TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

743/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TIGRI SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

avv. Alessandra CARRONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Giorgio TARDITI

CF:TRDGRG63E18G674M
con studio in PINEROLO (TO) VIA SANTORRE DI SANTAROSA 3
telefono: 3357045348
email: tarditi.giorgio.architetto@gmail.com
PEC: g.tarditi@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 743/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BEINASCO Via Maria Teresa Fornasio 48, della superficie commerciale di **110,95** mq per la quota di:

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

L'immobile della presente perizia fa parte di un complesso residenziale sito in Comune di Beinasco (TO) Via Maria Teresa Fornasio n°46-48, costituito da quatro fabbricati ad uso civile abitazione rispettivamente denominati Fabbricato "A", Fabbricato "B" e Fabbricato "C" e "Fabbricato D" (tutti elevati a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un piano sottotetto).
L'unità immobiliare è collocata nel fabbricato "D" con accesso da Via Maria Teresa Fornasio n°48 ed è costituita da un alloggio e due porzioni di aree verdi pertinenziali al piano terreno (primo fuori terra) - con ingresso da percorso pedonale condominiale e vano scala comune - oltre che da un locale ad uso cantina posto al piano interrato.
Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale (fabbricato "D") presentano:
- struttura portante: fondazioni e pilastri in c.a., orizzontamenti e copertura in solai latero-cementizi armati;
- manto di copertura in tegole portoghesi;
- murature perimetrali a cassa vuota intonacate.

Lo stabile condominiale si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (abitazione) e interrato (cantina), ha un'altezza interna di m 2,70 alloggio, m 2,75 cantina.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 837 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Teresa Fornasio snc - Edificio D - scala 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da var. del 09/11/2015 - Ins. in visura dei dati di superficie; var.class.del 22/05/2009 Pratica n. TO0330872 in atti dal 22/05/2009 (n. 30046.1/2009); cost. del 15/07/2008 Pratica n. TO0481046 in atti dal 15/07/2008 (n. 8036.1/2008).
  Coerenze: alloggio: area verde pertinenziale, passaggio condominiale, vano scala, area verde pertinenziale, altra unità immobiliare. Coerenze cantina: box auto, corridoio cantina, altra cantina, altro box auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B **box doppio** a BEINASCO Via Maria Teresa Fornasio 48, della superficie commerciale di **29,41** mq per la quota di:

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

L'immobile della presente perizia fa parte di un complesso residenziale sito in Comune di Beinasco (TO) Via Maria Teresa Fornasio n°46-48, costituito da quatro fabbricati ad uso civile abitazione rispettivamente denominati Fabbricato "A", Fabbricato "B" e Fabbricato "C" e "Fabbricato D" (tutti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

elevati a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un piano sottotetto).
Il box auto è collocato al piano interrato del fabbricato "D" a cui si accede tramite rampa di collegamento col piano terreno dall'accesso carraio posto su Via Maria Teresa Fornasio n°48.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale (fabbricato "D") presentano:
- struttura portante: fondazioni e pilastri in c.a., orizzontamenti e copertura in solai latero-cementizi armati;
- manto di copertura in tegole portoghesi;
- murature perimetrali a cassa vuota intonacate

Lo stabile condominiale si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di m 2,75.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 837 sub. 170 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 134,49 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Teresa Fornasio snc - Edificio D, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da var.del 09/11/2015 - Ins. in visura dei dati di superficie; var. nel classamento del 25/11/2008 Prat. n. TO0792957 in atti dal 25/11/2008 (n. 67158.1/2008); cost. del 15/07/2008 Pratica n. TO0481046 in atti dal 15/07/2008 (n. 8036.1/2008).
  Coerenze: area di manovra, anti vano scala, vano scala condominiale, corridoio comune cantina, altra cantina, altro box.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**140,36 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 237.457,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 236.988,50**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il sopralluogo è stato eseguito in data 04.10.2024 alla presenza dell'esecutato Sig. *** DATO OSCURATO *** - che detiene la quota di 1/2 di piena proprietà - e del custode nominato l'Avv. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .
Gli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Torino I – hanno evidenziato che a nome di *** DATO OSCURATO *** *"... NON parrebbero risultare registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA..."* mentre a nome a nome di *** DATO OSCURATO *** *"... NON risultano registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA presso l'Ufficio Territoriale di Torino 1, ma presso gli Uffici indicati a continuazione, cui si suggerisce di rivolgersi per maggiori dettagli..."* come indicato nella mail dell'Agenzia delle Entrate in data 12.08.2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

A seguito di ricerche eseguite presso l'Ufficio Territoriale di TORINO 4 e presso l'Ufficio Territoriale di MONCALIERI è emerso quanto segue:

- con mail in data 24.09.2024 l'ufficio territoriale di Torino 4 comunicava che *".. da ricerche sul portale Anagrafe Tributaria, non sussistono contratti attivi stipulati dai Signori: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in qualità di danti causa, aventi ad oggetto gli immobili ubicati nel comune di Comune di Beinasco (TO) meglio identificati a C.F. al fg. 6 n. 837 sub 66 e fg. 6 n.837 sub. 170 ..."*

- con nota in 11.09.2024 l'ufficio territoriale di Moncalieri comunicava che "*...dalle interrogazioni presso l'Anagrafe Tributaria, il contratto di locazione n. 389/1 serie 3 registrato a Moncalieri in capo al soggetto *** DATO OSCURATO *** non si riferisce a immobili siti in Beinasco; per il soggetto *** DATO OSCURATO *** non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa...*".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento all'08.08.2024 e alla relazione notarile del 15.04.2024, l'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.
Si precisa che le cancellazioni da eseguirsi, saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione della formalità che sarà confermato all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione pignoramento: € 294,00;
- cancellazione ipoteche volontarie (mutui): € 35,00;
- cancellazione per ipoteca conc. Amministrativa/riscossione: € 70,00 x 2 = € 140,00.

Sulla base di quanto sopra si è ipotizzato un valore pari ad € 469,00.

Censo, livello, uso civico
L'indagine telematica effettuata sulla piattaforma digitale del "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" in data 26.11.2024 non ha rilevato usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

Presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)
A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Beinasco in data 28.08.2024 nel fascicolo della Concessione originaria del fabbricato condominiale non sono stati riscontrati documenti riferibili a edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata e pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BEINASCO identificata al fg. 6 n. 779 e 784 (ora fg. 6 n. 837) , stipulato il 11/05/2006 a firma di Notaio ai nn. 6672/4363 di repertorio, registrato il 24/05/2006 a Torino ai nn. 10760, trascritto il 26/05/2006 a Torino 2 ai nn. 27099/16917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da vincolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

pertinenziale tra autorimessa e appartamento ai sensi del c.5, art. 9, Legge 122/89.
Nella sezione "D" della nota di trascrizione viene citato quanto segue: "CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE LA SOCIETA' "IMPRESA FRATELLI ARLOTTO - S.P.A." HA DICHIARATO DI VINCOLARE A' SENSI DELL'ARTICOLO 9 COMMA 5 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, A FAVORE E NELL'INTERESSE DEL COMUNE DI BEINASCO, PER SE', SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, A QUALSIASI TITOLO, LE EDIFICANDE AUTORIMESSE, NEL SOTTOSUOLO DEI TERRENI OGGETTO DELLA CONVENZIONE CITATA IN PREMESSA DELL'ATTO CHE SI TREASCRIVE, A PERTINENZA DI UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE DISOGGETTI RESIDENTI NEL FABBRICATO RESIDENZIALE OGGETTO DEL P.E.C. O, IN ALTERNATIVA A TERZI MA COMUNQUE PERTINENZIALI. LA SOCIETA' "IMPRESA FRATELLI ARLOTTO - S. P.A." IN SIGLA "F.LLI ARLOTTO S.P.A." HA STIPULATO L'ATTO CHE SI TRASCRIVE NELL'INTERESSE PUBBLICO EDILIZIO E LO STESSO NON POTRA' ESSERE RINUNCIATO, REVOCATO O MODIFICATO SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELL'AUTORITA' COMUNALE."

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 15570/10205 di repertorio, iscritta il 27/07/2009 a Torino2 ai nn. 34712/6909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 540.000,00.
Importo capitale: 270.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a intera proprietà Fg. 6 n. 837 sub. 66 e Fg. 6 n. 837 sub. 170

ipoteca , stipulata il 02/10/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - riscossione ai nn. 7997/11019 di repertorio, iscritta il 03/10/2019 a Torino 2 ai nn. 39999/7310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipeteca conc.amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 294.493,42.
Importo capitale: 147.246,71.
La formalità è riferita solamente a proprietà 1/2 Fg. 6 n. 837 sub. 66 e Fg. 6 n. 837 sub. 170

ipoteca , stipulata il 09/02/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - riscossione ai nn. 9076/11022 di repertorio, iscritta il 10/02/2022 a Torino 2 ai nn. 5266/895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipeteca conc.amministrativa/riscossione .
Importo ipoteca: 89.136,50.
Importo capitale: 44.568,25.
La formalità è riferita solamente a proprietà 1/2 Fg. 6 n. 837 sub. 66 e Fg. 6 n. 837 sub. 170

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di UNEP presso la Corte d'Appello di Torino ai nn. 3602 di repertorio, trascritta il 05/04/2024 a Torino 2 ai nn. 14239/10851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a intera proprietà Fg. 6 n. 837 sub. 66 e Fg. 6 n. 837 sub. 170

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dai documenti contabili forniti dall'Amministratore dello stabile *** DATO OSCURATO *** di Torino - con mail in data 29.10.2024 risulta che *"..non ci sono opere straordinaria deliberate e non eseguite. Ad oggi non ci sono ancora rate insolute: settimana scorsa si è tenuta l'assemblea ordinaria e il preventivo è in corso di redazione".*

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura dei documenti forniti dall'Amministratore.

In merito alle spese condominiali insolute si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore, pertanto l'importo indicato dall'amministratore è da intendersi indicativo.

Nel regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore viene previsto, oltre alle consuete limitazioni, quanto segue:

- all'art. 4: *"... le autorimesse vincolate che, fermo restando la loro destinazioni d'uso, le stesse non potranno essere vendute separatamente dagli alloggi ..."*
- all'art. 8 : *"... è fatto divieto di cedere o affittare le cantine, in quanto vincolate come pertinenza degli alloggi..."*

L'atto di compravendita Notaio *** DATO OSCURATO *** del 23.07.2009 rep. n° 15569/10204, trascritto in data 27.07.2009 ai nn. 34711/22477, richiama:

- all'art. 4 *"... a) della Convenzione Edilizia a rogito Notaio* *** DATO OSCURATO *** *in data 06.12.2005 rep. n° 785665/17993 registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 2 il 22.12.2005 al n°4067, avente ad oggetto l'Ambito del Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata - zona RN5 - del PRGC del Comune di Beinasco ... rettificata con rogito Notaio* *** DATO OSCURATO *** *in data 18.05.2006 rep. n° 790549/18158 registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 2 il 07.06.2006 al n°1858 e con atto rogino Notaio* *** DATO OSCURATO *** *in data 06.03.2008 rep. n° 294500/8670 registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino3 il 31.03.2008 al n°5894... b) dell'atto unilaterale di vincolo a favore del Comune di Beinasco a mio rogito in data 11.05.2006 rep. n°6672/4363 ... mediante il quale la società venditrice ha costituito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma 5 della Legge 24.03.1989 numero 122, vincolo pertinenziale tra le autorimesse in allora edificande ... a pertinenza di unità immobiliari abitative di soggetti residenti nel fabbricato residenziale oggetto di P.E.C. o, in alternativa, a terzi, ma comunque pertinenziali; ... c) dell'atto di vincolo unilaterale a favore del Comune di Beinasco a rogito Avv.* *** DATO OSCURATO *** *, coadiutore temporaneo del Notaio* *** DATO OSCURATO *** *in data 05.09.2008 rep. n°144188/63789 registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 1 il 08.09.2008 al n°23545 ... destinare e mantenenre ciascun sottotetto a destinazione d'uso di locali di sgombero e deposito, quale pertinenza dell'unità abitativa principale sottostante ... d) del citato atto di deposito del regolamento di condominio a rogito* *** DATO OSCURATO *** *, coadiutore temporaneo del Notaio* *** DATO OSCURATO *** *in data 19.08.2009 rep. n°144239/63830 ..."*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di seguito si riportano brevemente i passaggi di proprietà precedenti al 23.07.2009 data di acquisto degli immobili da parte degli esecutati:

1) L'impresa *** DATO OSCURATO *** (codice fiscale 02525270019) acquistava l'area di insistenza degli immobili - **fg. 6 n°53, fg. 6 n. 779 (ex 32 parte) e fg. 6 n. 784 (ex 33 parte)** - con atto rogito notaio *** DATO OSCURATO *** in data 11/05/2006 rep. n. 6671/4362, trascritto a Torino 2 il 26/05/2006 ai nn. 16916/27098 e successivo atto di rettifica notaio *** DATO OSCURATO *** in data 11/10/2006 rep. n. 7746/5161 trascritto a Torino 2 il 07/11/2006 ai nn. 34546/56651 e in rettifica il 15/11/2006 ai nn. 35580/58374 dai Signori:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/8 del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 e la quota di 2/6 del fg. 6 n°784;

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/8 del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 e la quota di 2/6 del fg. 6 n°784;

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/8 usufrutto del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 e la quota di 2/6 usufrutto del fg. 6 n°784;

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/8 nuda proprietà del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 e la quota di 2/6 nuda proprietà del fg. 6 n°784.

2) Il Sig. *** DATO OSCURATO *** ereditava dal padre Sig. *** DATO OSCURATO *** la quota di 4/8 del fg. 6 n. 53 e fg. 6 n. 32 e la quota di 2/6 del fg. 6 n. 784 in forza di denuncia di successione del Sig. ***** DATO OSCURATO ***** deceduto in data 30/10/1993 (accettazione tacita eredità trascritta a Torino 2 il 26/05/2006 ai nn. 16915/27097 e rettificata in data 26/03/2007 ai nn. 9744/16277);

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** ereditava dal padre Sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** la quota di 2/8 del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 in forza di denuncia di successione del Sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20/08/1964 (testamento olografo del 06/12/1957 registrato a Torino il 13/10/1964) e la quota di 2/6 del fg. 6 n°784 in forza di successione della madre Sig.ra *** DATO OSCURATO *** deceduta in data 09/05/1962 trascritta a Torino 3 il 23/04/1963 ai nn. 13070/16549 e successiva riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuario parziale del Sig. *** DATO OSCURATO *** deo;

I sig,ri *** DATO OSCURATO *** ereditavano rispettivamente dalla moglie e nonna Sig.ra *** DATO OSCURATO *** nata a Torino il 14/04/2006 per la quota rispettivamente di 2/8 usufrutto del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 e la quota di 2/6 usufrutto del fg. 6 n°784 e per la quota di 2/8 nuda proprietà del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 e la quota di 2/6 nuda proprietà del fg. 6 n°784 in forza di testamento olografo pubblicato con rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 26.04.2006 al rep. n. 168028, registrato a Torino il 02.05.2006 al n. 5360 serie 1T (accettazione tacita eredità trascritta a Torino 2 il 03.05.2006 ai nn. 13980/22232, accettazione tacita eredità trascritta a Torino 2 il 19.03.2007 ai nn. 8885/14798 e acquisto di legato trascritto a Torino 2 il 19/03/2007 ai n. 8886/14799).

3) Il Sig. *** DATO OSCURATO *** ereditava dal Sig. *** DATO OSCURATO *** n *** DATO OSCURATO *** la quota di 2/8 del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 in forza di denuncia di successione del Sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20/08/1964 (testamento olografo del 06/12/1957 registrato a Torino il 13/10/1964) e la quota di 2/6 del fg. 6 n°784 in forza di successione della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** deceduta in data 09/05/1962 trascritta a Torino 3 il 23/04/1963 ai nn. 13070/16549 e successiva riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuario parziale del Sig. *** DATO OSCURATO ***

La Sig.ra *** DATO OSCURATO *** ereditava dal Sig. *** DATO OSCURATO *** la quota di 2/8 del fg. 6 n. 53 e f.6 n. 779 in forza di denuncia di successione del Sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20/08/1964 (testamento olografo del 06/12/1957 registrato a Torino il 13/10/1964) e la quota di 2/6 del fg. 6 n°784 in forza di successione della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** deceduta in data 09/05/1962 trascritta a Torino 3 il 23/04/1963 ai nn. 13070/16549 e successiva riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuario parziale del Sig. *** DATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2009), con atto stipulato il 23/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 15569/10204 di repertorio, registrato il 24/07/2009 a Torino 1 ai nn. 18112 serie 1T, trascritto il 27/07/2009 a Torino 2 ai nn. 22477/34711

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .
Vedere i punti 1), 2) e 3) del paragrafo 6.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non si garantisce la regolarità edilizia delle parti comuni condominiali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 10/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione fabbricato residenziale a 2 p.f.t. e autorimessa piano interrato in ambito P.E.C. zona RN5 - Lotto 5, presentata il 15/03/2006 con il n. 6205/2006 di protocollo, rilasciata il 08/06/2006 con il n. 10/2006 di protocollo

DIA art. 22 comma 3 DPR 380/2001 **N. 262/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al PdC n°10/2006 dell'08.06.2006, presentata il 22/07/2008 con il n. 16807 di protocollo, agibilità del 17/06/2010.
Fine lavori in data 07.09.2009. Certificato di collaudo statico depositato presso il Comune di Beinasco in data 07.09.2009 prat. n. 29/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 55 del 27/10/2003, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 16-12669 del 7 giugno 2004, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 17 giugno 2004 e successive varianti, l'immobile ricade in zona RC1-2 "Aree residenziali di recente impianto a prevalente tipologia uni o bifamigliare" . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 25 "Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia unibifamiliare (RC1-1, RC1-2, RC1-3)" con relativa scheda. NTA art. 45 "Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri". La zona è individata in "CL_2 - Classe II - aree edificabili con modesti accorgimenti tecnici" e in Classe III - Regolamento Acustico "Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultimo progetto autorizzato (DIA n°261/2008 del 22.07.2008 in variante al PdC n°10/2006 dell'08.06.2006): - altezza della cucina m 2,60 invece dei m 2,70 indicati in progetto; - piano interrato: si rileva un piccolo spostamento della porta interna di collegamento tra il box e la cantina e lo spostamento/eliminazione di pilastri.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: - la verifica del possibile mantenimento dell'altezza di m 2,60 della cucina in altenativa eliminazione del controsoffitto e ripristino dell'altezza originaria di m 2,70; - la verifica della corretta posizione dei pilastri al piano interrato sugli elaborati della variante delle opere strutturali depositati in data 02.07.2008 presso il Comune di Beinasco (vedere certificato di collaudo opere strutturali depositato presso il Comune di Beinasco in data 07.09.2009 - pratica n°29/2006); in esito alle valutazioni precedenti presentazione, se necessario, delle sanatorie edilizie e/o strutturali e degli eventuali adeguamenti edili/strutturali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Valutazione ed eventuale presentazione di pratiche edilizie e strutturali (se necessitano) in sanatoria, sanzioni, eventuali opere di adeguamento (se necessitano), ecc.: €.5.000,00

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - sulla scheda catastale del box auto (fg. 6 n°837 sub. 170) non è presente la porta di collegamento con l'adiacente cantina, inoltre l'altezza interna misura m 2,75 invece dei m 2,40 indicati nella planimetria; - sulla scheda catastale dell'alloggio (fg. 6 n°837 sub. 66) la scala condominiale a livello del piano terreno presenta il senso di percorrenza in salita in modo errato e l'altezza della cantina misura m 2,75 invece dei m 2,40 indicati nella planimetria.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale di n°2 planimetrie.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e non è possibile garantire il corretto funzionamento dell'impianto. Inoltre l'APE risulta scaduta in data 08.01.2020.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche impianto elettrico e termico, eventuali opere di adeguamento e acquisizione dichiarazioni di conformità degli impianti e presentazione APE.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

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

BENI IN BEINASCO VIA MARIA TERESA FORNASIO 48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEINASCO Via Maria Teresa Fornasio 48, della superficie commerciale di **110,95** mq per la quota di:

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

L'immobile della presente perizia fa parte di un complesso residenziale sito in Comune di Beinasco (TO) Via Maria Teresa Fornasio n°46-48, costituito da quatro fabbricati ad uso civile abitazione rispettivamente denominati Fabbricato "A", Fabbricato "B" e Fabbricato "C" e "Fabbricato D" (tutti elevati a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un piano sottotetto).
L'unità immobiliare è collocata nel fabbricato "D" con accesso da Via Maria Teresa Fornasio n°48 ed è costituita da un alloggio e due porzioni di aree verdi pertinenziali al piano terreno (primo fuori terra) - con ingresso da percorso pedonale condominiale e vano scala comune - oltre che da un locale ad uso cantina posto al piano interrato.
Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale (fabbricato "D") presentano:
- struttura portante: fondazioni e pilastri in c.a., orizzontamenti e copertura in solai latero-cementizi armati;
- manto di copertura in tegole portoghesi;
- murature perimetrali a cassa vuota intonacate.

Lo stabile condominiale si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno (abitazione) e interrato (cantina), ha un'altezza interna di m 2,70 alloggio, m 2,75 cantina.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 837 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Teresa Fornasio snc - Edificio D - scala 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da var. del 09/11/2015 - Ins. in visura dei dati di superficie; var.class.del 22/05/2009 Pratica n. TO0330872 in atti dal 22/05/2009 (n. 30046.1/2009); cost. del 15/07/2008 Pratica n. TO0481046 in atti dal 15/07/2008 (n. 8036.1/2008).
  Coerenze: alloggio: area verde pertinenziale, passaggio condominiale, vano scala, area verde pertinenziale, altra unità immobiliare. Coerenze cantina: box auto, corridoio cantina, altra cantina, altro box auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro commerciale
cinema

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 1 km
tangenziale distante circa 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due servizi igienici oltre a due porzioni di area verde di pertinenza (una sul fronte principale ed una sul fronte retrosante) e una cantina posta al piano interrato.
L'altezza interna dell'alloggio risulta di circa m 2,70 (m 2,60 per la zona cucina) mentre la cantina presenta un'altezza di circa m 2,75.
Le principali caratteristiche dell'unità immobiliare possono brevemente riassumersi come segue:

- portoncino di ingresso in legno antisfondamento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione delle due camere da letto che presentano pavimento in legno o simile;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e angolo cottura e tinteggiatura per le altre superfici;
- zona cottura con ribassamento soffitto in cartongesso o simile;
- porte interne scorrevoli a scomparsa tranne che per l'ingresso alla camera piccola ad anta;
- serramenti esterni in legno dotati di doppi vetri con persiane esterne n legno;
- servizio igienico principale dotato di sanitari in ceramica (lavabo, wc, bidet e vasca) e altro servizio igienico "cieco" con aerazione forzata (lavabo, wc e doccia);
- aree esterne in parte pavimentate ed in parte sistemate a verde;
- impianto di riscaldamento autonomo e produzione acqua calda sanitaria con caldaietta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

alimentata a gas posta all'esterno dell'alloggio e radiatori interni in alluminio;

- impianto elettrico sottotraccia;
- cantina con porta di accesso in materiale metallico e pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Sia nell'alloggio che nella cantina sono presenti arredi e materiale vario.

Dalle ricerche esperite presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte risulta presente un attestato di prestazione energetica (codice A.P.E. 20091007080101 rilasciato il 08.01.2010) che risulta scaduto in data 08.01.2020.

CLASSE ENERGETICA:

C

Certificazione APE N. 20091007080101 registrata in data 08/01/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	97,36	x	100 %	=	97,36
cantina	13,43	x	25 %	=	3,36
aree esterne pertinenziali	25,00	x	15 %	=	3,75
aree esterne pertinenziali	129,62	x	5 %	=	6,48
Totale:	**265,41**				**110,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- la disamina dei prezzi correntemente praticati **(soggetti a trattativa)** - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobili similari ubicati in aree limitrofe;
  - annuncio immobiliare "Caseitalia" - descrizione:appartamento in Via Principe Amedeo n°28 con ingresso soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, servizio igienico e riposiglio, con terrazzo, giardino e box auto - anno di costruzione: 2005 - superficie mq 85 - prezzo: 230.000,00 pari a 2.705,88 Euro/mq;
  - annuncio immobiliare "Tecnocasa" - descrizione: appartamento in Via Dolci n°6 con ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, servizio igienico, cantina, giardino, porticato e box - anno di costruzione 1999 - superficie 70 mq - prezzo 177.000,00 pari a 2.529,00 Euro/mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

- annuncio immobiliare "Tecnocasa" - descrizione:appartamento in Via Principe Amedeo n°47 con ingresso-soggiorno, cucinino, due camere, servizio igienico, disimpegno con giardino e box auto - anno di costruzione: 2000 - superficie mq 74 - prezzo: 172.000,00 pari a 2.324,00 Euro/mq;

- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
  - OMI (I Semestre 2024): zona centrale/centro - abitazioni civili (stato conservativo ottimo): min €/mq 1.500,00 max €/mq 2.250,00;
  - Borsino Immobiliare FIMAA Torino e Provincia 2024: appartamenti di pregio - signorili civili - min €/mq 1.400,00 - max 1.850,00;
  - FIAIP (maggio 2024): Comune di Beinasco - appartamenti: nuovi: min €/mq 2.400,00 max €/mq 2.900,00.

- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti:
  - in modo negativo:
    - vincolo pertinenziale tra autorimessa e alloggio;
    - livello di piano;
  - in modo positivo:
    - presenza di aree verdi;
    - due arie contrapposte;
    - riscaldamento autonomo;
    - ottimo stato di conservazione.

Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in €/mq 2.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,95	x	2.000,00	=	**221.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 221.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 221.900,00**

BENI IN BEINASCO VIA MARIA TERESA FORNASIO 48

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BEINASCO Via Maria Teresa Fornasio 48, della superficie commerciale di **29,41** mq per la quota di:

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

L'immobile della presente perizia fa parte di un complesso residenziale sito in Comune di Beinasco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

(TO) Via Maria Teresa Fornasio n°46-48, costituito da quatro fabbricati ad uso civile abitazione rispettivamente denominati Fabbricato "A", Fabbricato "B" e Fabbricato "C" e "Fabbricato D" (tutti elevati a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un piano sottotetto).
Il box auto è collocato al piano interrato del fabbricato "D" a cui si accede tramite rampa di collegamento col piano terreno dall'accesso carraio posto su Via Maria Teresa Fornasio n°48.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale (fabbricato "D") presentano:
- struttura portante: fondazioni e pilastri in c.a., orizzontamenti e copertura in solai latero-cementizi armati;
- manto di copertura in tegole portoghesi;
- murature perimetrali a cassa vuota intonacate

Lo stabile condominiale si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di m 2,75.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 837 sub. 170 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 134,49 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Teresa Fornasio snc - Edificio D, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da var.del 09/11/2015 - Ins. in visura dei dati di superficie; var. nel classamento del 25/11/2008 Prat. n. TO0792957 in atti dal 25/11/2008 (n. 67158.1/2008); cost. del 15/07/2008 Pratica n. TO0481046 in atti dal 15/07/2008 (n. 8036.1/2008).
  Coerenze: area di manovra, anti vano scala, vano scala condominiale, corridoio comune cantina, altra cantina, altro box.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro commerciale
cinema

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 1 km
tangenziale distante circa 1 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box auto doppio posto al piano interrato.
L'altezza interna del box risulta di circa m 2,75.
Le principali caratteristiche dell'unità immobiliare possono brevemente riassumersi come segue:

- portoni di ingresso basculanti in lamiera metallica;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

- impianto elettrico con tubazioni a vista.

Nel box sono presenti materiali vari.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	29,41	x	100 %	=	29,41
Totale:	**29,41**				**29,41**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima seguito sarà quello “sintetico-comparativo” per confronto di valori unitari che consiste nell’individuare il valore dell’immobile attraverso la preventiva conoscenza di un congruo numero di valori unitari di beni simili a quello di stima.
Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- la disamina dei prezzi correntemente praticati **(soggetti a trattativa)** - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobili similari ubicati in aree limitrofe:
  - annuncio immobiliare "Tempocasa" - descrizione: box in vendita a Beinasco (TO) Via Principe Amedeo 51 - superficie mq 24 - prezzo: 21.500,00 pari a 895,83 Euro/mq;
  - annuncio immobiliare "Abytare" - descrizione: box in vendita a Beinasco (TO) Via Principe Amedeo 25/C - superficie mq 14 - prezzo: 11.500,00 pari a 821,43 Euro/mq;
  - annuncio immobiliare "Grimaldi Immobiliare" - descrizione: box in vendita a Beinasco (TO) Via Principe Amedeo - superficie mq 32 - prezzo: 23.000,00 pari a 718,75 Euro/mq
- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
  - OMI (I Semestre 2024): zona centrale/centro - box (stato conservativo normale): min €/mq 530,00 max €/mq 790,00;
  - FIAIP (maggio 2024): Comune di Beinasco - Box singoli: min € 10.000,00 max € 15.000,00.
- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti:
  - in modo negativo:
    - vincolo pertinenziale tra autorimessa e alloggio;
  - in modo positivo:
    - area di manovra comoda;
    - n°2 portoni basculanti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

- possibilità di suddivisione in due box singoli.

Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in €/mq 750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,41	x	750,00	=	**22.057,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.057,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.057,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di di Torino - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Torino - Direzione Provinciale I - Ufficio Territoriale di Pinerolo (TO), ufficio territoriale di Moncalieri e ufficio territoriale di Torino 4, ufficio del registro di Pinerolo - Direzione Provinciale I di TORINO , conservatoria dei registri immobiliari di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, ufficio tecnico di Beinasco (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	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,95	0,00	221.900,00	221.900,00
B	box doppio	29,41	0,00	22.057,50	22.057,50
				243.957,50 €	**243.957,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 237.457,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 469,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 236.988,50**

data 27/11/2024

il tecnico incaricato
arch. Giorgio TARDITI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TARDITI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52868f22c6662ea9ded7df28102c293b