibito a sala riunioni (FOTO 9); ufficio n. 2 che internamente si collega al n. 3 (FOTO 10-11-12); 1 locale openspace ufficio/laboratorio dal quale si accede al locale elettrico/termico (FOTO 13-14).

I locali sono tutti pavimentati in ceramica .I muri portanti sono in cemento armato mentre i tramezzi sono in cartongesso, tutti tinteggiati, il bagno è parzialmente piastrellato. La copertura e controsoffitto a shed con lucernari costituito da falde in 2 ordini inclinate rispetto all'orizzontale, le prime in cemento armato mentre le seconde sono vetrate che conferiscono uniformità di luce diurna. Risulta così un tetto a dente di sega. Gli infissi sono in metallo a vetro singolo. L'impianto idraulico funzionante, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento sono autonomi. Impianto elettrico a vista con rete dati. Il portoncino d'ingresso ha serratura di sicurezza. Non è stato possibile in sede di sopralluogo verificare il funzionamento degli impianti.

Dal corridoio al pian terreno si esce nel cortile condominiale ove vi è un' area di manovra e una serie di parcheggi delimitati ad uso dei proprietari, trattasi quindi di un posto auto scoperto a raso con pavimentazione in cis inerbiti, lo stato è di

mediocre conservazione, l'accesso avviene dal passo carraio sito in Via Bobbio n.

(FOTO 15 PIANTINA)

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

Nel Lotto 1 vi sono discordanze con i progetti depositati in Comune e col Catasto;

- Diversa distribuzione dei locali (assenza di muro divisorio delimitante il corridoio di accesso);
- Dimensioni diverse dei locali;

E' quindi necessario costruire il muro mancante e presentare delle sanatorie previa verifica dei requisiti igienici e superfici aereo-illuminanti.

SEVITU':

l'unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio pedonale a favore della unità confinante, per chiarezza è la parte indicata come corridoio nella planimetria catastale.

PROVENIENZE:

LOTTO 1:

- CREATTIVITA'-Soc. Coop. Sociale in Liquidazione, P. Iva 06503980010
atto di compravendita Notaio Pietro Boero di Torino in data 9 giugno 1999

rep. N. 131399/4956, trascritto a Torino il 15 giugno 1999 ai n. 20822/12264;

- Comune di Torino con sede in Torino P. Iva 00514490010 atto di compravendita a rogito Notaio Silvio Petitti del 19 aprile 1983, repertorio 116070, trascritto a Torino 1 in data 28 aprile 1983 reg. generale 9497 reg. particolare 7456;

LOTTO 2:

- CREATTIVITA'-Soc. Coop. Sociale in Liquidazione, P. Iva 06503980010 atto di permuta Notaio Chianale Angelo di Torino in data 13 luglio 2010 rep. N. 64139/27714, trascritto a Torino 1 il 30 luglio 2010 ai n. 30552/20894;
- COOP. SOC. Quadrifoglio Tre – Handicap e Emarginazione – onlus con sede in Pinerolo -atto compravendita Notaio Chianale Angelo di Torino in data 08 agosto 2006 rep. N. 46355/19276, trascritto a Torino 1 il 09 agosto 2006 ai n. 42488/25339;
- CONZORZIO Imprese Cooperative Sociali Soc. Coop. Con sede in Torino Via Bobbio in virtù atto compravendita Notaio Boero Pietro il 23 giugno 2000, rep. 137027, trascritto a Torino 1 il 10 luglio 2000 al n. 25669715317

Comune di Torino con sede in Torino P. Iva 00514490010 atto di compravendita a rogito Notaio Silvio Petitti del 9 aprile 1983, repertorio

116070, trascritto a Torino 1 in data 28 aprile 1983 reg. generale 9497 reg. particolare 7456.

LOTTO 3)

Il magazzino è posto nel piano semi-interrato di un fabbricato risalente alla seconda metà dell'ottocento, situato in zona prevalentemente residenziale.

Il palazzo sito in Via Thesauro n. 6 è un edificio a 5 piani fuori terra, area condominiale adibita a cortile e posti auto. La zona è semi centrale, vicino alla stazione ferroviaria di Porta Nuova.

Al magazzino si accede tramite via pubblica attraverso il portone del palazzo al civico 6. (FOTO 1) Il magazzino si trova alla fine di una doppia rampa di scale alla quale si accede tramite l'androne condominiale (FOTO 2-3-4). Per accedere agli ambienti vi sono ben 3 porte d'entrata, nonché sul pianerottolo a metà scala vi è un'apertura che può essere utilizzata quale montacarichi (FOTO 3- 5).

La struttura è tutta in muratura, i soffitti sono molto alti e presentano volte a botte e a vela. Gran parte dei pavimenti sono piastrellati in gres color grigio chiaro (FOTO 6) mentre nella seconda sala (interna) il pavimento è a cemento liscio, il soffitto si presenta a mattoni grezzi ed in questa sala non vi è luce naturale.

(FOTO 8).

Tra la prima e la seconda sala vi è un rudimentale lavandino ed una piccola struttura di ferro e vetro presumibilmente adibita a ufficio (FOTO 7-9)

Risulta privo di dotazioni tecnologiche, esiste solo un impianto elettrico esterno e dotato di neon appesi. Non vi sono servizi igienici.

Nel primo androne vi sono 6 infissi di cui 3 si affacciano sulla via Thesauro, 2 sul cortile ed 1 è l'accesso a metà scala per fungere da montacarichi. Le finestre sono tutte alte mt. 1,50 il magazzino nella sua parte anteriore risulta ben aerilluminato dalla luce diurna. L'altezza dei locali varia da mt. 2,70 nel punto più basso e mt. 4,00 in quello più alto. La superficie totale del magazzino è 162,00 mq.

SITUAZIONE URBANISTICA:

I primi dati in archivio risalgono ad una sopraelevazione dello stabile nel 1874, successivamente si rileva un art. 26 L. 47/85 prot. 1997-9-1935 presentato in data 17-12-97, relativo alla realizzazione di un servizio igienico con antibagno comprensivo di impianto idraulico e ventilazione forzata. Mai realizzato e quindi decaduto come permesso.

Il 14-05-2014 prot. N. 2014 – 9 – 7969 è stata presentata una SCIA art. 22 c. 1 tue – per accorpamento di unità e demolizione del muro divisorio. Si è così modificato l'aspetto planimetrico che era precedentemente composto da 2 distinte unità con accessi separati.

In funzione di tutte le circostanze fin qui esposte e dopo aver eseguito tutte quelle indagini informative atte a determinare gli andamenti e umori del mercato immobiliare sulla piazza, tenuto pacificamente conto che l'incarico concerne la valutazione mediata sotto il profilo commerciale degli immobili nonché la vetustà superiore ad anni venti, lo scrivente ha così valutato:

LOTTO 1) mq. 185,27 X € 415,00 = € 76.887,05

LOTTO 2) mq. 13,75 X € 250 = € 3.121,25

I lotti 1) e 2) sono nello stesso stabile ed il lotto 2) è parte integrante del lotto 1) vanno quindi sommati. = € 80.008,30

Per comodità Lotto 1) + Lotto 2) = € 80.000,00

LOTTO 3) mq. 162,00 X € 371,00 = € 60.102,00 = € 60.000,00

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Catasto Fabbricati
- Planimetria catastale Via Spalato

Tanto doveva in evasione del mandato

Alessandria li, 24/08/2020.



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'anno 2020 addì 24...del mese di AGOSTO... nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Novara, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Giuliano Boggian nato a Casale di Scodosia, Padova, il 16.03.1952 e residente in Alessandria, Via Alessandro III n° 2 il quale dichiara di essere iscritto all'Albo degli Architetti di Alessandria al n° 224

Esibisce perizia immobiliare da Lui redatta su incarico del Liquidatore della Cooperativa Sociale Onlus ARCA chiede di poter essere ammesso ad asseverarla.

Ammonito ai sensi di legge art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. ed invitato a prestare giuramento, ripete la formula di rito:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA’”

Si raccoglie il presente giuramento di perizia per gli usi consentiti dalla Legge.

Sulle generalità dichiara:

“Sono e mi chiamo Giuliano Boggian nato a Casale di Scodosia, Padova, il 16.03.1952, residente in Alessandria, Via Alessandro III n° 2 - iscritto all'Albo degli Architetti di Alessandria al n° 224”

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO
Sez. A
Architetto
GIULIANO
BOGGIAN
N° 224

Giuliano Boggian

IL CANCELLIERE

Rita Santacroce



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/00

Entrate
 00006583 00003E21 WZQYD01
 00027577 08/06/2020 17:07:18
 4578-00087 1E9C107558FFC0DC
 IDENTIFICATIVO : 01171476971643

0 1 17 147697 164 3

agenzia entrate

Riepilogo

Data: 06/12/2018 17:18:53

Provincia: TORINO TERRITORIO

Tipo soggetto: Persona giuridica

Ult.Aggiornamento: 05/12/2018

Comune: TORINO

Codice fiscale: 06286310013

Catasto: Fabbricati

Avvertenza: eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di Contact Center o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	TORINO	1298	76	6	TORINO (TO) VIA BOBBIO, 21 Piano T	zona2 cat. C/6	1	14 mq	Euro.78,09
Proprietà per 1/1	TORINO	1298	76	61	TORINO (TO) VIA SPALATO, 63/D Piano 1	zona2 cat. D/8			Euro: 2.540,00

15/06/2012 - Richiedente NOT FARCHIO
 Catasto Fabbricati - Situazione al 15/06/2012
 Ufficio provinciale di Torino
 Scale 1:200

Identificativi Catastali:
 Sezione: 1298
 Foglio: 76
 Particella: 63/D
 Subalterno: 61

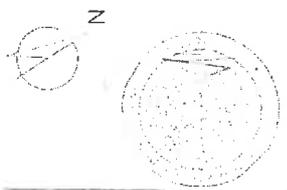
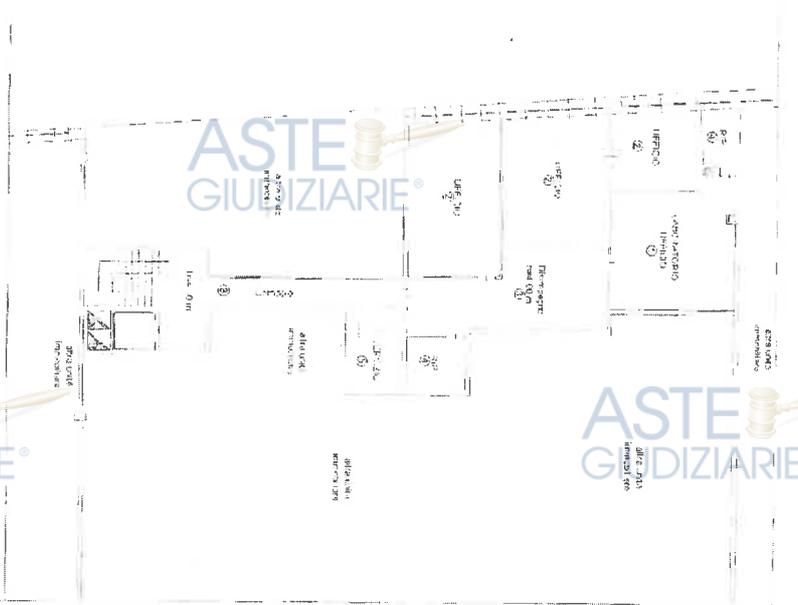
Compilata da:
 Carbonetti Adriano
 Insieme all'Adio:
 Architetto
 Rev. Torino
 N. 1904

PIANO TERRA
 hmed 3,00 m



See second floor

PIANO PRIMO
 hmed 4,00 m



ALLEGATO "D"
 art. 2901
 del D.P.R. 1/2012

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/00

Entrate
 00006583 00003E21 W02GY001
 00027577 08/06/2020 17:07:18
 4578-00087 1E9C107558FFC0DC
 IDENTIFICATIVO : 01171476971643

0 1 17 147697 164 3

