



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

693/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Mascherato 1

INTERVENUTO:

DEBITORE:

Mascherato 2, Mascherato 3, Mascherato 4

GIUDICE:

Dott.ssa SILVIA SEMINI

CUSTODE:

Dott.ssa Raffaella CARBONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2024

TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 933/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Locali facenti parte del complesso immobiliare in Comune di Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 (due) posto alle generali coerenze strada padana inferiore, via Alfieri, mappali 333, 334, 335, 422 tutti del foglio 55 Catasto Terreni composto da un fabbricato di civile abitazione e ambulatorio veterinario, un fabbricato ad uso box auto e cantine posti auto ed area giardino esclusivi e più precisamente:

- facente parte del "FABBRICATO A" costituito da un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto abitabile, insistente su un'area distinta al catasto terreni fg. 55 mappale 125 al piano terreno (primo fuori terra), un alloggio composto di una camera cucina e bagno con antibagno, posto alle coerenze: cortile comune a due lati, altra unità immobiliare del piano e scale comuni.
- facente parte del "FABBRICATO B" costituito da un basso fabbricato ad un piano fuori terra suddiviso in magazzino, box auto e cantine, insistente su un'area distinta al Catasto Terreni al fg. 55 mappale 126 al piano terreno (primo fuori terra), un locale ad uso cantina, posto alle coerenze di: particella 673, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

L'alloggio oggetto di valutazione è posto al piano terreno (1° F.T.) la cantina al piano terreno.

Identificazione catastale:

- **Alloggio:** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 37** (catasto fabbricati), sezione urbana U, Rendita: Euro 225,95 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo: VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Dati di superficie: Totale: 56 m² Totale escluse aree scoperte b): 56 m² Intestati catastali 1. Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 2. Mascherato 3 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **Dati identificativi dall'impianto al 20/09/2006 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 2 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 11** Impianto meccanografico del 30/06/1987 **Dal 20/09/2006 al 13/10/2023 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 12 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 17** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. TO0384270 in atti dal 20/09/2006 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 163274.1/2006). **dal 20/09/2006 al 13/10/2023 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 12 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 17** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. TO0384270 in atti dal 20/09/2006 UFFICIOABITAZIONE (n. 163274.1/2006. **dal 13/10/2023 Immobile attuale** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 37** VARIAZIONE del 13/10/2023 Pratica n. TO0269693 in atti dal 13/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4269604.13/10/2023 DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269693.1/202)
- **Cantina.** **Foglio 55 Particella 126 Subalterno 25** (catasto fabbricati), sezione urbana U, Rendita: Euro 9,45 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 3 m² Dati di superficie: Totale: 4 m² Indirizzo: VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Intestati catastali 1. Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 Mascherato 3 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **Dati identificativi dall'impianto al 20/09/2006 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 2 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 11** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

dal 20/09/2006 al 13/10/2023 Immobile predecessore Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 12 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 17 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. TO0384270 in atti dal 20/09/2006 UFFICIOABITAZIONE (n. 163274.1/2006) . dal 13/10/2023 Immobile attuale Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 126 Subalterno 25 VARIAZIONE del 13/10/2023 Pratica n. TO0269693 in atti dal 13/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4269604.13/10/2023 DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269693.1/2023).

La visura catastale dell'alloggio e della cantina sono prodotti come allegato n° 2 e 3 alla presente, le relative planimetrie come allegati n° 4 e 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale ed accessori i:	58 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.000,00
Data della valutazione 15/11/2024	

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alloggio: nel corso del sopralluogo occorso il giorno 14 novembre 2024 l'alloggio si è presentato occupato dal soggetto esecutato (Mascherato 2).e dalla sua famiglia

Cantina: nel corso del sopralluogo occorso il giorno 15 novembre 2024 la cantina si è presentata occupata senza titolo dalla sig.ra Mascherato 4 condomina priva di titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 23/10/2024 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

In data 23/10/2024 il sottoscritto CTU ha inviato al comune di Chieri email PEC con la quale richiedeva l'esistenza degli usi civici. Il comune ha risposto come email del 29/11/2024 "Buongiorno, in merito alla vostra richiesta non è possibile fornire una risposta assolutamente certa in quanto l'Ente ha ancora, attualmente, in fase di accertamento la presenza di Usi Civici gravanti sul territorio chierese. In ogni caso è già possibile affermare che:
- presso il Commissariato Usi Civici del Tribunale di Torino non è presente alcun genere di documentazione attestante tale utilizzo;
- nella scheda relativa al Comune di Chieri pubblicata nella apposita sezione del sito web dell'archivio "G. Casalis", alla voce "comunanze", gli autori affermano che nel territorio di Chieri non sono presenti questa fattispecie di beni demaniali." (cfr allegato 22).

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024 e dall'aggiornamento eseguito in data 23/11/24 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegati 42 e 43) si riportano i seguenti vincoli ed oneri giuridici.

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/03/2016, repertorio n° 13453/10352 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 14/03/2016 registro particolare 1379 registro generale 8813 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 durata 15 anni a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2 (soggetto esecutato), Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 28, foglio 55, particella 125, subalterno 30 e foglio 55, particella 126, subalterno 24. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 26/11/2014, repertorio n° 12714/9765 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 09/12/2014 registro particolare 6044 registro generale 39265 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 durata 13 anni a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2 (soggetto esecutato), Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 12, foglio 55, particella 126, subalterno 17. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/03/2010, repertorio n° 26022/12379 notaio BASSETTI Remo, iscritta a Torino 2 il 29/03/2010 registro particolare 2323 registro generale 12446 derivante da Concessione a garanzia di apertura credito capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 durata 1 anno 6 mesi a favore di Mascherato 1 contro: terzo datore di ipoteca Mascherato 2 (soggetto esecutato) e Mascherato 3 (soggetto esecutato), debitore non datore Mascherato 4 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 6, foglio 55, particella 126, subalterno 9, particella 125 subalterno 5, particella 126 subalterno 12. Annotazione presentata 07/06/23 registro particolare 2628, registro generale 20422 Restrizione di beni, Annotazione presentata il 25/05/2015 registro particolare 2589, registro generale 17342 restrizione di beni. Annotazione presentata il 25/05/2015 registro particolare 2590, registro generale 17343 riduzione somma. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 13/08/2024, a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Torino n° 20110 di repertorio, trascritto a Torino 2 il 13/09/2024 Registro generale n. 37759, Registro particolare n. 28561, a favore di: creditore procedente per la quota di 1/1, contro: soggetto esecutati per quote differenti, derivante da Atto esecutivo o cautelare. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia e comprende immobili ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Convenzione tra il comune di Chieri e la Sitel a rogito notaio Andrea GRAMAGLIA del 18/11/1984 rep. n° 29666/14762 trascritto a Torino 2 il 21/12/1984 variazione in data 20/12/2002 registro generale 31079, registro particolare 24762 in cui viene descritto che la SINTE s.r.l. con riferimento al P.E.C. Alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si è obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto. Di seguito viene indicato che la convenzione avrà efficacia 10 anni.

Regolamento di condominio del 15/11/2011 rep. 59168/27339 trascritto a Torino 2 il 15/12/2011 registro generale 51102 registro particolare 33471.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Secondo quanto dichiarato dall'amministratore p.t. del condominio il Cedro BUONAMICO Antonio p.zza Silvio Pellico n° 22 Chieri (cfr allegato 10)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 1/5/24-30/04/24	Approssimativamente € 3.921,79
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 1.227,00
Spese ordinarie scadute ed insolute alla data della dichiarazione	Approssimativamente € 7.834,23

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio a rogito notaio Giorgio MARIATTI di Torino fornito dalla proprietaria (cfr allegato 7) non sono presenti particolari vincoli e/o divieti se non quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio a parte quanto di seguito indicato.

Il fabbricato A può essere adibito esclusivamente ad uso residenziale (abitazioni private) e/o uffici e studi professionali (ad esempio studi di architettura, ingegneria, geometri, studi medici, agenzie di assicurazioni, agenzie immobiliari). Le cantine ed in box costituiscono un accesso delle unità immobiliari ad uso abitazione e pertanto non possono essere affittate a terzi o vendute separatamente dall'unità immobiliare principale salvo tra i condomini; unica eccezione riguarda l'unità immobiliare descritta con il numero 11 nella planimetria n° 3 che potrà essere affittata o venduta a terzi estranei al condominio. Si dovrà mantenere all'interno del vano scala del fabbricato A l'attuale sistemazione delle piante in vaso che costituisce un criteri per eventuali aggiunte o modifiche allo stato di fatto che dovranno essere deliberate tramite assemblea condominiale. E' vietato l'utilizzo dell'area a giardino comunque per scopi diversi quale la coltivazione di ortaggi. La piantumazione esterna posta nell'area comune descritta come area D nella planimetria n° 3 dovrà essere mantenuta; l'eventuale sostituzione delle piante presenti dovrà rispettare la tipologia come da stato di fatto. È vietato il gioco del pallone o altri giochi nel cortile o nelle aree comuni. Non è consentito parcheggiare motorini o biciclette in cortile o nei luoghi comuni né passeggini nell'ingresso principale.

Gli alloggi centrali e quelli d'angolo che non hanno sfogo verso il cortile posso usufruire dei balconi e delle relative pattumiere prospicienti ai pianerottoli della scala.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Mascherato 2 (soggetto esecutato) per la quota di 100/200 e **Mascherato 1 (soggetto esecutato)** per la quota di 100/200 in forza di successione legittima alla signora Mascherato 5 del 16/10/2006 repertoria n° 15/554 trascritta a Torino 2 il 27/11/2007 registro generale 64686 registro particolare 38093 e accettazione tacita di eredità del 01/10/2008 repertorio n° 76724 trascritta il 08/10/2008 registro generale 46353 registro particolare 29676. Si segnala che il foglio 55 n° 125 sub. 12 (graffato con il n° 126 sub. 17) è di derivazione del n° 125 sub. 37 e del n° 126 sub. 25.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mascherato 5 in forza dei seguenti titoli: atto d'acquisto dell'appezzamento di terreno censito al catasto terreni foglio LV n° 49 a rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA del 2 settembre 1954 rep. 25/18 da potere di Mascherato 6 (cfr allegato 8) e atto d'acquisto di appezzamento censito al foglio LV n° 49 a rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA del 4 settembre 1954 rep. 1537/1050 da potere di Mascherato (cfr allegato 9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO) in data 25/10/2024 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n° 272/1954 del 8/9/1954 per costruzione fabbricato civile e magazzino;
- variante n° 403/1954 del 22/12/1954 per aggiunta di un piano;
- variante n° 184/1956 del 27/07/1956 per costruzione autorimessa;
- n° 172/1957 del 24/06/1957 per costruzione muro di cinta
- n° 395/1966 del 18/10/1966 per 2 aperture e recinzione;
- concessione in sanatoria n° 2039/1986 prot. 17609 del 29/08/1986 per opere eseguite in difformità alle L.E. 274/54 e varianti 403/56 e 184/56 costruzione senza licenza edilizia di pensilina e basso fabbricato uso deposito;
- n° 34/1975 del 01/01/1975 per apertura di una finestra;
- n° 538/1976 del 09/01/1978 modifica centrale termica;
- n° 512/1979 del 16/11/1979 per variante concessione edilizia per sistemazione locale caldaia;
- n° 75/1980 del 22/02/1980 per adeguamento centrale termica;
- n° 202/1981 del 26/06/1981 trasformazione ripostigli in garage;
- concessione edilizia n° 474/1988 del 31/05/1988 rifacimento tinteggiatura facciata e manutenzione straordinaria
- concessione edilizia n° 739/1988 del 07/10/1988 mutamento destinazione d'uso con opere murarie;
- art. 26 n° 487/1992 art. 26 del 10/06/1992 per opere interne (archivio art. 26 legge regionale 47);
- DIA 348/1999 del 30/04/1999 D.I.A. Per variante in corso d'opera C.E. 739/98;
- Permesso di costruire n° 795/2006 del 20/12/2006 per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 06/08/98.
- DIA n° 287/2007 del 10/05/2007 per ristrutturazione edilizia con modifiche interne;
- DIA n° 288/2007 del 10/05/2007 per ristrutturazione edilizia con modifiche interne;
- DIA n° 487/2008 del 10/07/2008 per opere interne in variante alla DIA 288/07;
- DIA n° 222/2009 del 14/09/2009 per opere interne in variante alla DIA 287/07

- DIA n° 223/2009 del 14/04/2009 per opere interne e modifica di finestra in porta-finestra;
- PdC n° 451/2010 del 07/08/2010 variante in corso d'opera dal PdC 795/06 realizzazione abbaino e altre opere;
- DIA 671/2010 del 29/12/2010 SCIA realizzazione cappotto esterno;
- CIL n° 71/2010 del 29/12/2010 per lievi modifiche interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- PdC 87/2011 variante al PdC 795/06 – 451/10;
- PdC 383/2011 del 26/09/2011 variante in corso d'opera al PdC 795/06 del 5/3/2009 e successive varianti 451/2010 e 87/2011;
- PdC 335/2012 del 17/09/2012 sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per modifiche interne;
- CIL n° 38/2012 del 9/05/2012 per manutenzione straordinaria per opere interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- SCIA n° 373/2012 del 10/10/2021 per ristrutturazione edilizia;
- SCIA n° 11/2013 del 9/1/2013 per ristrutturazione edilizia con opere interne di unità immobiliari esistenti;
- CIL n° 50/2015 del 20/03/2018 per opere interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- CIL n° 84/2017 del 23/05/2017 per accorpamento unità B del piano sottotetto (archivio edilizia libera 2010-2017);
- CILA n° 390/2021 del 05/11/2021 per modifiche interne (archivio edilizia libera 2021);
- CILA n° 136/2022 del 21/06/2022 per lievi modifiche interne (archivio registro cila 2022);

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Chieri non per l'intero edificio è stata reperito permesso di abitabilità in data 1/10/1955 (cfr allegato 25).

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

La Giunta Regionale ha approvato il Piano Regolatore Generale della Città di Chieri, con deliberazione n. 36-19211 in data 19.05.1997. Il PRGC è stato successivamente pubblicato sul BUR n. 22 del 4.6.1997, ed è stato sottoposto negli anni ad una serie di varianti parziali e strutturali.

Secondo quanto indicato nello strumento Geoportale Comune di Chieri in data 24/10/2024 (cfr allegato 6) la situazione urbanistica è la seguente:

- Variante parziale 35,
- Destinazioni urbanistiche: Br5 - Aree parzialmente edificate (come definite al punto f -completamento) art. 13 L.R. 56/77 – Art.31.4 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.
- Classe d'intervento I (cfr art. 25 Norme Tecniche di Attuazione) 25.1 - Interventi edilizi ricadenti in classe I Nella classe I sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme per ciascuna Area di Intervento enel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni.



Estratto dalla tavola del P.R.G.C. Comune di Chieri

7.3 APE:

Dalla ricerca presso il sistema georiferito S.I.P.E.E. del giorno 30/10/2024 non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Abitazione oggetto di perizia

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato **sono state verificate le seguenti difformità:**

1. è mancante la porta di divisione fra bagno ed antibagno. La difformità è sanabile con la messa in pristino dei locali. Il costo approssimativo è di € 250,00 oltre IVA
2. nel locale antibagno è presente un wc, lo stesso dovrebbe essere posizionato nel bagno. La difformità è sanabile con la messa in pristino dei locali e lo spostamento dell'apparecchio igienico nella zona del bagno. Il costo approssimativo è di € 250,00 oltre IVA
3. le misure interne dei locali interni sono leggermente differenti da quanto indicato negli elaborati grafici succitati. (normativa di riferimento: D.M. 380/01) Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aerodinamici e illuminanti. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;

L'immobile risulta **non conforme**. Tempi per la regolarizzazione non stimabili.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: Vedi conformità edilizia



8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati in atto di successione



BENI IN CHIERI VIA PADANA INFERIORE 27
APPARTAMENTO E CANTINA
DI CUI AL PUNTO A

Locali facenti parte del complesso immobiliare in Comune di Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 (due) posto alle generali coerenze strada padana inferiore, via Alfieri, mappali 333, 334, 335, 422 tutti del foglio 55 Catasto Terreni composto da un fabbricato di civile abitazione e ambulatorio veterinario, un fabbricato ad uso box auto e cantine posti auto ed area giardino esclusivi e più precisamente:

- facente parte del "FABBRICATO A" costituito da un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto abitabile, insistente su un'area distinta al catasto terreni fg. 55 mappale 125 al piano terreno (primo fuori terra), un alloggio composto di una camera cucina e bagno con antibagno, posto alle coerenze: cortile comune a due lati, altra unità immobiliare del piano e scale comuni.
- facente parte del "FABBRICATO B" costituito da un basso fabbricato ad un piano fuori terra suddiviso in magazzino, box auto e cantine, insistente su un'area distinta al Catasto Terreni al fg. 55 mappale 126 al piano terreno (primo fuori terra), un locale ad uso cantina, posto alle coerenze di: particella 673, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

L'alloggio oggetto di valutazione è posto al piano terreno (1° F.T.) la cantina al piano terreno.

Identificazione catastale:

- Alloggio: Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 37** (catasto fabbricati), sezione urbana U, Rendita: Euro 225,95 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo: VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Dati di superficie: Totale: 56 m² Totale escluse aree scoperte b): 56 m² Intestati catastali 1. Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 2. Mascherato 3 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **Dati identificativi dall'impianto al 20/09/2006 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 2 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 11 Impianto meccanografico del 30/06/1987 Dal 20/09/2006 al 13/10/2023 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 12 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 17 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. TO0384270 in atti dal 20/09/2006 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 163274.1/2006). dal 20/09/2006 al 13/10/2023 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 12 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 17 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. TO0384270 in atti dal 20/09/2006 UFFICIOABITAZIONE (n. 163274.1/2006. dal 13/10/2023 Immobile attuale** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 37 VARIAZIONE del 13/10/2023 Pratica n. TO0269693 in atti dal 13/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4269604.13/10/2023 DIVISIONEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZIINTERNI (n. 269693.1/202)**
- Cantina. **Foglio 55 Particella 126 Subalterno 25** (catasto fabbricati), sezione urbana U, Rendita: Euro 9,45 Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 3 m² Dati di superficie: Totale: 4 m² Indirizzo: VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Intestati catastali 1. Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 2 Mascherato 3 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **Dati identificativi dall'impianto al 20/09/2006 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 2 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 11 Impianto meccanografico del 30/06/1987. dal 20/09/2006 al 13/10/2023 Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 12 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 17 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2006 Pratica n. TO0384270 in atti dal 20/09/2006 UFFICIOABITAZIONE (n. 163274.1/2006) . dal 13/10/2023 Immobile attuale** Comune di

ASTE
GIUDIZIARIE

CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 126 Subalterno 25 VARIAZIONE del 13/10/2023
Pratica n. TO0269693 in atti dal 13/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.4269604.13/10/2023 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269693.1/2023).

La visura catastale dell'alloggio e della cantina sono prodotti come allegato n° 2 e 3 alla presente, le relative planimetrie come allegati n° 4 e 5.



Immobilie visto dall'esterno strada padana inferiore



Interno alloggio: Sala da pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è situata nel comune di Chieri in via Padana inferiore civico 27

COLLEGAMENTI

aeroporto distanza
tangenziale distanza

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 27). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo occorso il giorno 11/11/2024 fra le ore 9,30 le ore 10,30.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale è situato nel comune di Chieri (TO) in via Padana inferiore al civico n° 27 nel quartiere denominato "borgo Venezia".

Gli edifici sono situati nell'isolato compreso fra via Padana inferiore, via Alfieri, strada del Ritano e via Massimo d'Azeglio (cfr fotografia 1). L'edificio principale "edificio A" è costruito a 3 pini fuori

terra più piano sottotetto, il basso fabbricato ad uso autorimessa e cantine: "edificio B" è inserito all'interno del cortile condominiale ed ha accesso carraio e pedonale da via Alfieri n° 2 (cfr fotografia 2).

L'edificio "A" si presenta libero sui 4 lati con facciate intonacate e verniciate con fasce marcapiano (cfr fotografie da 3 a 5). Lo stato di conservazione generale è più che buono in ragione dell'età del fabbricato stesso.

L'accesso pedonale avviene da via Padana inferiore civico 27 con campanelli elettrificati (cfr fotografia 6), superato il cancello si accede al giardino interno ed all'accesso dell'edificio "A" con cancello in legno e metallo (cfr fotografia 7), superato dal portone si accede all'androne condominiale con scale di accesso ai piani.

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano terreno (primo f.t.). L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza.

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso sala da pranzo con zona preparazione cibi (cfr fotografie da 8 a 10). Sono presenti finestre su giardino interno (cfr fotografia 10);
2. camera da letto con finestre su giardino interno (cfr fotografia 11);
3. bagno con antibagno con finestra su giardino interno (cfr fotografie da 12 a 15) con i seguenti apparecchi n° 2 lavabi, wc, doccia.

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel bagno i nella zona preparazione cibi in cui sono parzialmente piastrellate. I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali. Gli impianti elettrico ed idraulico sono sotto traccia L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori forniti di valvole termostatiche e ripartitore di calore. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler autonomo.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è più che buono.

CANTINA

La cantina è al piano terreno con accesso dal cortile condominiale (cfr fotografia 2). Per accedere alla cantina necessario superare la parto di accesso al corridoio (cfr fotografie 16 e 17). La cantina è provvista di porta in legno con serratura, al momento del sopralluogo la cantina si è presentata con al proprio interno materiale vario (cfr fotografia 18).

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*

Descrizioni	Consistenza		Indice		Commerciale
Alloggio	57,00	x	100 %	=	57
Cantina	4,28	x	25,00%	=	1
Totale:	61,28				58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: metodo di confronto di mercato (Market approach) in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 50 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 58 m².

Sviluppo del procedimento di stima dell'immobile

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

- **Confrontabile 1.** Posizione: Via Padana inferiore Chieri (TO)- Piano: 1° - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo: discreto/buono - superficie: 80 m² - richiesta: € 109.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,05 - coeff. di posizione: 0,95 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 - coeff. Ascensore = 1 - valore ragguagliato €/m² 1359,09 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 28 alla presente;
- **Confrontabile 2.** Posizione: via Aldo Moro 11 Chieri (TO)- Piano: 1° - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo: discreto - superficie: 80 m² - richiesta: € 129.000,00 - coeff. di manutenzione 1,08 - coeff. di posizione: 0,98 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 - coeff. Ascensore = 1 - valore ragguagliato €/m² 1.706,67. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 29 alla presente;
- **Confrontabile 3.** Posizione: strada padana inferiore 38 Chieri (TO) - Piano: 1 - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo : discreto/scarsa - superficie: 85 m² - richiesta: € 89.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,1 coeff. di posizione: 0,98 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 coeff. Ascensore = 1,00 valore ragguagliato €/m² 1128,79. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 30 alla presente.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a €/m² 1.398,16. Al valore così ottenuto si detrae l'1% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 1.384,16. Al valore così ottenuto si detrae il 3% per difformità rilevata ottenendo il valore di di **€ 77.874,12 approssimato a € 68.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale = 48 x 1.384,18 - 3 % = **€ 77.874,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : **€ 77.874,12**

Valore di mercato approssimato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€ 78.000,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi della documentazione prodotta agli atti e da quanto verificato dallo scrivente non sono stati reperiti presupposti per l'applicabilità del succitato disposto normativo

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

ASTE
GIUDIZIARIE

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari: Tempo casa Agenzia di Chieri, via Vittorio Emanuele II n° 99 Chieri (TO), Tecnocasa Studio chierese sas Vittorio Emanuele II n° 59 Chieri (TO)

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VALORE DI MERCATO (OMV):

ASTE
GIUDIZIARIE

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	Appartamento e cantina	58 [m2]	€ 78.000,00	€ 78.000,00
			€ 78.000,00	€ 78.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 933/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Locali facenti parte del complesso immobiliare in Comune di Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 (due) posto alle generali coerenze strada padana inferiore, via Alfieri, mappali 333, 334, 335, 422 tutti del foglio 55 Catasto Terreni composto da un fabbricato di civile abitazione e ambulatorio veterinario, un fabbricato ad uso box auto e cantine posti auto ed area giardino esclusivi e più precisamente:

- facente parte del "FABBRICATO A" costituito da un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto abitabile, insistente su un'area distinta al catasto terreni fg. 55 mappale 125 al piano terreno (primo fuori terra), un alloggio composto di disimpegno, cucina, due camere cucina e servizi, posto alle coerenze: cortile comune a due lati, altra unità immobiliare del piano e scale comuni.

L'alloggio oggetto di valutazione è posto al piano terreno (1° F.T.)

Identificazione catastale:

Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 (catasto fabbricati) sezione U Classamento: Rendita: Euro 316,33 Categoria A/3', Classe 2, Consistenza 3,5 vani Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 Indirizzo: VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Dati di superficie: Totale: 54 m² Totale escluse aree scoperte : 54 m² Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Intestati catastali: 1.Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 2. Mascherato 3 Diritto di: Proprieta' per 500/1000. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 dall'impianto al 20/09/2006 Immobile predecessore Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 3 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 10 dal 21/07/2011 Immobile attuale Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 dal 24/12/1986 al 20/09/2006 antecedente l'impianto meccanografico Immobile predecessore Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 3 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 10 VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Partita: 3772 dal 20/09/2006 al 21/07/2011 Immobile predecessore Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 13 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 18 VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T dal 21/07/2011 Immobile attuale Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T.

La visura catastale dell'alloggio è prodotta come allegato n° 14 la planimetria come allegato n° 13.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale ed accessori i:	49 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.000,00
Data della valutazione	15/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alloggio: nel corso del sopralluogo occorso il giorno 14 novembre 2024 l'alloggio si è presentato occupato dal soggetto esecutato .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 23/10/2024 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

In data 23/10/2024 il sottoscritto CTU ha inviato al comune di Chieri email PEC con la quale richiedeva l'esistenza degli usi civici. In data 23/10/2024 il sottoscritto CTU ha inviato al comune di Chieri email PEC con la quale richiedeva l'esistenza degli usi civici. Il comune ha risposto come email del 29/11/2024 *"Buongiorno, in merito alla vostra richiesta non è possibile fornire una risposta assolutamente certa in quanto l'Ente ha ancora, attualmente, in fase di accertamento la presenza di Usi Civici gravanti sul territorio chierese. In ogni caso è già possibile affermare che:*
- presso il Commissariato Usi Civici del Tribunale di Torino non è presente alcun genere di documentazione attestante tale utilizzo;
- nella scheda relativa al Comune di Chieri pubblicata nella apposita sezione del sito web dell'archivio "G. Casalis", alla voce "comunanze", gli autori affermano che nel territorio di Chieri non sono presenti questa fattispecie di beni demaniali." (cfr allegato 22).

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024 e dall'aggiornamento eseguito in data 23/11/24 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegato 44) si riportano i seguenti vincoli ed oneri giuridici.

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/10/2019, repertorio n° 15615/12055 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 25/10/2019 registro particolare 7958 registro generale 43562 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 durata 10 anni, a favore di Mascherato 2 spa contro Mascherato 2 (soggetto esecutato), Mascherato 3 (soggetto esecutato) Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 18 e foglio 60, particella 2, subalterno 182. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/03/2016, repertorio n° 13453/10352 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 14/03/2016 registro particolare 1379 registro generale 8813 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 durata 15 anni a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2, Mascherato 3. Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 28, foglio 55, particella 125, subalterno 30 e foglio 55, particella 126, subalterno 24. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 26/11/2014, repertorio n° 12714/9765 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 09/12/2014 registro particolare 6044 registro generale 39265 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 durata 13 anni a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2 a (soggetto esecutato), Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 12, foglio 55, particella 126,

subalterno 17. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/03/2010, repertorio n° 26022/12379 notaio BASSETTI Remo, iscritta a Torino 2 il 29/03/2010 registro particolare 2323 registro generale 12446 derivante da Concessione a garanzia di apertura credito capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 durata 1 anno 6 mesi a favore di Mascherato 1 contro: terzo datore di ipoteca Mascherato 2 (soggetto esecutato) e Mascherato 3 (soggetto esecutato), debitore non datore Mascherato 4 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 6, foglio 55, particella 126, subalterno 9, particella 125 subalterno 5, particella 126 subalterno 12. Annotazione presentata 07/06/23 registro particolare 2628, registro generale 20422 Restrizione di beni, Annotazione presentata il 25/05/2015 registro particolare 2589, registro generale 17342 restrizione di beni. Annotazione presentata il 25/05/2015 registro particolare 2590, registro generale 17343 riduzione somma. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 13/08/2024, a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Torino n° 20110 di repertorio, trascritto a Torino 2 il 13/09/2024 Registro generale n. 37759, Registro particolare n. 28561, a favore di: creditore procedente per la quota di 1/1, contro: soggetto esecutati per quote differenti, derivante da Atto esecutivo o cautelare. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia e comprende immobili ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Convenzione tra il comune di Chieri e la Sitel a rogito notaio Andrea GRAMAGLIA del 18/11/1984 rep. n° 29666/14762 trascritto a Torino 2 il 21/12/1984 variazione in data 20/12/2002 registro generale 31079, registro particolare 24762 in cui viene descritto che la SINTE s.r.l. con riferimento al P.E.C. Alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si è obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto. Di seguito viene indicato che la convenzione avrà efficacia 10 anni.

Regolamento di condominio del 15/11/2011 rep. 59168/27339 trascritto a Torino 2 il 15/12/2011 registro generale 51102 registro particolare 33471.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo quanto dichiarato dall'amministratore p.t. del condominio il Cedro BUONAMICO Antonio p.zza Silvio Pellico n° 22 Chieri (cfr allegato 10)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 1/5/24-30/04/24	Approssimativamente € 1.751,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 988,36
Spese ordinarie scadute ed insolute alla data della dichiarazione	Approssimativamente € 1.406,43

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio a rogito notaio Giorgio MARIATTI di Torino fornito dalla proprietaria (cfr allegato 7) non sono presenti particolari vincoli e/o divieti se non quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio a parte quanto di seguito indicato.

Il fabbricato A può essere adibito esclusivamente ad uso residenziale (abitazioni private) e/o uffici e studi professionali (ad esempio studi di architettura, ingegneria, geometri, studi medici, agenzie di assicurazioni, agenzie immobiliari). Le cantine ed in box costituiscono un accesso delle unità immobiliari ad uso abitazione e pertanto non possono essere affittate a terzi o vendute separatamente dall'unità immobiliare principale salt tra i condomini; unica eccezione riguarda l'unità immobiliare descritta con il numero 11 nella planimetria n° 3 che potrà essere affittata o venduta a terzi estranei al condominio. Si dovrà mantenere all'interno del vano scala del fabbricato A l'attuale sistemazione delle piante in vaso che costituisce un criteri per eventuali aggiunte o modifiche allo stato di fatto che dovranno essere deliberate tramite assemblea condominiale. E' vietato l'utilizzo dell'area a giardino comunque per scopi diversi quale la coltivazione di ortaggi. La piantumazione esterna posta nell'area comune descritta come area D nella planimetria n° 3 dovrà essere mantenuta; l'eventuale sostituzione delle piante presenti dovrà presentarsi dovrà rispettare la tipologia come da stato di fatto. È vietato il gioco del pallone o altri giochi nel cortile o nelle aree comuni. Non è consentito parcheggiare motorini o biciclette in cortile o nei luoghi comuni né passeggini nell'ingresso principale.

Gli alloggi centrali e quelli d'angolo che non hanno sfogo verso il cortile posso usufruire dei balconi e delle relative pattumiere prospicienti ai pianerottoli della scala.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Mascherato 2 per la quota di 100/200 e **Mascherato 3 (soggetto esecutato)** per la quota di 100/200 in forza di successione legittima alla signora Mascherato 5 del 16/10/2006 repertoria n° 15/554 trascritta a Torino 2 il 27/11/2007 registro generale 64686 registro particolare 38093 e accettazione tacita di eredità del 01/10/2008 repertorio n° 76724 trascritta il 08/10/2008 registro generale 46353 registro particolare 29676. Si segnala che il foglio 55 n° 125 sub. 12 (graffato con il n° 126 sub. 17) è di derivazione del n° 125 sub. 37 e del n° 126 sub. 25.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mascherato 5 in forza dei seguenti titoli: atto d'acquisto dell'appezzamento di terreno censito al catasto terreni foglio LV n° 49 a rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA del 2 settembre 1954 rep. 25/18 da potere di Mascherato 6 (cfr allegato 8) e atto d'acquisto di appezzamento censito al foglio LV n° 49 a rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA del 4 settembre 1954 rep. 1537/1050 da potere di Giuseppe GILARDI (cfr allegato 9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO) in data 25/10/2024 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n° 272/1954 del 8/9/1954 per costruzione fabbricato civile e magazzino;
- variante n° 403/1954 del 22/12/1954 per aggiunta di un piano;

- variante n° 184/1956 del 27/07/1956 per costruzione autorimessa;
- n° 172/1957 del 24/06/1957 per costruzione muro di cinta
- n° 395/1966 del 18/10/1966 per 2 aperture e recinzione;
- concessione in sanatoria n° 2039/1986 prot. 17609 del 29/08/1986 per opere eseguite in difformità alle L.E. 274/54 e varianti 403/56 e 184/56 costruzione senza licenza edilizia di pensilina e basso fabbricato uso deposito;
- n° 34/1975 del 01/01/1975 per apertura di una finestra;
- n° 538/1976 del 09/01/1978 modifica centrale termica;
- n° 512/1979 del 16/11/1979 per variante concessione edilizia per sistemazione locale caldaia;
- n° 75/1980 del 22/02/1980 per adeguamento centrale termica;
- n° 202/1981 del 26/06/1981 trasformazione ripostigli in garage;
- concessione edilizia n° 474/1988 del 31/05/1988 rifacimento tinteggiatura facciata e manutenzione straordinaria
- concessione edilizia n° 739/1988 del 07/10/1988 mutamento destinazione d'uso con opere murarie;
- art. 26 n° 487/1992 art. 26 del 10/06/1992 per opere interne (archivio art. 26 legge regionale 47);
- DIA 348/1999 del 30/04/1999 D.I.A. Per variante in corso d'opera C.E. 739/98;
- Permesso di costruire n° 795/2006 del 20/12/2006 per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 06/08/98.
- DIA n° 287/2007 del 10/05/2007 per ristrutturazione edilizia con modifiche interne;
- DIA n° 288/2007 del 10/05/2007 per ristrutturazione edilizia con modifiche interne;
- DIA n° 487/2008 del 10/07/2008 per opere interne in variante alla DIA 288/07;
- DIA n° 222/2009 del 14/09/2009 per opere interne in variante alla DIA 287/07
- DIA n° 223/2009 del 14/04/2009 per opere interne e modifica di finestra in porta-finestra;
- PdC n° 451/2010 del 07/08/2010 variante in corso d'opera dal PdC 795/06 realizzazione abbaino e altre opere;
- DIA 671/2010 del 29/12/2010 SCIA realizzazione cappotto esterno;
- CIL n° 71/2010 del 29/12/2010 per lievi modifiche interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- PdC 87/2011 variante al PdC 795/06 – 451/10;
- PdC 383/2011 del 26/09/2011 variante in corso d'opera al PdC 795/06 del 5/3/2009 e successive varianti 451/2010 e 87/2011;
- PdC 335/2012 del 17/09/2012 sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per modifiche interne;
- CIL n° 38/2012 del 9/05/2012 per manutenzione straordinaria per opere interne (archivio edilizia libera 2010-2017);

- SCIA n° 373/2012 del 10/10/2021 per ristrutturazione edilizia;
- SCIA n° 11/2013 del 9/1/2013 per ristrutturazione edilizia con opere interne di unità immobiliari esistenti;
- CIL n° 50/2015 del 20/03/2018 per opere interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- CIL n° 84/2017 del 23/05/2017 per accorpamento unità B del piano sottotetto (archivio edilizia libera 2010-2017);
- CILA n° 390/2021 del 05/11/2021 per modifiche interne (archivio edilizia libera 2021);
- CILA n° 136/2022 del 21/06/2022 per lievi modifiche interne (archivio registro cila 2022);

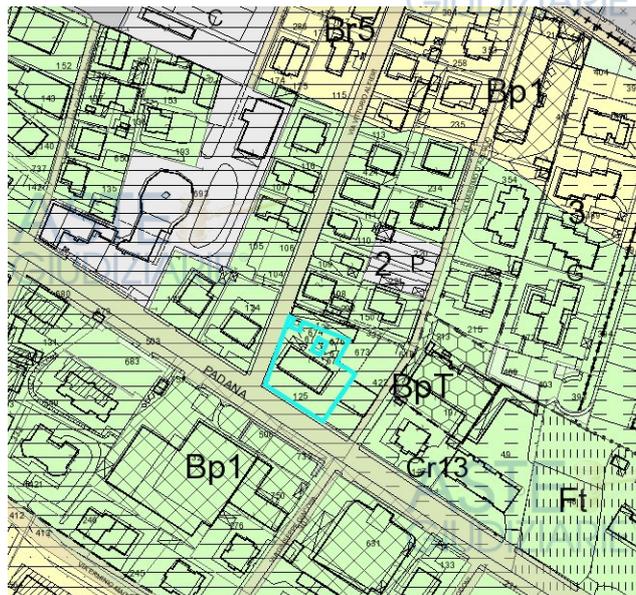
Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Chieri non per l'intero edificio è stata reperito permesso di abitabilità in data 1/10/1955 (cfr allegato 25).

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

La Giunta Regionale ha approvato il Piano Regolatore Generale della Città di Chieri, con deliberazione n. 36-19211 in data 19.05.1997. Il PRGC è stato successivamente pubblicato sul BUR n. 22 del 4.6.1997, ed è stato sottoposto negli anni ad una serie di varianti parziali e strutturali.

Secondo quanto indicato nello strumento Geoportale Comune di Chieri in data 24/10/2024 (cfr allegato 6) la situazione urbanistica è la seguente:

- Variante parziale 35,
- Destinazioni urbanistiche: Br5 - Aree parzialmente edificate (come definite al punto f -completamento) art. 13 L.R. 56/77 – Art.31.4 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.
- Classe d'intervento I (cfr art. 25 Norme Tecniche di Attuazione) 25.1 - Interventi edilizi ricadenti in classe I Nella classe I sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme per ciascuna Area di Intervento enel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni.



Estratto dalla tavola del P.R.G.C. Comune di Chieri

7.3 APE:

Dalla ricerca presso il sistema georiferito S.I.P.E.E. del giorno 30/10/2024 non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Abitazione oggetto di perizia

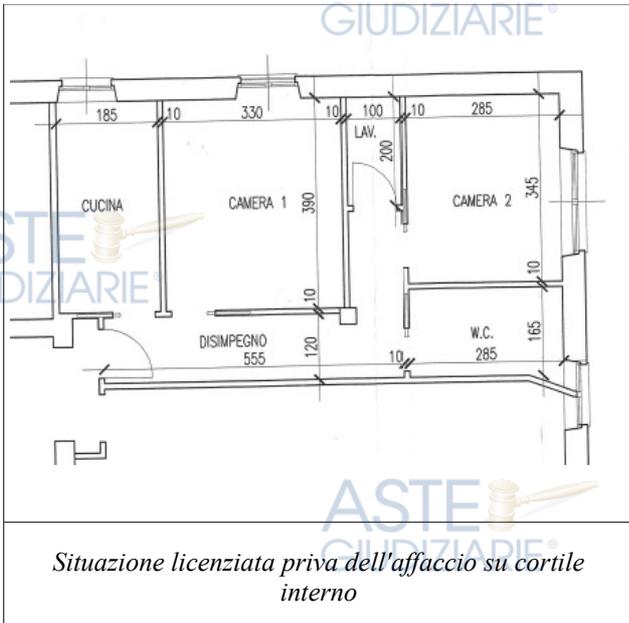
Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato **sono state verificate le seguenti difformità:**

1. l'affaccio su cortile interno non è indicato nella planimetrie allegate agli elaborati grafici (cfr fotografia 10);
2. le misure interne dei locali interni sono leggermente differenti da quanto indicato negli elaborati grafici succitati. (normativa di riferimento: D.M. 380/2021).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri.

L'immobile risulta **non conforme**. Tempi per la regolarizzazione non stimabili.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



Situazione licenziata priva dell'affaccio su cortile interno



Affaccio su cortile interno

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: nella planimetria catastale non è indicato l'affaccio sul cortile interno

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: Vedi conformità edilizia

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati in atto di successione

BENI IN CHIERI VIA PADANA INFERIORE 27
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

Locali facenti parte del complesso immobiliare in Comune di Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 (due) posto alle generali coerenze strada padana inferiore, via Alfieri, mappali 333, 334, 335, 422 tutti del foglio 55 Catasto Terreni composto da un fabbricato di civile abitazione e ambulatorio veterinario, un fabbricato ad uso box auto e cantine posti auto ed area giardino esclusivi e più precisamente:

- facente parte del "FABBRICATO A" costituito da un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto abitabile, insistente su un'area distinta al catasto terreni fg. 55 mappale 125 al piano terreno (primo fuori terra), un alloggio composto di disimpegno, cucina, due camere cucina e servizi, posto alle coerenze: cortile comune a due lati, altra unità immobiliare del piano e scale comuni.

L'alloggio oggetto di valutazione è posto al piano terreno (1° F.T.)

Identificazione catastale:

Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 (catasto fabbricati) sezione U Classamento: Rendita: Euro 316,33 Categoria A/3', Classe 2, Consistenza 3,5 vani Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 Indirizzo: VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Dati di superficie: Totale: 54 m² Totale escluse aree scoperte : 54 m² Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Intestati catastali: 1. Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 2. Mascherato 3 Diritto di: Proprieta' per 500/1000. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 dall'impianto al 20/09/2006 Immobile predecessore Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 3 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 10 dal 21/07/2011 Immobile attuale Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 dal 24/12/1986 al 20/09/2006 antecedente l'impianto meccanografico Immobile predecessore Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 3 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 10 VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T Partita: 3772 dal 20/09/2006 al 21/07/2011 Immobile predecessore Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 13 Foglio 55 Particella 126 Subalterno 18 VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T dal 21/07/2011 Immobile attuale Comune di CHIERI (C627) (TO) Foglio 55 Particella 125 Subalterno 18 VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T.

La visura catastale dell'alloggio è prodotta come allegato n° 14 la planimetria come allegato n° 13.



Girdino interno



Interno alloggio: cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è situata nel comune di Chieri in via Padana inferiore civico 27

COLLEGAMENTI

aeroporto distanza
tangenziale distanza

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono
buono

buona
buona
buona
buona
buona
buona
buona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 12) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 31). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo occorso il giorno 11/11/2024 fra le ore 9,30 le ore 10,30.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale è situato nel comune di Chieri (TO) in via Padana inferiore al civico n° 27 nel quartiere denominato "borgo Venezia".

Gli edifici sono situati nell'isolato compreso fra via Padana inferiore, via Alfieri, strada del Ritano e via Massimo d'Azeglio (cfr fotografia 1). L'edificio principale "edificio A" è costruito a 3 pini fuori terra più piano sottotetto, il basso fabbricato ad uso autorimessa e cantine; "edificio B" è inserito all'interno del cortile condominiale ed ha accesso carraio e pedonale da via Alfieri n° 2 (cfr fotografia 2).

L'edificio "A" si presenta libero sui 4 lati con facciate intonacate e verniciate con fasce marcapiano (cfr fotografie da 3 a 5). Lo stato di conservazione generale è più che buono in ragione dell'età del fabbricato stesso.

L'accesso pedonale avviene da via Padana inferiore civico 27 con campanelli elettrificati (cfr fotografia 6), superato il cancello si accede al giardino interno ed all'accesso dell'edificio "A" con cancello in legno e metallo (cfr fotografia 7), superato dal portone si accede all'androne condominiale con scale di accesso ai piani. È presente un cortile interno (cfr fotografia 8) ed un giardino (cfr fotografia 9).

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano terreno (primo ft.). L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su corridoio/disimpegno (cfr fotografia 11);
2. cucina con zona preparazione cibi e finestra su cortile interno (cfr fotografia 12);
3. camera con affaccio su cortile interno (cfr fotografie 10 e 15)
4. lavanderia (cfr fotografia 14);
5. camera da letto con finestra su cortile interno (cfr fotografia 16)
6. bagno con antibagno con finestra su cortile interno (cfr fotografia 13) con i seguenti apparecchi lavabo, wc, doccia.

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel bagno e nella zona preparazione cibi in cui sono parzialmente piastrellate. I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali. Gli impianti elettrico ed idraulico sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori forniti di valvole termostatiche e ripartitore di calore. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler autonomo.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio buono si segnalano infiltrazioni sulla parete del bagno

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*

Descrizioni	Consistenza		Indice		Commerciale
Alloggio e affaccio	49	x	100 %	=	49
Totale:	49,00				49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: metodo di confronto di mercato (Market approach) in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 43 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 42 m².

Sviluppo del procedimento di stima dell'immobile

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

- **Confrontabile 1.** Posizione: Via Padana inferiore Chieri (TO)- Piano: 1° - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo: discreto/buono - superficie: 80 m² - richiesta: € 109.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,03 - coeff. di posizione: 0,95 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 - coeff. Ascensore = 1 - valore ragguagliato €/m² 1.333,21 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 28 alla presente;
- **Confrontabile 2.** Posizione: via Aldo Moro 11 Chieri (TO)- Piano: 1° - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo: discreto - superficie: 80 m² - richiesta: € 129.000,00 - coeff. di manutenzione 1,00 - coeff. di posizione: 0,98 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 - coeff. Ascensore = 1 - valore ragguagliato €/m² 1.580,25 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 29 alla presente;
- **Confrontabile 3.** Posizione: strada padana inferiore 38 Chieri (TO) - Piano: 1 - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo : discreto/scarsa - superficie: 85 m² - richiesta: € 89.000,00 - coeff. di manutenzione: 1 coeff. di posizione: 0,98 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 coeff. Ascensore = 1,00 valore ragguagliato €/m² 1.026,12. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 30 alla presente.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a €/m² 1.313,19. Al valore così ottenuto si detrae l'1% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 1.300,06. Al valore così ottenuto si detrae il 3% per difformità rilevata ottenendo il valore di di **€ 61.791,82 approssimato a € 62.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale = 49 x 1.300,06 - 3 % = € 61.791,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : € 61.791,82

Valore di mercato **approssimato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€ 62.000,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi della documentazione prodotta agli atti e da quanto verificato dallo scrivente è stata reperita la Convenzione tra il comune di Chieri e la Sitel a rogito notaio Andrea GRAMAGLIA del 18/11/1984 rep. n° 29666/14762 trascritto a Torino 2 il 21/12/1984 variazione in data 20/12/2002 registro generale 31079, registro particolare 24762 in cui viene descritto che la SINTE s.r.l. con riferimento al P.E.C. Alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si è obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto. Di seguito viene indicato che la convenzione avrà efficacia 10 anni.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari: Tempo casa Agenzia di Chieri, via Vittorio Emanuele II n° 99 Chieri (TO), Tecnocasa Studio chierese sas Vittorio Emanuele II n° 59 Chieri (TO)

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	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	49 [m2]	€ 62.000,00	€ 62.000,00
			€ 62.000,00	€ 62.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 933/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Locali facenti parte del complesso immobiliare in Comune di Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 (due) posto alle generali coerenze strada padana inferiore, via Alfieri, mappali 333, 334, 335, 422 tutti del foglio 55 Catasto Terreni composto da un fabbricato di civile abitazione e ambulatorio veterinario, un fabbricato ad uso box auto e cantine posti auto ed area giardino esclusivi e più precisamente:

- facente parte del "FABBRICATO A" costituito da un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto abitabile insistente su un'area distinta al catasto terreni fg. 55 mappale 125 al piano secondo (terzo fuori terra), un alloggio composto da ingresso su soggiorno, camera e servizi, posto alle coerenze: cortile comune, vano scale comini, unità immobiliare a due lati comuni.
- facente parte del "FABBRICATO B" costituito da un basso fabbricato ad un piano fuori terra suddiviso in magazzino, box auto e cantine, insistente su un'area distinta al Catasto Terreni al fg. 55 mappale 126 al piano terreno (primo fuori terra), un locale ad uso cantina, posto alle coerenze di: particella 333, particella 334, corridoio comune, altra unità ad autorimessa, altra unità ad autorimessa.

L'alloggio oggetto di valutazione è posto al piano secondo (3° F.T.) la cantina al piano terreno.

Identificazione catastale:

Alloggio: Catasto fabbricati **Dati identificativi:** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **38** **Classamento:** Rendita: **Euro 317,62** Categoria **A/3a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **38** **Indirizzo:** VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano 2 **Dati di superficie:** Totale: **40 m2** Totale escluse aree scoperte **38 m²** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125**. **Intestati catastali** **1. Mascherato 2** Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **2. Mascherato 3** **immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **30** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **24**. **dal 13/10/2023** **Immobile attuale** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **38**.

Cantina. Catasto fabbricati **Dati identificativi:** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **26** **Classamento:** Rendita: **Euro 9,45** Categoria **C/2a**, Classe **2**, Consistenza **3 m2** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **26** **Indirizzo:** VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T **Dati di superficie:** Totale: **4 m2** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **126** **Intestati catastali** **1. Mascherato 2** Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **2. Mascherato 3** Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **Dati identificativi dal 12/11/2012 al 13/10/2023** **Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **30** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **24** **dal 13/10/2023** **Immobile attuale** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **26**

La visura catastale dell'alloggio è prodotta come allegato n° 19 la planimetria come allegato n° 17, la visura catastale della cantina come allegato n° 20 la relativa planimetria come allegato n° 18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale ed accessori i:	40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ipotesi immobile non locato	€ 53.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ipotesi immobile locato	€ 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova (immobile non locato):	€ 66.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova (immobile locato):	€ 40.000,00
Data della valutazione	18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 14 novembre 2024 l'immobile si è presentato occupato dalla sig.ra Mascherato 8. In forza di contratto di locazione ad uso abitativo durata 4 anni dal 01/07/2024 al 30/06/2028 durante i quali si intende vincolare tale durata solo nel caso non subentri da parte del locatore la necessità di vendita del locale dandone ovviamente avviso a mezzo R:R: al conduttore almeno 3 mesi di anticipo rispetto alla data di scadenza. canone € 4.200,00 annui da versare in rata mensile di € 350,00. Registrato a Moncalieri il 12/07/2024 al n° 003574-serie 3-T. La copia del contratto di locazione è proposta come allegato n° 21 alla presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 23/10/2024 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

In data 23/10/2024 il sottoscritto CTU ha inviato al comune di Chieri email PEC con la quale richiedeva l'esistenza degli usi civici. Il comune ha risposto come email del 29/11/2024 *"Buongiorno, in merito alla vostra richiesta non è possibile fornire una risposta assolutamente certa in quanto l'Ente ha ancora, attualmente, in fase di accertamento la presenza di Usi Civici gravanti sul territorio chierese. In ogni caso è già possibile affermare che: - presso il Commissariato Usi Civici del Tribunale di Torino non è presente alcun genere di documentazione attestante tale utilizzo; - nella scheda relativa al Comune di Chieri pubblicata nella apposita sezione del sito web dell'archivio "G. Casalis", alla voce "comunanze", gli autori affermano che nel territorio di Chieri non sono presenti questa fattispecie di beni demaniali."* (cfr allegato 22).

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024 e dall'aggiornamento eseguito in data 23/11/2024 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegati 45 e 46) si riportano i seguenti vincoli ed oneri giuridici.

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/10/2019, repertorio n° 15615/12055 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 25/10/2019 registro particolare 7958 registro generale 43562 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 durata 10 anni, a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2 (soggetto esecutato), Mascherato 4 (soggetto esecutato) Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125

subalterno 18 e foglio 60, particella 2, subalterno 182. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/03/2016, repertorio n° 13453/10352 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 14/03/2016 registro particolare 1379 registro generale 8813 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 durata 15 anni a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2 (soggetto esecutato), Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 28, foglio 55, particella 125, subalterno 30 e foglio 55, particella 126, subalterno 24. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 26/11/2014, repertorio n° 12714/9765 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 09/12/2014 registro particolare 6044 registro generale 39265 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 durata 13 anni a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2 (soggetto esecutato), Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 12, foglio 55, particella 126, subalterno 17. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/03/2010, repertorio n° 26022/12379 notaio BASSETTI Remo, iscritta a Torino 2 il 29/03/2010 registro particolare 2323 registro generale 12446 derivante da Concessione a garanzia di apertura credito capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 durata 1 anno 6 mesi a favore di Mascherato 1 contro: terzo datore di ipoteca Mascherato 2 (soggetto esecutato) e Mascherato 3 (soggetto esecutato), debitore non datore Mascherato 4 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 6, foglio 55, particella 126, subalterno 9, particella 125 subalterno 5, particella 126 subalterno 12. Annotazione presentata 07/06/23 registro particolare 2628, registro generale 20422 Restrizione di beni, Annotazione presentata il 25/05/2015 registro particolare 2589, registro generale 17342 restrizione di beni. Annotazione presentata il 25/05/2015 registro particolare 2590, registro generale 17343 riduzione somma. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto..

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 13/08/2024, a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Torino n° 20110 di repertorio, trascritto a Torino 2 il 13/09/2024 Registro generale n. 37759, Registro particolare n. 28561, a favore di: creditore procedente per la quota di 1/1, contro: soggetto esecutati per quote differenti, derivante da Atto esecutivo o cautelare. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia e comprende immobili ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Convenzione tra il comune di Chieri e la Sitel a rogito notaio Andrea GRAMAGLIA del 18/11/1984 rep. n° 29666/14762 trascritto a Torino 2 il 21/12/1984 variazione in data 20/12/2002 registro generale 31079, registro particolare 24762 in cui viene descritto che la SINTE s.r.l. con riferimento al P.E.C. Alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si è obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto. Di seguito viene indicato che la convenzione avrà efficacia 10 anni.

Regolamento di condominio del 15/11/2011 rep. 59168/27339 trascritto a Torino 2 il 15/12/2011 registro generale 51102 registro particolare 33471.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo quanto dichiarato dall'amministratore p.t. del condominio il Cedro BUONAMICO Antonio p.zza Silvio Pellico n° 22 Chieri (cfr allegato 10)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 1/5/24-30/04/24	Approssimativamente € 788,83
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 988,36
Spese ordinarie scadute ed insolute alla data della dichiarazione	Approssimativamente € 4.417,85

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento di condominio a rogito notaio Giorgio MARIATTI di Torino fornito dalla proprietaria (cfr allegato 7) non sono presenti particolari vincoli e/o divieti se non quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio a parte quanto di seguito indicato.

Il fabbricato A può essere adibito esclusivamente ad uso residenziale (abitazioni private) e/o uffici e stud professionali (ad esempio studi di architettura, ingegneria, geometri, studi medici, agenzie di assicurazioni, agenzie immobiliari). Le cantine ed in box costituiscono un accesso delle unità immobiliari ad uso abitazione e pertanto non possono essere affittate a terzi o vendute separatamente dall'unità immobiliare principale salt tra i condomini; unica eccezione riguarda l'unità immobiliare descritta con il numero 11 nella planimetria n° 3 che potrà essere affittata o venduta a terzi estranei al condominio. Si dovrà mantenere all'interno del vano scala del fabbricato A l'attuale sistemazione delle piante in vaso che costituisce un criteri per eventuali aggiunte o modifiche allo stato di fatto che dovranno essere deliberate tramite assemblea condominiale. E' vietato l'utilizzo dell'area a giardino comunque per scopi diversi quale la coltivazione di ortaggi. La piantumazione esterna posta nell'area comune descritta come area D nella planimetria n° 3 dovrà essere mantenuta; l'eventuale sostituzione delle piante presenti dovrà rispettare la tipologia come da stato di fatto. È vietato il gioco del pallone o altri giochi nel cortile o nelle aree comuni. Non è consentito parcheggiare motorini o biciclette in cortile o nei luoghi comuni né passeggini nell'ingresso principale.

Gli alloggi centrali e quelli d'angolo che non hanno sfogo verso il cortile posso usufruire dei balconi e delle relative pattumiere prospicienti ai pianerottoli della scala.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Mascherato 2 (soggetto esecutato) per la quota di 100/200 e **Mascherato 2 (soggetto esecutato)** per la quota di 100/200 in forza di successione legittima alla signora **Mascherato 14** del 16/10/2006 repertoria n° 15/554 trascritta a Torino 2 il 27/11/2007 registro generale 64686 registro particolare 38093 e accettazione tacita di eredità del 01/10/2008 repertorio n° 76724 trascritta il 08/10/2008 registro generale 46353 registro particolare 29676. Si segnala che il foglio 55 n° 125 sub. 12 (graffato con il n° 126 sub. 17) è di derivazione del n° 125 sub. 37 e del n° 126 sub. 25.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mascherato 5 in forza dei seguenti titoli: atto d'acquisto dell'appezzamento di terreno censito al catasto terreni foglio LV n° 49 a rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA del 2 settembre 1954 rep. 25/18 da potere di **Mascherato 6** (cfr allegato 8) e atto d'acquisto di appezzamento censito al foglio LV n° 49 a rogito notaio Giovanni GRAMAGLIA del 4 settembre 1954 rep. 1537/1050 da potere di Mascherato 8I (cfr allegato 9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO) in data 25/10/2024 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n° 272/1954 del 8/9/1954 per costruzione fabbricato civile e magazzino;
- variante n° 403/1954 del 22/12/1954 per aggiunta di un piano;
- variante n° 184/1956 del 27/07/1956 per costruzione autorimessa;
- n° 172/1957 del 24/06/1957 per costruzione muro di cinta
- n° 395/1966 del 18/10/1966 per 2 aperture e recinzione;
- concessione in sanatoria n° 2039/1986 prot. 17609 del 29/08/1986 per opere eseguite in difformità alle L.E. 274/54 e varianti 403/56 e 184/56 costruzione senza licenza edilizia di pensilina e basso fabbricato uso deposito;
- n° 34/1975 del 01/01/1975 per apertura di una finestra;
- n° 538/1976 del 09/01/1978 modifica centrale termica;
- n° 512/1979 del 16/11/1979 per variante concessione edilizia per sistemazione locale caldaia;
- n° 75/1980 del 22/02/1980 per adeguamento centrale termica;
- n° 202/1981 del 26/06/1981 trasformazione ripostigli in garage;
- concessione edilizia n° 474/1988 del 31/05/1988 rifacimento tinteggiatura facciata e manutenzione straordinaria
- concessione edilizia n° 739/1988 del 07/10/1988 mutamento destinazione d'uso con opere murarie;
- art. 26 n° 487/1992 art. 26 del 10/06/1992 per opere interne (archivio art. 26 legge regionale 47);
- DIA 348/1999 del 30/04/1999 D.I.A. Per variante in corso d'opera C.E. 739/98;
- Permesso di costruire n° 795/2006 del 20/12/2006 per recupero sottotetto ai fini abitativi al sensi della L.R. 06/08/98.
- DIA n° 287/2007 del 10/05/2007 per ristrutturazione edilizia con modifiche interne;
- DIA n° 288/2007 del 10/05/2007 per ristrutturazione edilizia con modifiche interne;
- DIA n° 487/2008 del 10/07/2008 per opere interne in variante alla DIA 288/07;
- DIA n° 222/2009 del 14/09/2009 per opere interne in variante alla DIA 287/07
- DIA n° 223/2009 del 14/04/2009 per opere interne e modifica di finestra in porta-finestra;

- PdC n° 451/2010 del 07/08/2010 variante in corso d'opera dal PdC 795/06 realizzazione abbaino e altre opere;
- DIA 671/2010 del 29/12/2010 SCIA realizzazione cappotto esterno;
- CIL n° 71/2010 del 29/12/2010 per lievi modifiche interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- PdC 87/2011 variante al PdC 795/06 – 451/10;
- PdC 383/2011 del 26/09/2011 variante in corso d'opera al PdC 795/06 del 5/3/2009 e successive varianti 451/2010 e 87/2011;
- PdC 335/2012 del 17/09/2012 sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per modifiche interne;
- CIL n° 38/2012 del 9/05/2012 per manutenzione straordinaria per opere interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- SCIA n° 373/2012 del 10/10/2021 per ristrutturazione edilizia;
- SCIA n° 11/2013 del 9/1/2013 per ristrutturazione edilizia con opere interne di unità immobiliari esistenti;
- CIL n° 50/2015 del 20/03/2018 per opere interne (archivio edilizia libera 2010-2017);
- CIL n° 84/2017 del 23/05/2017 per accorpamento unità B del piano sottotetto (archivio edilizia libera 2010-2017);
- CILA n° 390/2021 del 05/11/2021 per modifiche interne (archivio edilizia libera 2021);
- CILA n° 136/2022 del 21/06/2022 per lievi modifiche interne (archivio registro cila 2022);

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Chieri non per l'intero edificio è stata reperito permesso di abitabilità in data 1/10/1955 (cfr allegato 25).

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

La Giunta Regionale ha approvato il Piano Regolatore Generale della Città di Chieri, con deliberazione n. 36-19211 in data 19.05.1997. Il PRGC è stato successivamente pubblicato sul BUR n. 22 del 4.6.1997, ed è stato sottoposto negli anni ad una serie di varianti parziali e strutturali.

Secondo quanto indicato nello strumento Geoportale Comune di Chieri in data 24/10/2024 (cfr allegato 6) la situazione urbanistica è la seguente:

- Variante parziale 35,
- Destinazioni urbanistiche: Br5 - Aree parzialmente edificate (come definite al punto f -completamento) art. 13 L.R. 56/77 – Art.31.4 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.
- Classe d'intervento I (cfr art. 25 Norme Tecniche di Attuazione) 25.1 - Interventi edilizi ricadenti in classe I Nella classe I sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme per ciascuna Area di Intervento enel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni.



Estratto dalla tavola del P.R.G.C. Comune di Chieri

7.3 APE:

Dalla ricerca presso il sistema georiferito S.I.P.E.E. del giorno 30/10/2024 non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Abitazione oggetto di perizia

CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato **sono state verificate le seguenti difformità:**

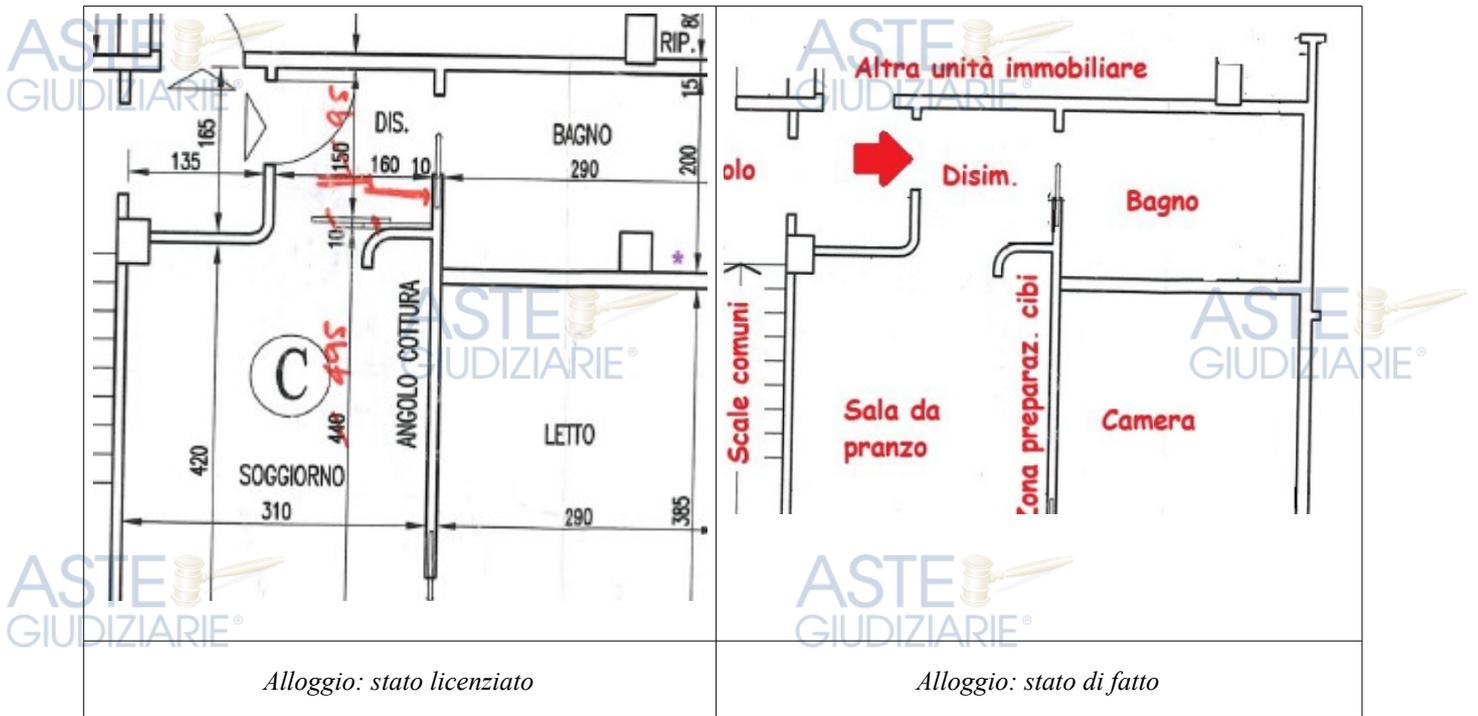
1. risulta mancante la parete a delimitazione dell'ingresso la quale crea il locale antibagno;
2. le misure interne dei locali interni sono leggermente differenti da quanto indicato negli elaborati grafici succitati. (normativa di riferimento: D.M. 380/2021).

La difformità di cui al punto 1 è sanabili unicamente con la realizzazione della parete del disimpegno in modo da creare il locale antibagno. L'importo dei lavori è valutato a corpo in € 500,00 + IVA. La difformità di cui al punto 2 è regolarizzabile mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 500,00 oltre ad oneri.

L'immobile risulta **non conforme**. Tempi per la regolarizzazione non stimabili.

Le indicazioni fornite sono puramente indicative in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.





Cantina oggetto di perizia

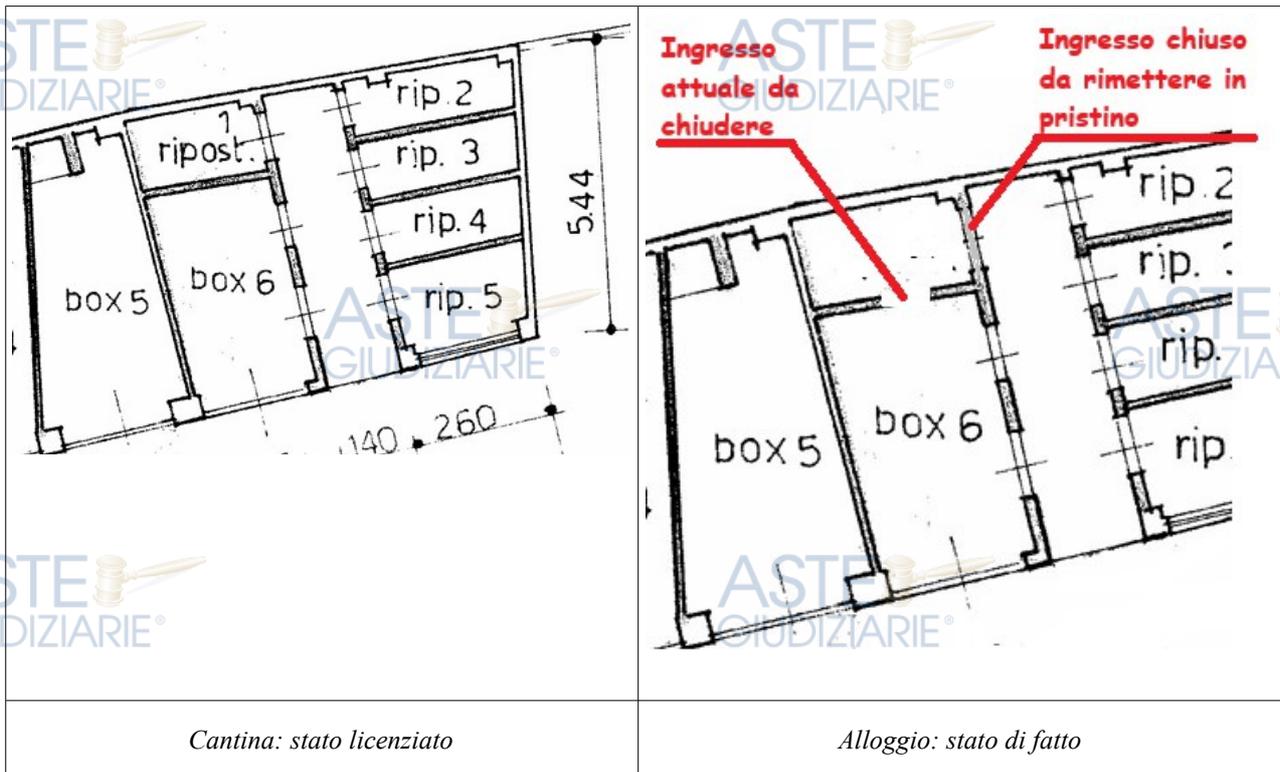
CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato sono state verificate le seguenti difformità:

1. è stato chiuso l'accesso alla cantina dal corridoio cantine ed è stato aperto un nuovo accesso dal box privato (di altra proprietà), inoltre nella cantina è stato posizionato un lavandino ed un wc. La difformità di cui al punto è sanabili unicamente con la messa in pristino dei locali, la chiusura dell'apertura verso il box interno ed il ripristino dell'apertura sul corridoio cantine. L'importo è stimato a corpo in € 700,00 + Iva.

L'immobile risulta **non conforme**. Tempi per la regolarizzazione non stimabili.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.



8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: Vedi conformità edilizia

8.4 **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati in atto di successione

BENI IN CHIERI VIA PADANA INFERIORE 27 APPARTAMENTO E CANTINA DI CUI AL PUNTO A

A Locali facenti parte del complesso immobiliare in Comune di Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 (due) posto alle generali coerenze strada padana inferiore, via Alfieri, mappali 333, 334, 335, 422 tutti del foglio 55 Catasto Terreni composto da un fabbricato di civile abitazione e ambulatorio veterinario, un fabbricato ad uso box auto e cantine posti auto ed area giardino esclusivi e più precisamente:

- facente parte del "FABBRICATO A" costituito da un edificio a tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto abitabile insistente su un'area distinta al catasto terreni fg. 55 mappale 125 al piano secondo (terzo fuori terra), un alloggio composto da ingresso su soggiorno, camera e servizi, posto alle coerenze: cortile comune, vano scale comini, unità immobiliare a due lati comuni.
- facente parte del "FABBRICATO B" costituito da un basso fabbricato ad un piano fuori terra suddiviso in magazzino, box auto e cantine, insistente su un'area distinta al Catasto Terreni al fg. 55 mappale 126 al piano terreno (primo fuori terra), un locale ad uso cantina, posto alle coerenze

di: particella 333, particella 334, corridoio comune, altra unità ad autorimessa, altra unità ad autorimessa.

L'alloggio oggetto di valutazione è posto al piano secondo (3° F.T.) la cantina al piano terreno.

Identificazione catastale:

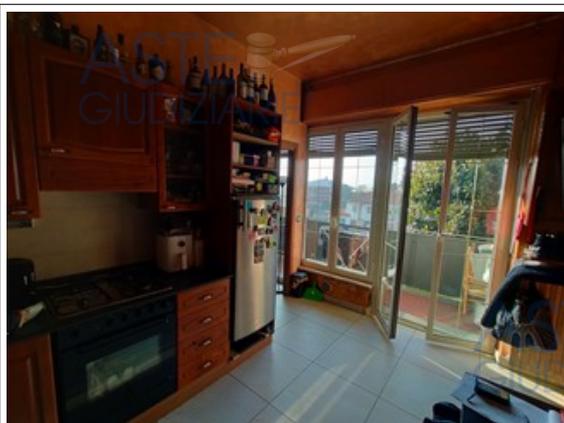
Alloggio: Catasto fabbricati **Dati identificativi:** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **38** **Classamento:** Rendita: **Euro 317,62** Categoria **A/3a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **38** **Indirizzo:** VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano 2 **Dati di superficie:** Totale: **40 m2** Totale escluse aree scoperte **38 m²** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125**. **Intestati catastali 1. Mascherato 2** Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **2. Mascherato 3** Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **Dati identificativi dal 12/11/2012 al 13/10/2023** **Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **30** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **24**. **dal 13/10/2023** **Immobile attuale** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **38**.

Cantina. Catasto fabbricati **Dati identificativi:** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **26** **Classamento:** Rendita: **Euro 9,45** Categoria **C/2a**, Classe **2**, Consistenza **3 m2** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **26** **Indirizzo:** VIA PADANA INFERIORE n. 27 Piano T **Dati di superficie:** Totale: **4 m2** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **126** **Intestati catastali 1. Mascherato 2** Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **2. Mascherato 3** Diritto di: Proprieta' per 500/1000 **Dati identificativi dal 12/11/2012 al 13/10/2023** **Immobile predecessore** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **125** Subalterno **30** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **24** **dal 13/10/2023** **Immobile attuale** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **55** Particella **126** Subalterno **26**

La visura catastale dell'alloggio è prodotta come allegato n° 19 la planimetria come allegato n° 17, la visura catastale della cantina come allegato n° 20 la relativa planimetria come allegato n° 18.



Alloggio: vista del giardino interno dal balcone



Interno alloggio: Sala da pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è situata nel comune di Chieri in via Padana inferiore civico 27

COLLEGAMENTI

ASTE GIUDIZIARIE®
aeroporto distanza
tangenziale distanza

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione

luminosità

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buona
buona
ASTE GIUDIZIARIE®

buona
buona
buona
buona
buona
buona
buona
ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 15) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 32). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo occorso il giorno 11/11/2024 fra le ore 9,30 le ore 10,30 ed il giorno 15/11/24 a partire dalle ore 11,00.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale è situato nel comune di Chieri (TO) in via Padana inferiore al civico n° 27 nel quartiere denominato "borgo Venezia".

Gli edifici sono situati nell'isolato compreso fra via Padana inferiore, via Alfieri, strada del Ritano e via Massimo d'Azeglio (cfr fotografia 1). L'edificio principale "edificio A" è costruito a 3 pini fuori terra più piano sottotetto, il basso fabbricato ad uso autorimessa e cantine: "edificio B" è inserito all'interno del cortile condominiale ed ha accesso carraio e pedonale da via Alfieri n° 2 (cfr fotografie 2 e 8).

L'edificio "A" si presenta libero sui 4 lati con facciate intonacate e verniciate con fasce marcapiano (cfr fotografie da 3 a 5). Lo stato di conservazione generale è più che buono in ragione dell'età del fabbricato stesso.

L'accesso pedonale avviene da via Padana inferiore civico 27 con campanelli elettrificati (cfr fotografia 6), superato il cancello si accede al giardino interno ed all'accesso dell'edificio "A" con cancello in legno e metallo (cfr fotografia 7), superato dal portone si accede all'androne condominiale con scale di accesso ai piani. Sui lati verso via padana inferiore e su via Alfieri ed opposto a via Alfieri è presente un giardino condominiale, sul lato opposto a via Padana inferiore è presente un cortile condominiale piastrellato con accesso alle cantine ed alle autorimesse.

ALLOGGIO

L'alloggio è situato al piano secondo (terzo f.t.). L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo condominiale tramite porta con serratura di sicurezza.

L'alloggio è composto dai seguenti locali:

1. ingresso su disimpegno (cfr fotografia 10). Al momento del sopralluogo il disimpegno si è presentato unito alla sala da pranzo, ma sarà necessario realizzare un muro divisorio allo scopo di realizzare un locale antibagno;
2. sala da pranzo con zona preparazione cibi (cfr fotografie 11 e 12). La sala da pranzo ha un'ampia finestra e porta finestra per l'accesso al balcone su via;
3. camera da letto con ampia porta-finestra per l'accesso al balcone su via (cfr fotografie 13 e 14);
4. bagno con i seguenti apparecchi lavabo, wc, vasca (cfr fotografie 15 e 16);

è presente un balcone su via con accesso dalla sala da pranzo e dalla camera da letto.

Le pareti dei locali interni si presentano intonacate e verniciate tranne che nel bagno e nella zona preparazione cibi in cui sono parzialmente piastrellate. I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali. Gli impianti elettrico ed idraulico sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sottosistema di emissione a radiatori forniti di valvole termostatiche e ripartitore di calore. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler autonomo.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è più che buono.

CANTINA

La cantina è situata al piano terreno con accesso dal cortile interno (cfr fotografia 8). Al momento del sopralluogo l'accesso alla cantina è da autorimessa di altro condomino (cfr fotografia 18), ma è necessario ripristinare l'accesso dal corridoio cantine come da situazione licenziata. Al momento del sopralluogo la cantina si è presentata con al proprio interno un wc ed un lavandino.

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*

Descrizioni	Consistenza		Indice		Commerciale
Alloggio	37,62	x	100 %	=	37,62
Balcone	6,24	X	25,00%	=	1,56
Cantina	2,67	X	25,00%	=	0,67
Totale:	46,53				40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: metodo di confronto di mercato (Market approach) in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 35 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 40 m².

Sviluppo del procedimento di stima dell'immobile

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

- **Confrontabile 1.** Posizione: Via Padana inferiore Chieri (TO)- Piano: 1° - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo: discreto/buono - superficie: 80 m² - richiesta: € 109.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,05 - coeff. di posizione: 1,00 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 - coeff. Ascensore = 0,95 - valore ragguagliato €/m² 1.359,09 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 28 alla presente;
- **Confrontabile 2.** Posizione: via Aldo Moro 11 Chieri (TO)- Piano: 1° - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo: discreto - superficie: 80 m² - richiesta: € 129.000,00 - coeff. di manutenzione 1,08 - coeff. di posizione: 1,00 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 -



coeff. Ascensore = 0,95 - valore ragguagliato €/m² 1.654,43 La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 29 alla presente;

Confrontabile 3. Posizione: strada padana inferiore 38 Chieri (TO) - Piano: 1 - Ascensore: si - bagni: 1 - stato manutentivo : discreto/scarsa - superficie: 85 m² - richiesta: € 89.000,00 - coeff. di manutenzione: 1,1 coeff. di posizione: 1,00 - coeff. di distribuzione interna e locali = 1 coeff. Ascensore = 0,95 valore ragguagliato €/m² 1,094,18. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 30 alla presente.

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a €/m² 1.369,23. Al valore così ottenuto si detrae l'1% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 1.355,54. Al valore così ottenuto si detrae il 3% per difformità rilevata ottenendo il valore di di €. 52.594,93 approssimato ad **€ 53.000,00**

Il solo alloggio risulta locato con contratto registrato il data 12/07/2024 (data antecedente al trascrizione del pignoramento). Nel contratto (cfr allegato 21) è indicato che la durata è di 4 anni a partire dal 1/07/2024 al 30/06/2024 durante i quali si intende vincolare tale durata solo nel caso in cui non subentri da parte del locatore la necessità di vendere il locale dandone preavviso al mezzo di R:R:R: al conduttore almeno 3 mesi in anticipo rispetto alla data di scadenza. Per la valutazione dell'immobile locato si detrae il 25% al valore complessivo si ottiene pertanto il valore di € 39.446,20 approssimato a **€ 40.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Ipotesi immobile non locato superficie principale = 40 x 1.355,54- 3%
= € 52.594,93

Ipotesi immobile locato = € 52.594,93 - 25% = **39.446,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Ipotesi immobile non locato

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : €
52.594,93

Valore di mercato approssimato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€ 53.000,00

Ipotesi immobile locato

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : € **39.446,20**

Valore di mercato approssimato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€ 40.000,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi della documentazione prodotta agli atti e da quanto verificato dallo scrivente è stata reperita la Convenzione tra il comune di Chieri e la Sitel a rogito notaio Andrea GRAMAGLIA del 18/11/1984 rep. n° 29666/14762 trascritto a Torino 2 il 21/12/1984 variazione in data 20/12/2002 registro generale 31079, registro particolare 24762 in cui viene descritto che la SINTE s.r.l. con riferimento al P.E.C. Alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si è obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto. Di seguito viene indicato che la convenzione avrà efficacia 10 anni.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari: Tempo casa Agenzia di Chieri, via Vittorio Emanuele II n° 99 Chieri (TO), Tecnocasa Studio chierese sas Vittorio Emanuele II n° 59 Chieri (TO)

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	valore intero	valore diritto
A	Appartamento e cantina non locato	40 [m2]	€ 53.000,00	€ 53.000,00
	Appartamento e cantina locato	40 [m2]	€ 40.000,00	€ 40.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (non locato) €. 53.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (locato) €. 40.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 933/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Nel comune di Chieri (TO), via Conte Rossi di Montelera n° 51 nel centro commerciale “Il Gialdo” e precisamente:

al piano terreno (1° f.t.), con accesso dalla galleria interna del centro commerciale, negozio composto da vano principale e servizi, distinto al n° 13 (tredici) nella piante del relativo piano della planimetria generale del regolamento di condominio, allegato alla lettera “C” all'atto di deposito Notaio Andrea Granaglia del 12 febbraio 1987 rep. 31530/15823 debitamente registrato e trascritto il 25 febbraio 1987 ai nn. 6194/4795 alle coerenze da nor in senso orario: negozio “11”, negozio “12”, galleria commerciale, negozio “14”, negozio “5” salvo oltre.

Identificazione catastale: catasto fabbricati Dati identificativi: Comune di CHERI (C627) (TO) Foglio 60 Particella 2 Subalterno 182 Classamento: Rendita: Euro 503,55 Categoria C/1a), Classe 4, Consistenza 30 m2 Foglio 60 Particella 2 Subalterno 182 Indirizzo: VIA CONTE ROSSI DI MONTELERA n. 51 Piano T Dati di superficie: Totale: 30 m2 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CHERI (C627) (TO) Foglio 60 Particella 2 Intestati catastali: 1.Mascherato 4 Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni 2. Mascherato 2 Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. Mascherato 3 Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni. Dati identificativi: dal 05/11/2014 Immobile attuale Comune di CHERI (C627) (TO) Foglio 60 Particella 2 Subalterno 182

La visura catastale è proposta come allegato n° 23, la planimetria catastale come allegato n° 24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale ed accessori i: **29 m²**

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

**Valore di
€ 36.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova :

€ 36.000,00

Data della valutazione 22/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 14 novembre 2024 l'immobile si è presentato libero nella disponibilità della sig.ra Mascherato 2 (soggetto esecutato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 23/10/2024 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

In data 23/10/2024 il sottoscritto CTU ha inviato al comune di Chieri email PEC con la quale richiedeva l'esistenza degli usi civici. Il comune ha risposto come email del 29/11/2024 “Buongiorno, in merito alla vostra richiesta non è possibile fornire una risposta assolutamente certa in quanto l'Ente ha ancora, attualmente, in fase di accertamento la presenza di Usi Civici gravanti sul territorio chierese. In ogni caso è già possibile affermare che:
- presso il Commissariato Usi Civici del Tribunale di Torino non è presente alcun genere di

documentazione attestante tale utilizzo;
- nella scheda relativa al Comune di Chieri pubblicata nella apposita sezione del sito web dell'archivio "G. Casalis", alla voce "comunanze", gli autori affermano che nel territorio di Chieri non sono presenti questa fattispecie di beni demaniali." (cfr allegato 22).

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024 e dall'aggiornamento eseguito in data 23/11/24 per i soli identificativi catastali dell'immobile oggetto di perizia (cfr allegato 47) si riportano i seguenti vincoli ed oneri giuridici.

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/10/2019, repertorio n° 15615/12055 notaio LAZZERINI Emanuela, iscritta a Torino 2 il 25/10/2019 registro particolare 7958 registro generale 43562 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 durata 10 anni, a favore di Mascherato 1 contro Mascherato 2 (soggetto esecutato), Mascherato 4 (soggetto esecutato) Mascherato 3 (soggetto esecutato). Immobili colpiti comune di Chieri foglio 55 particella 125 subalterno 18 e foglio 60, particella 2, subalterno 182. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 13/08/2024, a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Torino n° 20110 di repertorio, trascritto a Torino 2 il 13/09/2024 Registro generale n. 37759, Registro particolare n. 28561, a favore di: creditore procedente per la quota di 1/1, contro: soggetto esecutati per quote differenti, derivante da Atto esecutivo o cautelare. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità è riferita ad immobili oggetto della perizia e comprende immobili ma appartenenti ad altri lotti. La cancellazione avverrà parzialmente alla vendita del singolo lotto.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

4.2.3 Altre trascrizioni:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo quanto dichiarato dall'amministratore p.t. del condominio il Centro commerciale Il Gialdo: G.R. Sas di Greco Massimiliano & C. via San Quintino n° 28 Torino (cfr allegati 33, 34 e 35)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 1/5/24-30/04/24	Approssimativamente
	€ 1.880,15
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	Non indicato
	€ 1.517,18,
Spese ordinarie scadute ed insolte alla data della dichiarazione	Approssimativamente
	€ 1.240,46

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

Dalla disamina del regolamento del condominio del centro commerciale "Il Gialdo" fornito dall'amministratore p.t. del condominio centro commerciale "Il Gialdo" fornito dall'amministratore p.t.: G.R. Sas di Greco Massimiliano & C. via San Quintino n° 28 Torino non sono presenti particolari vincoli e/o divieti se non quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio a parte quanto di seguito indicato.

Cfr § 5 condizioni particolari: Sulla porzione di proprietà comune individuata in legenda nella planimetria allegata al sub. A il P.R.G.C. del comune di Chieri prevede la realizzazione di una strada pubblica nella posizione e con tracciamento risultante dall'allegato predetto. Tale posizione di proprietà comune sarà dismessa su richiesta del comune stesso. È costituita a favore dei lotti 1-2-3-4-5-16-17 servitù d'uso sulle aree di proprietà comune vincolante ad uso pubblico individuate in legenda nella planimetria allegata al sub. A. Tale servitù comporta comunque l'obbligo di consentire su tali aree il transito della clientela, degli altri condomini, dei carrelli spesa e la non copertura del fronte vetrine di lotti confinanti. È costituita a favore del lotto 41 servitù d'uso sulle aree di proprietà comune (vincolante ad uso pubblico) individuate in legenda nella planimetria allegata al sub. A al fine di costruire su tali aree deposito di carrelli spesa. È costituita a favore del lotto 41 servitù d'uso di passaggio e stazionamento sulle aree di proprietà comune dei carrelli spesa, si proprietà esclusiva del lotto 41.

Cfr § 7 l'installazione di impianti e insegne di proprietà dei singoli condomini su parti comuni può essere effettuata solo a seguito di avvenuta approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del progetto relativo, con l'indicazione delle dimensioni e dei colori fatta salva il rispetto delle norme vigenti. È comune condizione necessaria per l'installazione delle suddette insegne che le stesse non pregiudichino l'immagine ed il decoro architettonico del complesso. Qualora in sede di assemblea sorgessero controversie in merito alla salvaguardia del decoro architettonico sarà demandato al progettista del complesso, o a chi per esso, l'esprimere un parere di merito, rispetto al quale l'assemblea può deliberare. È obbligatoria per tutti i condomini nei cui lotti si effettuino attività di servizio al pubblico la partecipazione alle spese di impianto, manutenzione e consumi degli impianti pubblicitari e di comunicazione comune. Tali spese saranno ripartite secondo i millesimi della tabella A1.

La copia del regolamento di condominio, con le tabelle millesimali e le planimetrie è proposta come allegato n° 36 alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti, a firma del notaio Paolo Amianto del 10/10/2024

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Mascherato 4 (soggetto esecutato) per la quota di 1/3, **Mascherato 3 (soggetto esecutato)** per la quota di 1/3 e **Mascherato 2 (soggetto esecutato)** per la quota di 1/3 in forza decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Civile di Torino in data 15/02/2018 trascritto a Torino 2 il 31/05/2018 registro generale 21950, registro particolare 15450 da potere di "Immobiliare il Gialdo". La copia dell'atto è proposta come allegato n° 37 alla presente.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mascherato 9 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Andrea GRANAGLIA del 9 novembre 1988 rep. 33087/16824 trascritto il 2 novembre 1988 ai nn. 34774/22880 e successivo atto di trasformazione società Notaio Giulio Biino del 11 ottobre 2001 rep. 7120 trascritto il 9 novembre 2001 ai nn. 40349/25833.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO) in data 25/10/2024 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- n° 354/1983 del 2/11/1983 per la realizzazione di Piano Esecutivo Convenzionato in comune di Chieri via C. Rossi di Montelera;

- n° 267/84 del 27/07/1984 concessione edilizia per costruzione centro commerciale;
- n° 1919/1986 del 19/09/1986 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 267/84 e successiva variante del 11 marzo 1987;
- per l'unità immobiliare oggetto di perizia è stata presentata SCIA in data 20/03/2014.

Per l'intero immobile del centro commerciale è stata rilasciata agibilità n° 51 in data 20 novembre 1986.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

La Giunta Regionale ha approvato il Piano Regolatore Generale della Città di Chieri, con deliberazione n. 36-19211 in data 19.05.1997. Il PRGC è stato successivamente pubblicato sul BUR n. 22 del 4.6.1997, ed è stato sottoposto negli anni ad una serie di varianti parziali e strutturali.

Secondo quanto indicato nello strumento Geoportale Comune di Chieri in data 24/10/2024 (cfr allegato 39)) la situazione urbanistica è la seguente:

Strumenti urbanistici

Variante Parziale 35

Destinazioni urbanistiche

Cc - Area edificata destinata a centro commerciale integrato classificabile come intervento di cui al punto f) art. 13 L.R. 56/77 modificata – Art.31.9

Servizi Sp

Aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, terziari, direzionali e commerciali – Art.31.14

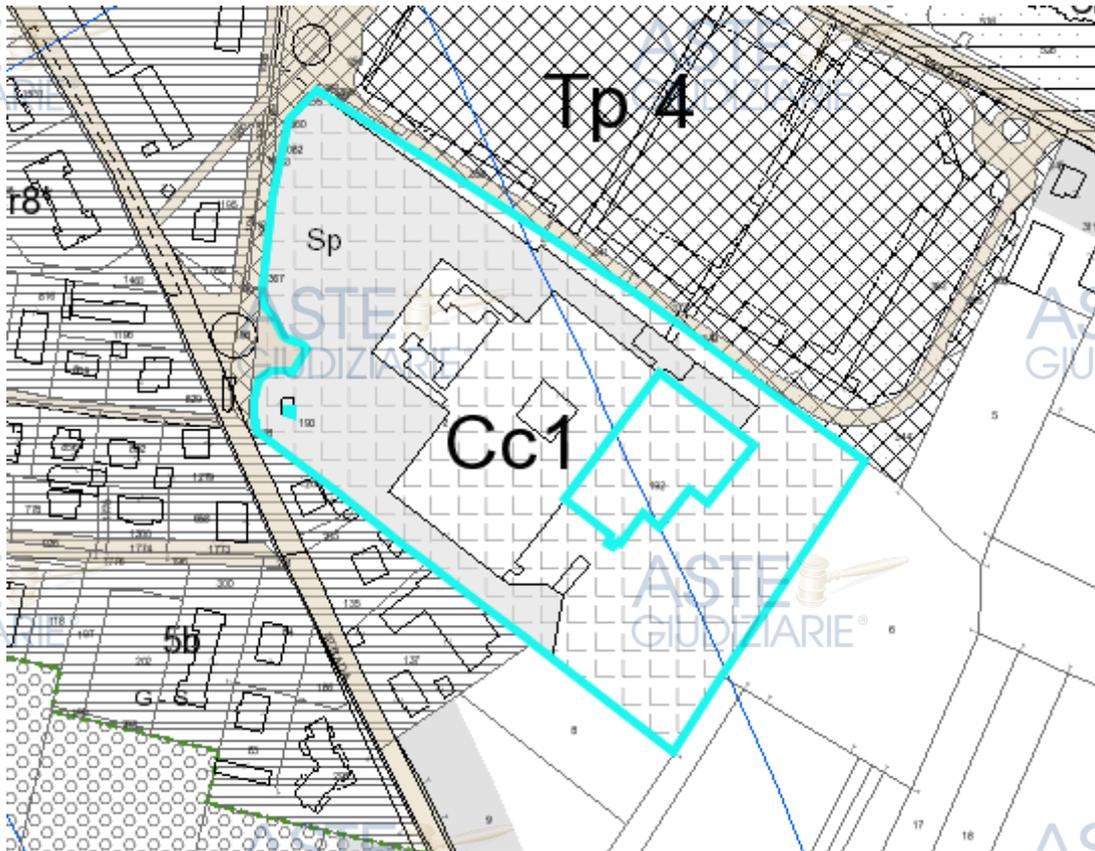
Vincoli

GALASSO - vincolo Galasso PEC - aree soggette a PEC

Classi Iia

classe Iia - Art.25

IIIb2M2 - classe IIIb2M2 (interventi di mitigazione della pericolosità eseguiti e collaudati) - Art.25



Estratto dalla tavola di PRG comune di Chieri

7.3 APE:

Dalla ricerca presso il sistema georiferito S.I.P.E.E. del giorno 30/10/2024 non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Abitazione oggetto di perizia

CRITICITÀ: MEDIA

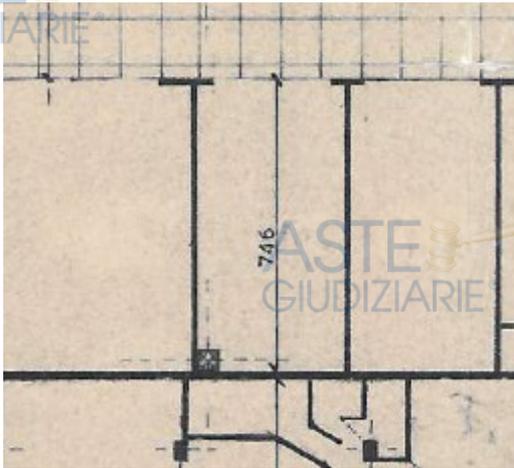
Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato **sono state verificate le seguenti difformità:**

La forma interna e la distribuzione intera del locale commerciale è differente da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratiche edilizie. La difformità è regolarizzabile mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 500,00 oltre ad oneri.

L'immobile risulta **non conforme**. Tempi per la regolarizzazione non stimabili.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Alloggio: stato licenziato

Alloggio: stato di fatto

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: Vedi conformità edilizia

8.5 **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati in atto di successione

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

BENI IN CHIERI

LOCALE COMMERCIALE

VIA CONTE ROSSI DI MONTELERA N° 51

A Nel comune di Chieri (TO), via Conte Rossi di Montelera n° 51 nel centro commerciale "Il Gialdo" e precisamente:

al piano terreno (1° ft.), con accesso dalla galleria interna del centro commerciale, negozio composto da vano principale e servizi, distinto al n° 13 (tredici) nella piante del relativo piano della planimetria generale del regolamento di condominio, allegato alla lettera "C" all'atto di deposito Notaio Andrea Granaglia del 12 febbraio 1987 rep. 31530/15823 debitamente registrato e trascritto il 25 febbraio 1987 ai nn. 6194/4795 alle coerenze da nor in senso orario: negozio "11", negozio "12", galleria commerciale, negozio "14", negozio "5" salvo oltre.

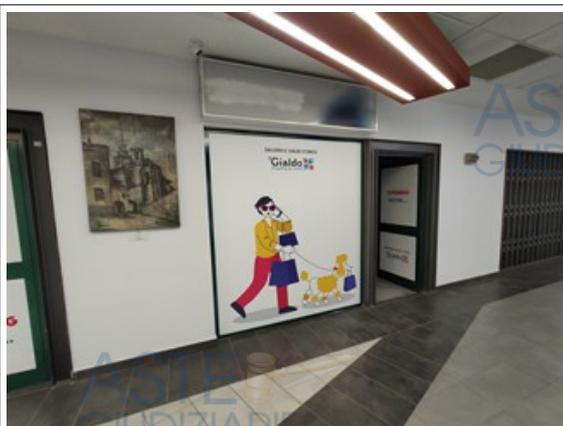
Identificazione catastale: catasto fabbricati **Dati identificativi:** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **60** Particella **2** Subalterno **182** **Classamento:** Rendita: **Euro 503,55** Categoria **C/1a**), Classe **4**, Consistenza **30 m2** Foglio **60** Particella **2** Subalterno **182** **Indirizzo:** VIA CONTE ROSSI DI MONTELERA n. 51 Piano T **Dati di superficie:** Totale: **30 m2** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **CHIERI (C627) (TO)** Foglio **60** Particella **2** **Intestati catastali:** **1. Mascherato 4** Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni **2. Mascherato 2** Diritto di: Proprieta'

per 1/3 **3. Mascherato 3** Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni. **Dati identificativi: dal 05/11/2014 Immobile attuale Comune di CHIARI (C627) (TO) Foglio 60 Particella 2 Subalterno 182**

La visura catastale è proposta come allegato n° 23, la planimetria catastale come allegato n° 22.



Ingresso centro commerciale "il Gialdo" via Conte Rossi di Montelera



Vetrina del locale commerciale all'interno della galleria commerciale prossima all'ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è situata nel comune di Chieri in via Conte Rossi di Motelera n° 51 all'interno del centro commerciale Il Gialdo

COLLEGAMENTI

aeroporto distanza

tangenziale distanza

buono

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione

luminosità

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buona

buona

buona

non definibile

buona

buona

buona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 40) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 41). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo occorso il giorno 11/11/2024 fra le ore 9,30 le ore 10,30.

EDIFICIO CENTRO COMMERCIALE "IL GIALDO"

Il centro commerciale "Il Gialdo" è situato all'interno del comune di Chieri nella zona denominata "Gialdo". L'edificio che costituisce il centro commerciale è realizzato a più piani fuori terra e comprende locali commerciali, bar, ristoranti e super mercati (cfr fotografia 1). L'accesso al centro commerciale avviene da via Conte Rossi di Montelera con ampio parcheggio veicolare (cfr fotografia 2).

LOCALE COMMERCIALE

Il locale commerciale oggetto di perizia è posizionato nella galleria storica de “Il Gialdo” con ingresso da via Conte Rossi di Montelera (cfr fotografia 2) in posizione prossima all'ingresso stesso.

Il locale commerciale presente un'ampia vetrina sulla galleria principale (cfr fotografia 3) ed una porta d'ingresso in vetro e metallo (cfr fotografia 4).

Al proprio interno è presente il locale commerciale vero e proprio (cfr fotografia 5) un piccolo bagno con antibagno (cfr fotografia 6).

Lo stato di conservazione generale è buono, all'interno del locale commerciale è presente un bancone ed altri elementi di arredamento.

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*

Descrizioni	Consistenza		Indice		Commerciale
Locale commerciale	29,93	x	100 %	=	29

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: metodo di confronto di mercato (Market approach) in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 “Stima del valore di mercato degli immobili” con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare” edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna è approssimativamente pari a 28 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 29 m².

Sviluppo del procedimento di stima dell'immobile

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Confrontabile 1. Posizione Centro commerciale Il Gialdo galleria storica – Piano terreno stato manutentivo:buono bagno: si - superficie: 27 m² - richiesta: € 35.000 - coefficiente di manutenzione: 1 - coefficiente di posizione: 1 – coefficiente bagno valore ragguagliato € 1.296,30 €/ m². La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 41 alla presente

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a €/m² 1.296,30. Al valore così ottenuto si detrae l'1% onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di €/m² 1.283,33. Al valore così ottenuto si detrae il 3% per difformità rilevata ottenendo il valore di di **€ 36.100,17 approssimato a € 36.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale = 29 x 1283,33- 3 % = **€ 36.100,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) : € 36.100,17

Valore di mercato approssimato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€ 36.000,00

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). La convenzione tra il comune di Chieri e la "SITEL-srl" del 28/11/1984 a rogito notaio Andrea GRANAGLIA rep. 19666/14762, città di Chieri prot. 20121 del 27/12/1984 oggetto della quale sono i locali ad uso commerciale siti al piano terra degli edifici per una superficie lorda di 2.300 mq dei quali almeno 600 mq da assegnare in locazione ha durata di 10 anni pertanto si ritiene conclusa. Per quanto è stato possibile verificare si ritiene che non sussistano i presupposti di applicabilità dei succitati disposti normativi.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari: Tempo casa Agenzia di Chieri, via Vittorio Emanuele II n° 99 Chieri (TO), Tecnocasa Studio chierese sas Vittorio Emanuele II n° 59 Chieri (TO)

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	valore intero	valore diritto
A	Locale commerciale	29 [m2]	€ 36.000,00	€ 36.000,00
		€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.000,00

Data 19/12/2024

il tecnico incaricato