



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 273/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Rossella D'ADDATO



CUSTODE:

IVG Torino



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessio Bergonzi

CF:BRGLSS75L12L727W

con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19

telefono: 0114345919

email: studioberg@hotmail.com

PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 1 di 17



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALPIGNANO via Collegno 25, della superficie commerciale di **89,93** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 42 anni, di cui 48 restanti

Nella zona della Città ove è ubicato l'immobile risultano insediate attività commerciali e di servizi pubblici raggiungibili a piedi.

Le scale comuni di accesso all'alloggio sono dotate di impianto ascensore condominiale.

Internamente l'UI si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate, la pavimentazione si presenta con piastrelle in gres.

Il bagno è dotato di rivestimenti in piastrelle in gres.

Il serramento di accesso si presenta come porta di sicurezza; i serramenti esterni si presentano dotati di vetro doppio.

Si riscontra come l'UI si affaccia verso l'esterno esclusivamente tramite finestre alte a vasistas oltre alla porta di ingresso.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante; nel locale bagno risultano essere installati: un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed una vasca.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori, nel locale cucina è presente una caldaia murale a gas;
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.



Il tutto in normali condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Si provvede all'invio telematico delle riprese fotografiche effettuate in sopralluogo in formato .jpeg nonché ad allegare la planimetria dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 448 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Collegno n° 25, piano: s1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano cantinato: corridoio comune a tre lati, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 12, al piano secondo: vano scale comuni, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 10), cortile comune a due lati, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 12), vano ascensore.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B box singolo a ALPIGNANO via Collegno 25, della superficie commerciale di **15,51** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 42 anni, di cui 48 restanti

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà, sull'immobile di cui sopra, anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del fabbricato di cui fanno parte.

Internamente l'UI si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate, la pavimentazione si presenta con battuto in cemento.

Il serramento di accesso si presenta come portone basculante metallico.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)

Il tutto in normali condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Si provvede all'invio telematico delle riprese fotografiche effettuate in sopralluogo in formato .jpeg nonché ad allegare la planimetria dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,50



ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 448 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: via Collegno n° 25, piano: s1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: al piano seminterrato: corridoio comune, area di manovra, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 77), terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.245,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.218,50
Data della valutazione:	12/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data di sopralluogo effettuato n data 01/08/2024, così come risulta dal Verbale redatto dal Custode, l'immobile si presentava libero.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

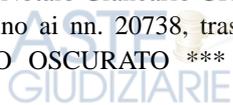
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 28/04/1982 a firma di Notaio Giancarlo GRASSI REVERDINI ai nn. 17819 di repertorio, registrata il 14/05/1982 a Torino ai nn. 20738, trascritta il 14/05/1982 a Torino 2 ai nn. 11509/9239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Convenzione edilizia per la cessione del diritto di superficie



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/04/2005 a firma di Notaio DELLA RATTA RINALDI Alberta ai nn. 40010/11238 di repertorio, iscritta il 17/05/2005 a Torino 2 ai nn. 22805/4498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione. Non riguardando anche altri beni oltre agli immobili pignorati oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per cancellazione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/10/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 18139/2021 di repertorio, iscritta il 27/10/2021 a Torino 2 ai nn. 47886/8312, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20000.

Importo capitale: 13662.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione. Non riguardando anche altri beni oltre agli immobili pignorati oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per cancellazione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2024 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 7756 di repertorio, trascritta il 22/04/2024 a Torino 2 ai nn. 16776/12768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione. Non riguardando anche altri beni oltre agli immobili pignorati oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per cancellazione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

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: **€. 1.080,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 8.015,46**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 2.002,52**

Ulteriori avvertenze:

In merito ai *presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)* si indica la presenza di vincoli, limiti e oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata nel caso concreto così come indicato



nell'allegata Convenzione edilizia del 1982 già precitata.

Si evidenzia che il Comune di Alpignano ha alla data odierna quantificato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e contestuale soppressione dei vincoli convenzionali (che si allega)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2005), con atto stipulato il 21/04/2005 a firma di DELLA RATTA RINALDI Alberta ai nn. 40009/11237 di repertorio, trascritto il 17/05/2005 a Torino2 ai nn. 22804/14681.

Il titolo è riferito solamente a diritto di superficie



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2001 fino al 20/04/2005), con atto stipulato il 08/05/2001 a firma di Notaio VALENTE MARCO ai nn. 12324 di repertorio, trascritto il 16/05/2001 a Torino 2 ai nn. 17935/11635.

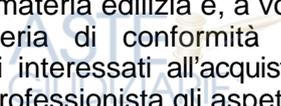
Il titolo è riferito solamente a Diritto di superficie



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **33/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione edificio di civile abitazione, presentata il 23/03/1982 con il n. 3586 di protocollo, rilasciata il 10/08/1982 con il n. 33/82 di protocollo.

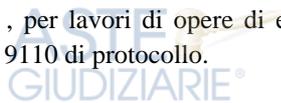
Concessione rilasciata in ottemperanza della Convenzione edilizia Notaio Reverdini del 28/04/1982 rep. 17819, su diritto di superficie

Concessione edilizia in variante N. **4/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante sistemazioni esterne per edificio di civile abitazione, presentata il 07/01/1985 con il n. 307 di protocollo, rilasciata il 26/02/1985 con il n. 4/85 di protocollo

DIA N. **9110**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di eliminazione delle barriere architettoniche, presentata il 09/04/1998 con il n. 9110 di protocollo.

Opere non riscontrate in sito.

SCIA N. **15645**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere comuni,





presentata il 21/06/2021 con il n. 15645 di protocollo

Abitabilità N. **33/82 e 4/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio di civile abitazione composto i 41 alloggi., presentata il 28/11/1985 con il n. 15616 di protocollo, rilasciata il 14/02/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 7-2019 del 17/01/2020,



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

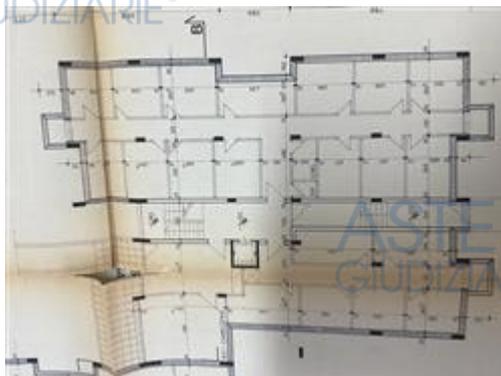
Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato il locale cantinato non è collocato nella posizione corrispondente allo stato licenziato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria opere interne con coinvolgimento del condominio e proprietà confinanti

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria : €3.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALPIGNANO VIA COLLEGNO 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALPIGNANO via Collegno 25, della superficie commerciale di **89,93** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 42 anni, di cui 48 restanti

Nella zona della Città ove è ubicato l'immobile risultano insediate attività commerciali e di servizi pubblici raggiungibili a piedi.

Le scale comuni di accesso all'alloggio sono dotate di impianto ascensore condominiale.

Internamente l'UI si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate, la pavimentazione si presenta con piastrelle in gres.

Il bagno è dotato di rivestimenti in piastrelle in gres.

Il serramento di accesso si presenta come porta di sicurezza; i serramenti esterni si presentano dotati di vetro doppio.

Si riscontra come l'UI si affaccia verso l'esterno esclusivamente tramite finestre alte a vasistas oltre alla porta di ingresso.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- **Impianto elettrico**, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- **Impianto idro-sanitario**, apparentemente funzionale e funzionante; nel locale bagno risultano essere installati: un vaso all'inglese, bidet, lavabo ed una vasca.
- **Impianto di riscaldamento**: autonomo con radiatori, nel locale cucina è presente una caldaia murale a gas;
- **Fognario**: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- **Gas**: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- **Citofonico**: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

Il tutto in normali condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Si provvede all'invio telematico delle riprese fotografiche effettuate in sopralluogo



in formato .jpeg nonché ad allegare la planimetria dell'immobile in oggetto.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-s1, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 448 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Collegno n° 25, piano: s1 - 2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- Coerenze: al piano cantinato: corridoio comune a tre lati, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 12), al piano secondo: vano scale comuni, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 10), cortile comune a due lati, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 12), vano ascensore.



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito delle ricerche effettuate in ambito di accertamento per la redazione della presente relazione, anche tramite la consultazione del SICEE della Regione Piemonte, non è scaturito un APE in corso di validità.



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
Locali principali	81,19	x	100 %	=	81,19
Balconi	9,81	x	50 %	=	4,91
cantina	11,63	x	33 %	=	3,84
Totale:	102,63				89,93





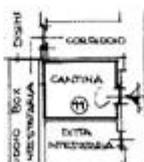
TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PLANIMETRIA ESTRATTA DALLA SCHEDA CATASTALE RELATIVA ALL'UNITA'
IMMOBILIARE UBICATA IN ALFONSO - VIA Collette n° 25
ESSECUZIONE IMMOBILIARE INDE 270/2024

PIANO SECONDO



Planimetria in scala riduzione foglio

PIANO CANTINATO



Planimetria in scala riduzione foglio



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 442/2015

Descrizione: Vendita con procedura competitiva - Box auto al primo piano interrato, in proprietà superficiaria della durata novantennale, 10

Indirizzo: Via ENVIE, 8/A Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.062,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2023

tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 10 di 17





Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 442/2015

Descrizione: Box auto al primo piano interrato, in proprietà superficaria della durata novantennale., 14

Indirizzo: Via ENVIE, 8/a Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.410,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 17.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.563,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 442/2015

Descrizione: Vendita con procedura competitiva di: 1. Unità ad uso abitativo, al piano 1° (2° f.t.), composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone e terrazzo con superficie commerciale di circa mq 75, collegata con scala interna a locali non abitabili al piano sottotetto con superficie di circa mq 72 (da progetto assentito dal Comune di Pianezza), oltre cantina pertinenziale al piano interrato. 2. Locale ad uso autorimessa, al piano interrato, con una superficie catastale di mq 16., 17

Indirizzo: Via Collegno, 9 Pianezza, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 442/2015

Descrizione: Vendita con procedura competitiva - Box auto al primo piano interrato, in proprietà superficaria della durata novantennale., 6

Indirizzo: Via ENVIE, 8/A Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.062,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 06/03/2018
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 442/2015
 Descrizione: Vendita con procedura competitiva - Box auto piano primo interrato, 7
 Indirizzo: Via ENVIE, 8/A Torino, TO
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 9.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 58.00 m
 Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 6
 Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
 Fonte di informazione: OMI
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.375,00 pari a 1.375,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,93	x	1.100,00	=	98.923,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.923,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 113.054,86





BENI IN ALPIGNANO VIA COLLEGNO 25

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ALPIGNANO via Collegno 25, della superficie commerciale di **15,51** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 42 anni, di cui 48 restanti

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà, sull'immobile di cui sopra, anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del fabbricato di cui fanno parte.

Internamente l'UI si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate, la pavimentazione si presenta con battuto in cemento.

Il serramento di accesso si presenta come portone basculante metallico.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)

Il tutto in normali condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Si provvede all'invio telematico delle riprese fotografiche effettuate in sopralluogo in formato .jpeg nonché ad allegare la planimetria dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 448 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: via Collegno n° 25, piano: s1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: al piano seminterrato: corridoio comune, area di manovra, altra UI al piano (CF f 21 n 448 sub 77), terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta all'emissione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

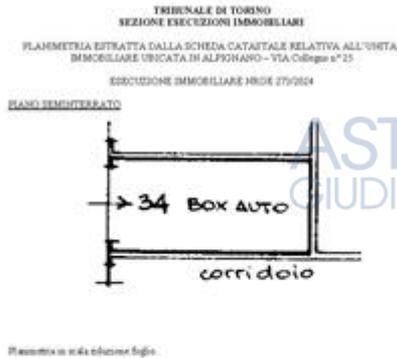


CONSISTENZA:

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
Locale principale	15,51	x	100 %	=	15,51
Totale:	15,51				15,51



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 14 di 17





Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: OMI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 9.000,00

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

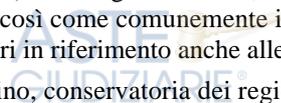
€. 10.285,71



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Comune Alpierno, osservatori del mercato immobiliare OMI





DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	89,93	0,00	98.923,00	113.054,86
B	box singolo	15,51	0,00	9.000,00	10.285,71
				107.923,00 €	123.340,57 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e contestuale soppressione dei vincoli convenzionali	-7.094,99
	7.094,99 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si è verificato che per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e contestuale soppressione dei vincoli convenzionali il Comune di Alpignano ha quantificato un importo pari a € 7.094,99 (per entrambi gli immobili) importo che detratto dalla stima raggiunge un importo non superiore all'importo massimo di cessione previsto dall'art. 11 della Convenzione originaria (pari a € 130.290,41)

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

€. 3.000,00

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

€. 113.245,58

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 11.324,56

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 700,00



Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 2.002,52

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

€. 99.218,50

data 12/11/2024



il tecnico incaricato
Alessio Bergonzi

