



TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



513/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 2



del 22/10/2024

creata con Tribù Office 6



Immobili in MONCALIERI - MORIONDO, strada Genova n.228/4



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Immobile Abitativo in MONCALIERI - MORIONDO (TO) strada Genova 228 int.4, quota di:

- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

A1 Immobile Autorimessa in MONCALIERI - MORIONDO (TO) strada Genova 228 int.4, quota di:

- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

Trattasi di unità collocate nel complesso condominiale di “**strada Genova 228 interno 4 MONCALIERI Frazione Moriondo**”, impianto urbano residenziale contraddistinto da edificio a 2 piani fuori terra, con sottotetto e locali cantine, garages al piano S1.

Le unità costituenti il compendio, risultano connotate in:

1) Immobile abitativo al piano primo (2°f.t.) composto mono camera con angolo cottura, disimpegno e bagno – aria singola con affaccio a balcone. Al piano sottotetto connesso da scala interna, locale di sgombero con lavanderia trasformata in bagno – unità identificata agli atti con la sigla D1;

- 1.1) al piano interrato (S1), un locale cantina.

- 2) Autorimessa al piano interrato S1

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.



Identificazione catastale:

1 Foglio 45 n. 830 sub.26, Categoria A/2, Classe 2, Zona Censuaria 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale mq 69 (totale escluse aree scoperte 65 mq), Rendita Catastale € 499,67, strada Genova n. s.n.c., Scala A, Piano S1 - 1-2;

2 Foglio 45 n. 830 sub.4, Categoria C/6, Classe 2, Zona Censuaria 4, Consistenza 23 mq, Rendita Catastale €. 106,91, strada Genova n. SNC, Interno 1 Piano S1;

Le unità risultano correttamente intestate alla proprietà esecutata:

(SOGGETTO A Esecutato), per la quota di 1/1;

Le rilevazioni circostanziate all'unità abitativa, evidenziano modifiche interne nell'area sottotetto non denunciate in linea edilizia e al catasto.

Coerenze appartamento: alloggio C1, area esterna cortile comune, alloggio E1, disimpegno ingresso;

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina, intercapedine comune e altra cantina;

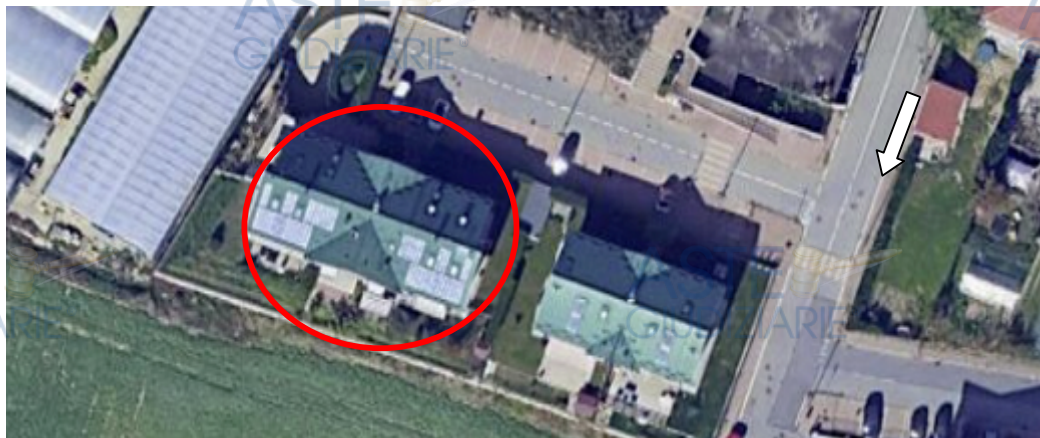
Coerenze autorimessa: corsia comune, altra autorimessa attigua, sottosuolo comune, corridoio comune e locale cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale delle unità immobiliari (con arrotondamenti)	73,00 m ²
- Valore di Mercato immobili da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	€. 136.500,00
- Valore vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto nel quale gli immobili venivano rinvenuti e descritti - con arrotondamenti	€. 128.500,00

Data di Valutazione: 22 Ottobre 2024

Identificazione delle unità di strada Genova 226 interno 4, identificate nel LOTTO n.2



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da verifiche rinvenute, l'unità immobiliare residenziale (appartamento e cantina) risulta occupata da: (SOGGETTO OCCUPANTE);

- **Titolo:** contratto locativo statuito con il Soggetto Esecutato sottoscritto il 01/07/2020, registrazione UR di Moncalieri del 31/07/2020, n.003399 – serie 3T, codice identificativo TS520T003399000GG;

Il canone locativo del solo appartamento e cantina veniva originariamente stabilito in €.450 mensili, ovvero €.5.400 annuali;

Il conduttore, in relazione all'aggiornamento ISTAT previsto da contratto, va attualmente a versare un mensile di €.485 + €.2 di bolli. Totale €.487,00;

Il contratto ha durata anni quattro più quattro a partire dal 01/07/2020;

- **Riferimenti dell'occupante:**
- L'autorimessa, rientrando nel pignoramento, risulta nella disponibilità del Soggetto Esecutato;
- **Riferimenti soggetto esecutato:**

Ai fini dell'occupazione, l'immobile abitativo evidenzia un titolo opponibile alla procedura in quanto registrato ante trascrizione del pignoramento.

L'autorimessa, occupata dal Soggetto Esecutato, non evidenzia alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, va segnalato che in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che le unità risultano inserite in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie.

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione notarile risalente al 03/07/2024 sulle unità immobiliari risultano le seguenti formalità:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** – DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **27/11/2009**, Registro generale 51645, Registro particolare 10551, atto del 20/11/2009, rep.51854/3161 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A ESECUTATO), per un importo a capitale di €.1.300.000,00 e valore a totale a garanzia di €.1.950.000,00, durata anni 17, gravante sull'ente urbano di cui al fg.45, part.830 (cfr. ora LOTTI 1 e 2).

Veniva precisato che:

Gli immobili interessati dall'ipoteca riguardano:

- 1) i subb. 29 e 17 – attuale LOTTO 1, evidenziando un importo a capitale di €.100.000 e un importo ipotecario di €.150.000,00 con riferimento al frazionamento in quota annotato in data 12/09/2014, numeri 29589/3245, atto a rogito notaio del 16/07/2014, repertorio n.53345/4287;
- 2) i subb. 26 e 4 – attuale LOTTO 2, evidenziando un importo a capitale di €.150.000 e importo ipotecario di €.225.000,00;

A margine dell'ipoteca venivano evidenziate le seguenti annotazioni:

Annotazione n.7659 del 20/12/2010 (Restrizione di Beni - Estranea)

Annotazione n.5476 del 18/08/2011 (Rinegoziazione)

Annotazione n.5477 del 18/08/2011 (Riduzione di somma)

Annotazione n.5478 del 18/08/2011 (Frazionamento in quota)

Annotazione n.5479 del 18/08/2011 (Restrizione di Beni - Estranea)

Annotazione n.508 del 27/01/2012 (Restrizione di Beni - Estranea)

Annotazione n.3245 del 12/09/2014 (Frazionamento in quota)

Comunicazione n.4844 del 03/09/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2018.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/09/2018 (art.13, comma 8 - decies D.L 7/2007 – art.40 bis D.lgs. 385/1993) – Estranea.

(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

- 2. IPOTECA CONC. – AMMINISTRATIVA – RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO**, iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **13/09/2023**, Registro generale 37658, Registro particolare 5640, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), del 12/09/2023, repertorio n.10428/11023, contro (SOGGETTO A Esecutato).

Valore dell'ipoteca €. 254.085,21, importo totale a garanzia capitale €. 508.170,42;

(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

- 3. IPOTECA CONC. – AMMINISTRATIVA – RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO e avviso di addebito esecutivo**, iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **17/06/2024**, Registro generale 25440, Registro particolare 3948, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), del 13/06/2024, repertorio n.11494/11024, contro (SOGGETTO A Esecutato).

Valore dell'ipoteca €. 230.760,74, importo totale a garanzia capitale €. 461.521,48;

(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

- 4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 2 del **03/07/2024**, Registro generale 28439, Registro particolare 21502 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato).

(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dall'Amministratore pro tempore, vengono riportati alcuni significativi passaggi:

La società esecutata (SOGGETTO A) edificava il complesso edilizio denominato "RESIDENZA MONVISO", costituito da due comparti "A" et "B" e precisamente:

Il comparto "A", lotto sul quale insistono le unità rientranti nella predetta valutazione, è stato edificato su terreno censito al C.T al Foglio **45** part. **830**, ed è costituito da due volumi residenziali indipendenti elevati a due piani fuori terra oltre interrato adibito a cantine ed autorimesse e piano sottotetto non abitabile;

Il comparto "B", costituito da ulteriore corpo di fabbricato, con circostante area comune, è elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e piano sottotetto.

Le unità costituenti la predetta valutazione, rientrano negli edifici denominati "RESIDENZA MONVISO DUE cod. fisc.94064090015 di strada Genova 228/4 e 228/6", disciplinati dalle disposizioni contenute nel REGOLAMENTO di CONDOMINIO depositato con atto notaio Letizia BASSO rep. 52563 raccolta 3718, registrato a Moncalieri, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 03/08/2011, numeri 33888/21815.

ART.3 DIVIETI, DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE PROPRIE - È vietato destinare i locali destinati ad appartamento ad uso locande, alberghi, sanatori, sale da ballo, adibirli a scopo immorale o illecito, depositare, sia pure nei sotterranei sostanze esplosive ed infiammabili o che emanino esalazioni nocive o sgradevoli, far comunque uso dei locali in modo contrario dalla serenità, tranquillità e buon nome della casa;

g) Suonare o far rumore prima delle otto e dopo le ore ventidue;

i) Apporre tende esterne se non di forme, dimensioni, materiali e colori uniformi per tutti e sempre previo benessere dell'amministratore;

n) È vietato usufruire dell'energia elettrica nei box in modo continuativo, servendo frigoriferi, carica batterie, sollevatori ed in genere ogni apparecchiatura con consumo continuativo.

ART.5 OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

I Condomini dovranno uniformarsi per il godimento della casa, ai regolamenti municipali od altri eventuali provvedimenti che fossero emanati dall'autorità locale Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto si riterrà domiciliato, agli effetti del condominio, nei locali di sua proprietà.

ART.7 DISPOSIZIONI VARIE

I Condomini che cedono il loro diritto e chi subentra per qualsiasi titolo nei diritti di un altro Condomino, sono tenuti in solido al pagamento dei contributi per le spese ordinarie e straordinarie relative all'anno in corso ed a quelli precedenti;

g) In caso di vendita, l'acquirente e il venditore dovranno darne immediato avviso all'Amministratore per iscritto, esibendo copia del relativo atto;

h) Tutti i comproprietari si vincolano per sé, eredi, successori od aventi causa ad osservare e far osservare dai rispettivi eventuali inquilini, il presente regolamento e pertanto si impegnano, negli eventuali contratti di vendita, ad inserire la clausola che il compratore accetti il presente regolamento.

Quanto a procedimento giudiziari:

Durante l'attività peritale nulla veniva riferito al consulente.

Le norme contenute nel Regolamento di Condominio, dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

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

4.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: **Convenzioni edilizie trascritte quivi riportate***

- **CONVENZIONE EDILIZIA** pertinente ai beni oggetto di procedura, risultano sottoposti ai vincoli, clausole ed obblighi contenuti nel documento di stipulata tra (SOGGETTO B) oltre altri e il (SOGGETTO A FAVORE), atto rogito notaio del 20.07.2006 rep. 49754 racc. 1767, registrazione in Moncalieri del 03/08/2006, n.2979, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 04/08/2006, numeri 42875/26810.

- **CONVENZIONE** - in attuazione al Piano Edilizio Convenzionato (P.E.C) – che andava a stabilire la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche degli edifici residenziali da edificare e regolamentava le modalità d'attuazione dello strumento urbanistico della zona PEC, relativamente gli oneri e le aree in cessione per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

- **APPROVAZIONE D.G.C.** al Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C in aree CR2 BR3 n.43/2006 del 05/05/2006;

- **MODIFICA di CONVENZIONE EDILIZIA**, all'atto notaio del 20/07/2006, repertorio 49754/1767, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A ESECUTATO) avente ad oggetto le unità trattate oltre l'ente urbano al Fg.45, part.830, atto notaio del 04/11/2011, repertorio 52628/3774, registrazione in Moncalieri il 24/11/2011 n.6272, serie 1T, trascrizione in Conservatoria RR I di Torino 2 del 25/11/2011, numeri 48071/31313;

- **APPROVAZIONE di VARIANTE D.G.C.** al Piano esecutivo convenzionato P.E.C in aree CR2 BR3 n.139/2011 del 28/9/2011;

- **VINCOLO EDILIZIO DI DESTINAZIONE d'USO** rogito notaio del 03.12.2008 rep. 51439/2836, registrazione in Moncalieri il 11/12/2008 n.7493, relativamente alla part.830 del fg.45, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), **con il quale sono stati vincolati alla non abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto** risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A1" realizzato su detta particella, impegnandosi a mantenere aperti i vani scala secondo quanto indicato dall'art.21-3-7 delle n.t.a del vigente PRGC;

- **VINCOLO EDILIZIO DI DESTINAZIONE d'USO** rogito del 07/02/2011, rep.52344/3541, registrazione in Moncalieri il 17/02/2011 n.1000, stipulato in favore di (SOGGETTO A FAVORE), **con il quale sono stati vincolati alla non abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto** risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A2" costruito su parte della part.830 del fg.45;

4.1.3. Altre limitazioni d'uso:

- La vendita dei beni dovrà essere sottoposta a tutte le clausole, condizioni, vincoli ed obblighi nascenti dalle richiamate Convenzioni Edilizie che l'aggiudicatario dovrà/potrà consultare impegnandosi, per sé e per i suoi successori o aventi causa, ad osservarli e rispettarli.

In particolare la variazione all'originaria CONVENZIONE, sopraggiunta nel 2011, tra le altre clausole, fa riferimento al PREZZO di CESSIONE delle unità abitative in edilizia convenzionata, facenti parte dell'edificio A2 previsto nell'art.15 della convenzione 2006 inserendo tra gli elaborati che costituiscono il PEC ulteriori elaborati denominati Tavola 9/A schema tipologico Comparto A, Tavola 9/B prospetti e sezioni Comparto A e schema esplicativo allaccio fognario ed aree per il deposito dei cassonetti.

L'atto contempla la modifica dell'art.15 della CONVENZIONE originaria, secondo il contenuto infra precisato, esclusivamente per quanto lo stesso disciplina il lotto P.E.C censito alla particella 830 per l'edilizia convenzionata (meglio disciplinando la stessa per prezzi, adempimenti e modalità di vendita), non comportando alcuna modifica sostanziale allo schema di convenzione, già approvato da (SOGGETTO A FAVORE) nonché al contenuto della CONVENZIONE originaria (2006) che resta invariato in ogni sua altra parte e che qui deve intendersi integralmente richiamata.

Vengono riportati alcuni significativi passaggi, rimandando l'intera lettura del documento.

ART.15 Disposizioni per le unità abitative in edilizia convenzionata.

..... Limitatamente alle unità abitative di cui al presente articolo le prescrizioni e disposizioni della presente CONVENZIONE hanno validità per un periodo di 20 (venti) anni dalla stipula della presente convenzione, dalla stipula dell'eventuale CONVENZIONE integrativa allegata al permesso di costruire e comunque alla data di prima cessione di ogni singola unità abitativa.

Qualora in un edificio ci sia compresenza di unità immobiliari E.R.P e unità immobiliari destinate ad altri usi, le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente alle unità E.R.P ed alle relative parti comuni in quota proporzionale.

ART.15.3 Le unità residenziali destinate ad edilizia residenziale pubblica dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art.16, ultimo comma, della L 5/8/1978 n.457.

Per ogni unità immobiliare è assegnato un box/posto macchina individuale avente i requisiti di cui al precedente punto, esso costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere assegnato separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

ART.15.5 Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi riferito alla data odierna viene stabilito, salva revisione di cui in seguito in €.1.895,68 al metro quadro di superficie commerciale.

Per superficie commerciale (SCO) ai fini della presente convenzione, si intende la somma dei seguenti quattro addendi:

- 1) superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, misurate al lordo dei muri interni (compresi pertanto pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc.....) oltre ai muri perimetrali non di confine con altre proprietà al 50% dei muri di confine con altre proprietà;
- 2) superficie dei balconi e delle logge conteggiate al 50% e nel limite del 25% del punto 1;
- 3) superficie calpestabili dei locali al piano interrato, vani autorimessa esclusi e dei sottotetti utilizzabili non a fini abitativi, aventi altezza utile minima metri 1,6 ed altezza media utile metri 2,10 conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1;
- 4) superficie calpestabile dei box auto individuali conteggiate al 50%

..Il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT.

ART.15.6 Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima.

Il prezzo di prima cessione delle unità immobiliari viene aggiornato ad ogni cessione successiva.....

ART.15.7 Determinazione e revisione periodica dei CANONI di LOCAZIONE

Le unità immobiliari, in subordine alla cessione possono essere date in LOCAZIONE, il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, nel rispetto dei limiti previsti dalla Legge 431/1998, dovrà essere uguale o inferiore al 4% del valore di cessione dell'immobile riferito all'anno di locazione. Per le unità in locazione è vietata la stipulazione dei contratti ai sensi dell'art.2, comma 3 della Legge 431/1998 e s.m.i in quanto fruente della riduzione del contributo di costruzione.

I canoni annui successivi potranno essere aggiornati nelle modalità e termini definiti per la determinazione del primo canone di locazione.

ART.15.8 Requisiti soggettivi per l'acquisizione/locazione delle unità immobiliari

.....La cessione / locazione delle unità immobiliari, potrà avvenire a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'edilizia agevolata di seguito elencati e dei requisiti aggiuntivi di cui sotto:

Essere cittadino italiano o di uno stato membro della comunità Economica Europea o cittadino extracomunitario residente in Italia da almeno cinque anni e con un'attività lavorativa stabile;

Avere la residenza o prestare attività lavorativa in uno dei Comuni compresi nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo;

Non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o abitazione, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo;

Di non aver ottenuto, per sé o per altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il consenso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato o da altro Ente pubblico;

Fruire di un reddito familiare calcolato ai sensi dell'art.21, primo comma della legge n.457/78 e s.m.i, non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti;

Requisiti aggiuntivi degli acquirenti/conduttori delle unità immobiliari.

ART.15.9 Comunicazioni obbligatorie, pubblicità e verifica dei requisiti

.....L'istanza per la verifica dei requisiti soggettivi dei promissari acquirenti è improcedibile per le cessioni anche successive alla prima, fino a quando siano decorsi i termini per l'esercizio della prelazione e limitatamente alla prima cessione siano state versate le sanzioni eventualmente dovute per ritardata e/o omessa pubblicità per gli edifici E.R.P.

I requisiti di cui sopra saranno certificati dal COMUNE di MONCALIERI (SOGGETTO A FAVORE) entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza dei promissari acquirenti all'uopo predisposti e trasmessi dal soggetto attuatore al Comune.

Il COMUNE di MONCALIERI (SOGGETTO A FAVORE) dovrà comunicare l'esito della verifica al soggetto attuatore entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra. La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta approvazione dei requisiti ed i proponenti potranno dare corso alle cessioni.

Ogni acquirente successivo al primo dovrà possedere i requisiti descritti nei commi precedenti e dovrà richiedere, mediante compilazione di apposito modello, al COMUNE di MONCALIERI (SOGGETTO A FAVORE), la verifica del possesso dei requisiti e la rinuncia alla prelazione di cui alla presente convenzione, nel caso di specie la mancata risposta entro i termini non comporta dichiarazione di avvenuta attestazione dei requisiti soggettivi.

ART.15.10 Prelazione

L'Amministrazione Comunale ha diritto di prelazione sulle unità immobiliari E.R.P da esercitarsi in occasione di ogni cessione delle unità immobiliari che avvenga nell'arco di validità di cui all'art.15.1

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del soggetto che intende alienare l'immobile, il competente SERVIZIO PATRIMONIO dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, dovrà comunicare la volontà di esercitare o rinunciare al diritto di prelazione sull'immobile specifico. La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta rinuncia al diritto di prelazione sull'immobile oggetto di compravendita.

In caso di vendita in assenza della comunicazione di cui sopra, ovvero non siano decorsi i termini del silenzio assenso, al Comune competerà il diritto di richiedere il riscatto dell'immobile venduto.

ART.15.11 Cessione e locazione delle unità immobiliari.

.....Agli atti di cessione delle unità immobiliari deve essere allegata copia della comunicazione con la quale si richiede all'Amministrazione Comunale il nulla osta all'alienazione degli immobili, accompagnata dalla dichiarazione del soggetto alienante in merito alla rinuncia dell'Amministrazione in relazione alla rinuncia all'esercizio della prelazione.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, a cura del subentrante/acquirente, dovrà essere trasmesso al COMUNE ogni atto di cessione, entro il termine di 30 giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare o concedere in comodato l'immobile, con assunzione delle responsabilità derivanti dalla violazione degli obblighi convenzionali a carico del locatario ed in solido ai sublocatari.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, dovrà essere trasmesso al Comune ogni contratto di locazione stipulato per le unità abitative.

- Per maggiori indicazioni occorrerà rivolgersi all'ufficio Patrimonio, sede Piazza Vittorio Emanuele II - 10024 MONCALIERI, Tel. 011.64.01.240, Responsabili Dirigente: Dott., Responsabile P.O. ufficio casa/patrimonio: dott.ssa, ufficio.patrimonio@comune.moncalieri.to.it -

- Per aspetti circostanziati alla valorizzazione locativa delle unità non in edilizia libera, ovvero in E.R.P. (Edilizia Residenziale pubblica), occorrerà istruire la pratica presso l'Ufficio Urbanistica della CITTA' di MONCALIERI nella persona del responsabile

- La certificazione notarile allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

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

4.2.1. Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **27/11/2009**, numeri 51645/10551;

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **13/09/2023**, numeri 37658/5640;

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **17/06/2024**, numeri 25440/3948;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 il **03/07/2024**, numeri 28439/21502;

4.2.3. Altre trascrizioni: Si vedano le formalità non pregiudizievoli che non verranno cancellate.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Le limitazioni d'uso saranno quelle che emergeranno dalle trascrizioni delle convenzioni di seguito riportate e dai disposti di Regolamento di Condominio.

In particolare le unità trattate rientrano nei dettami dell'Edilizia Libera richiamati nelle Convenzioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sul punto spese, il riparto fornito dall'Amministratore, evidenzia il seguente scenario:

- Circa accordi statuiti tra la società esecutata e gli (OCCUPANTI LOTTO 2), il pagamento delle spese (spettanti al conduttore) avveniva direttamente all'Amministratore.
- Le quote scadute da saldare alla data della perizia risultano di € 1.026,09 per la parte (PROPRIETA' ESECUTATA) ed € 2.436,84 per la quota (CONDUTTORE). TOTALE debito € 3.462,93;
- Le spese ordinarie di gestione a carico del conduttore da GIU. 023 e MAGG. 024 venivano quantificate in € 1.242,58
- Le spese ordinarie di gestione a carico della proprietà da GIU. 023 e MAGG. 024 vengono quantificate in € 1.107,25;
- L'amministratore riferisce che non risultano lavori approvati differenti dalle attività ordinarie - nulla di straordinario; si registrava la pulizia dei pannelli fotovoltaici e la riparazione d'una gronda, attività rientranti nelle spese ordinarie.
- Non vi è previsione prossima di lavori da segnalare.

Ulteriori avvertenze: Il riscaldamento è centralizzato. L'impianto di condizionamento è stato installato dal conduttore.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario – allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.1 Pignoramento trascritto, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria €.**200,00**

Imposta di bollo €.**59,00**

Tassa ipotecaria €.**35,00**

TOTALE cad. €.294,00****

L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

- Per la cancellazione delle n.3 Ipotecche, salvo differenti posizioni emergenti, s'evidenziano i seguenti costi

Imposta ipotecaria €.**200,00** – Minimo dovuto 0,5% di €.40.000 (per cancellazione Ipoteca legale)

Imposta di bollo €.**59,00**

Tassa ipotecaria €.**35,00**

TOTALE cad. €.294,00****

Complessivo €. (294,00 * 3) = €.**882,00** – **TOTALE €.**1.176,00****

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione delle ipoteche che andranno calcolate nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca specifica e il prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di €.200,00, calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore minimo di €.40.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari trattate appartengono a:

(SOGGETTO A Esecutato) per l'intera quota;

La quota deriva da: Atto di acquisto del terreno di cui al fg.45, part.830, già particella 732 da (SOGGETTO B), atto di compravendita rogito notaio del 04.06.2009 rep. 51672 racc. 3020, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 22/06/2009, numeri 27718-17799. La società esecutata acquisiva i terreni ove poi veniva edificato lo stabile compendiate i beni oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedentemente al (SOGGETTO B), il lotto di cui al fg.45, part.118, la cui soppressione generava l'ente urbano di cui alla part.732 e successivamente la particella 830, pervenne per acquisto da (SOGGETTO C), coniugato in regime di comunione legale, atto a rogito notaio del 30/12/1992, repertorio n.27655/7110, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 2, numeri 2372/1845 e relativamente al fg.45, part.119, la cui soppressione generava l'ente urbano di cui alla part.732 e successivamente la particella 830, per acquisto da, nato a Trofarello il 24/01/1926 (SOGGETTO D) e (SOGGETTO D1), coniugi in regime di comunione legale dei beni, atto notaio 19/05/1990, rep.21371/5097, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 08/06/1990, numeri 18681/12853.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In relazione all'accesso gli atti UTC Moncalieri del **16/09/2024** emergevano le seguenti pratiche:

- 1) **Permesso di costruire** n.752/2007 del 17/02/2009, per nuova costruzione edifici residenziali a due piani, n.6 u.i per fabbricato in edilizia libera e n.4 u.i in edificio E.R.P nel Comparto A in attuazione al PEC approvato con D.C.C n.43 del 05/05/2006 in area CR2 in strada Genova in area distinta a C.T fg. 45, part.118 - Inizio Lavori 09/03/2009, Fine Lavori 21/03/2011;
- 2) **Permesso di Costruire in Sanatoria** n. 193/2009 del 15/03/2011 - Variante al P.D.C. 752/07 del 17/02/2009 per "Modifiche della sagoma e aumento delle unità immobiliari da 6 a 8 per il fabbricato in edilizia libera e diverso posizionamento del vano scala per il fabbricato E.R.P (Edilizia Residenziale Pubblica) con ampliamento dell'interrato (Comparto A) in strada Genova, immobile distinto al fg.45, particella 830.

- 3) **Abitabilità:** non rilasciata.

L'abitabilità veniva richiesta dalla società di costruzioni con istanza n.26/2011 del 20/04/2011, prot.18910, relativamente ai fabbricati del lotto A realizzati in strada Genova 228/4 e 228/6.

L'ultima corrispondenza rinvenuta, prot.56064 del 19/10/2021, evidenziava che l'agibilità dei fabbricati seppur ai sensi del comma 4 art.25 del DPR 380/2001 e s.m.i, dal 20/06/2011, veniva attestata per formazione del silenzio assenso, nel caso specifico in relazione alla precedente richiesta di documentazione integrativa circostanziata alla "prevenzione incendi", la società costruttrice non avendo provveduto alla produzione di quanto richiesto, per il seguito di competenza, venivano trasmessi gli atti pertinenti alla pratica d'agibilità n.26/2011 all'Ufficio di Vigilanza Edilizia sede Moncalieri per tutti gli accertamenti.

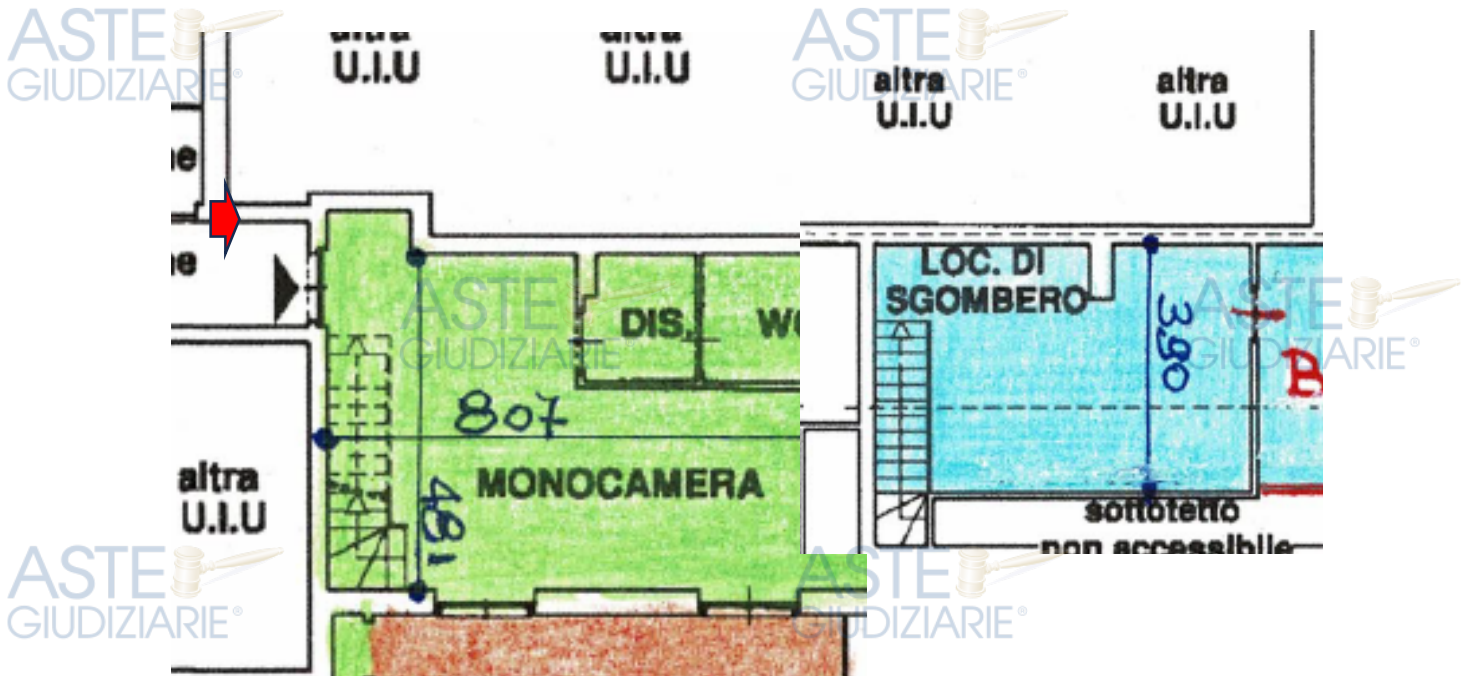
Resta comunque inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti Uffici Pubblici.

A tal riguardo s'evidenzia l'ufficio al quale fare riferimento: Ufficio Vigilanza Edilizia Comune di Moncalieri, riferimento Tel. 011.64.01.427 arch. -
e-mail: ufficio.vigilanza@comune.moncalieri.to.it.

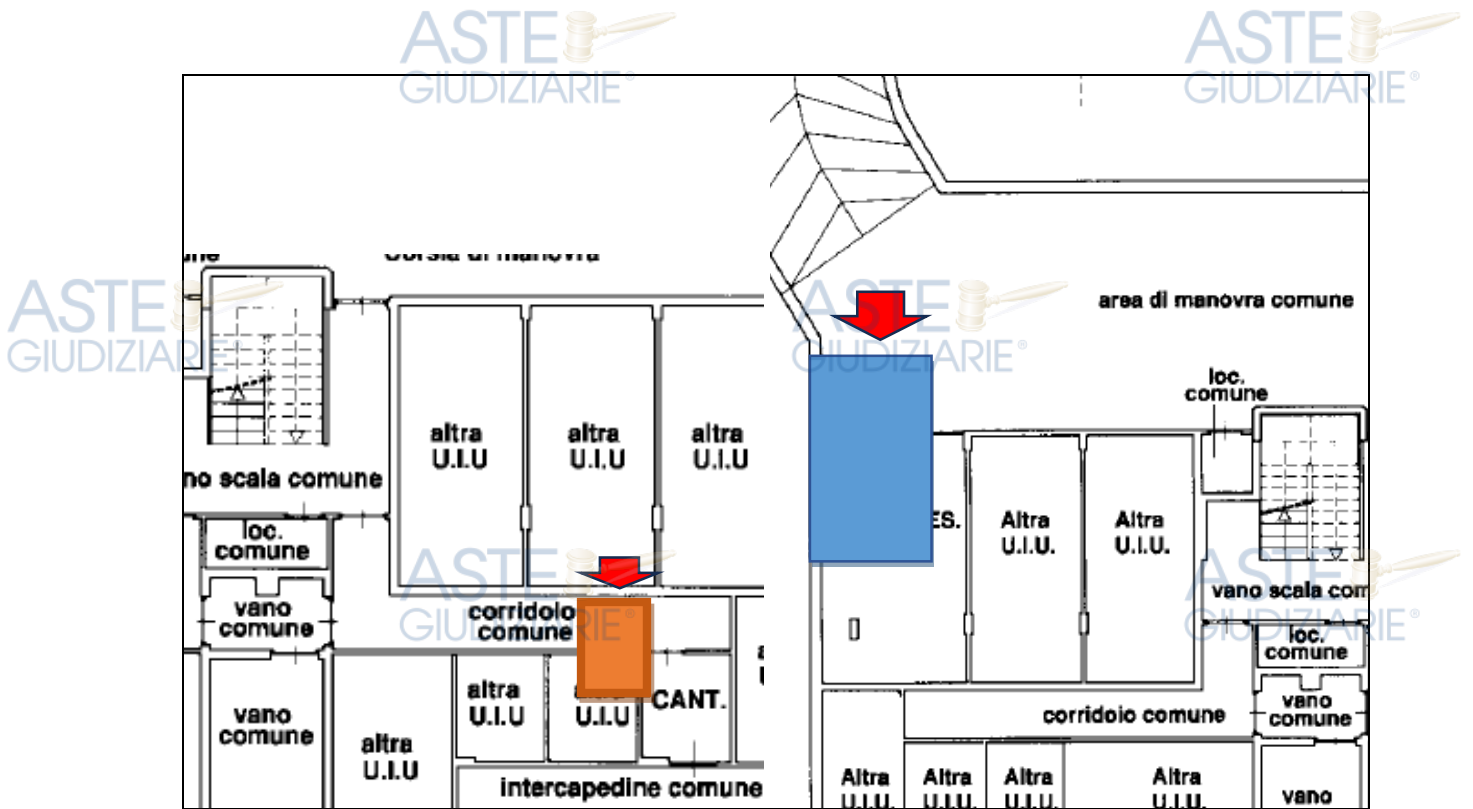
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Inquadramento dell'ambito urbano ove s'attesta l'unità immobiliare



Planimetria unità immobiliare abitativa P2 + sottotetto identificata al sub.26



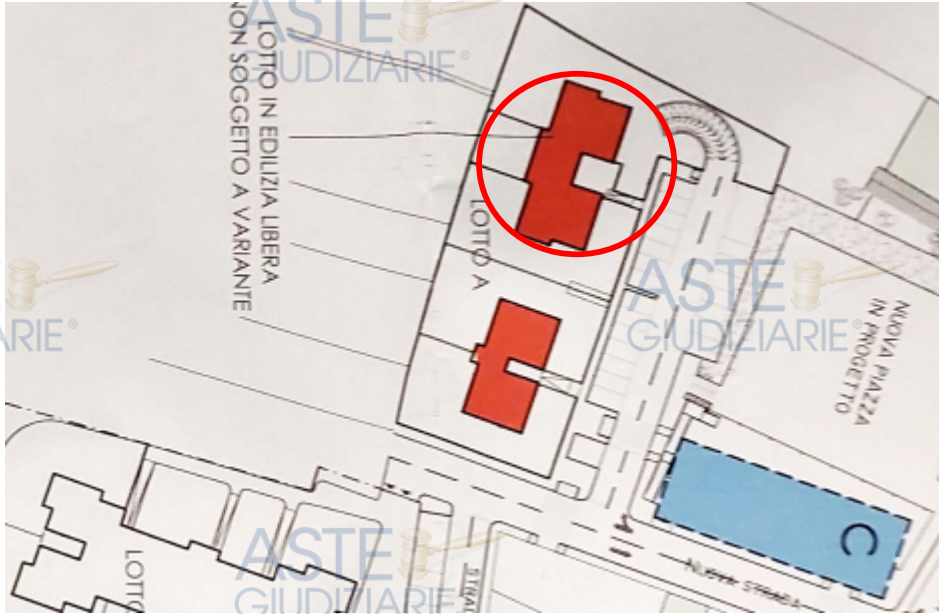
Planimetria piano S1 con identificazione dell'autorimessa di cui il sub.4 in colore azzurro e locale cantina, pertinente all'unità al sub.26 in colore marrone

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

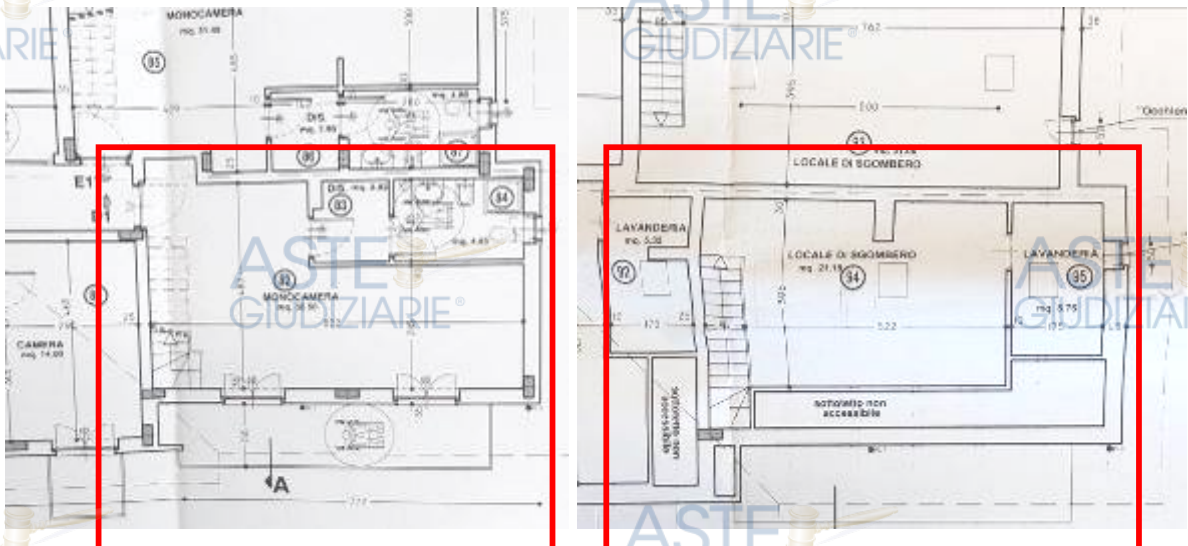
La planimetria di confronto assunta dall'Archivio Edilizio, evidenzia una sostanziale conformità distributiva con lo stato di fatto al piano S1 per cantina e autorimessa e al piano 1 (2ft) per il locale abitativo. Si evidenziano difformità distributive presenti al piano del sottotetto che dovranno essere regolamentate seguendo le indicazioni pertinenti al progetto autorizzato.



Planimetria inquadramento planimetrico dell'area oggetto di trasformazione edilizia

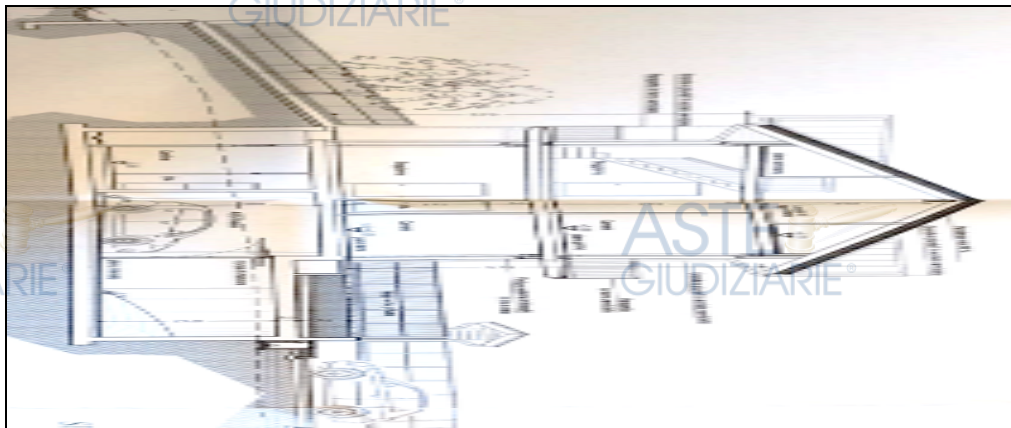
L'area sottotetto è ad uso sgombero/deposito ovvero non residenziale. La lavanderia oltre a presentare una superficie maggiore di quanto indicato in progetto, segnala un servizio igienico completo di tutti gli accessori standard.

L'area sottotetto non può essere utilizzata ai fini della residenza come rinvenuto.



Planimetrie estratte dalle tavole di progetto – individuazione dell'appartamento

Si segnala che le tolleranze edilizie di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001 sono del 2%, rilasciando ai competenti uffici la più pertinente interpretazione circa la modifica delle recenti normative generate dal Decreto Salva Casa (L.105/2024 di conversione del D.L 69/2024).



Tavole di progetto autorizzate



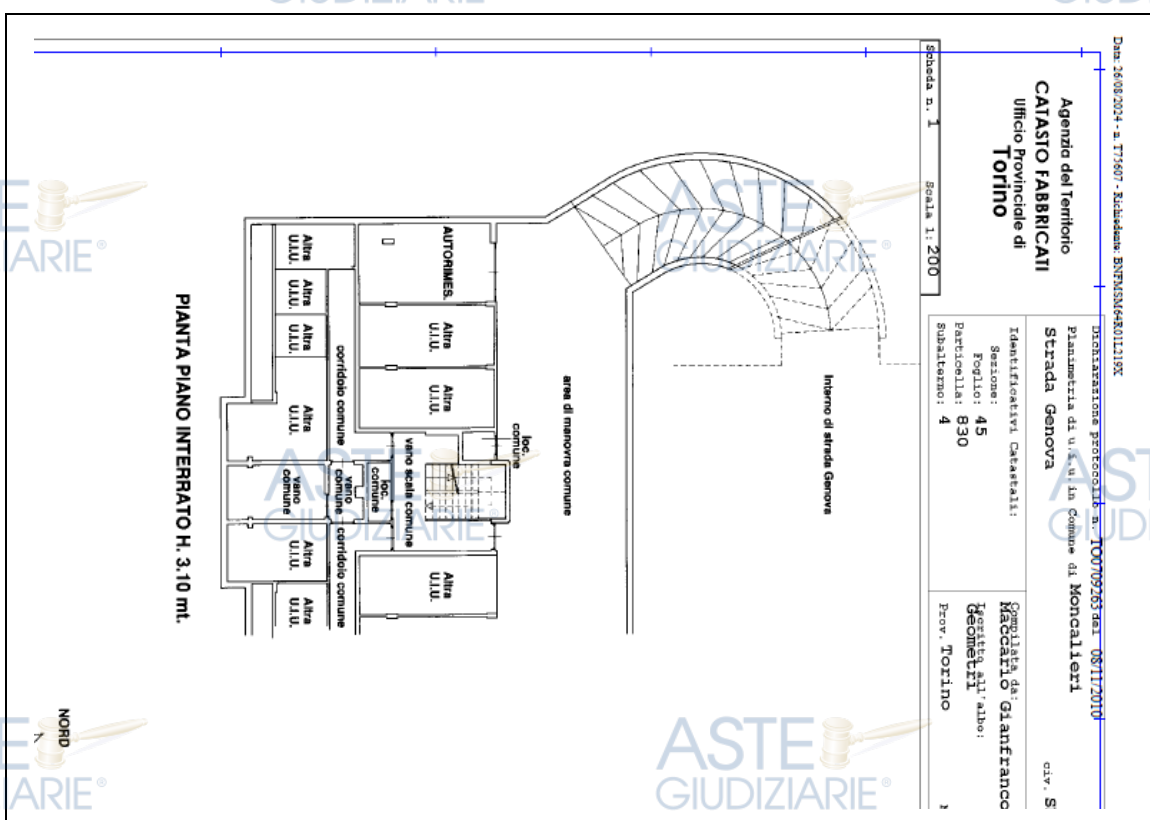
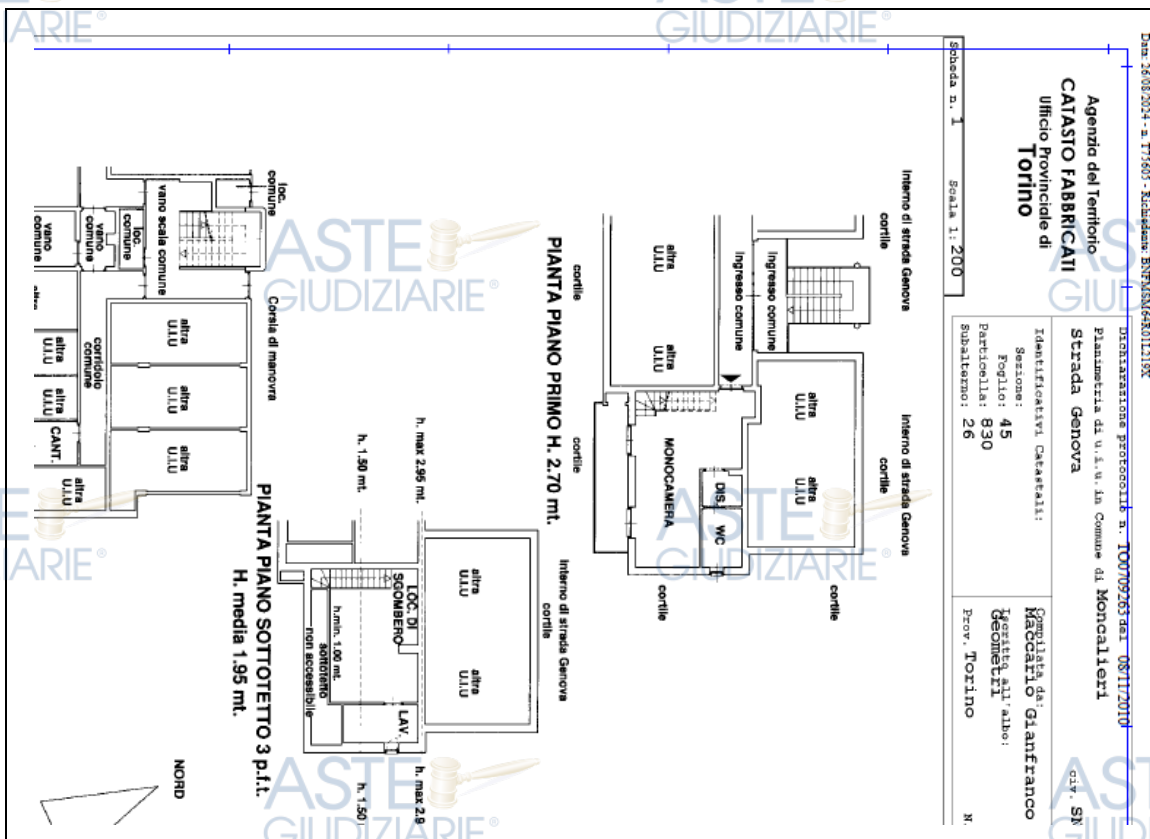
Inquadramento nel PRG

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata il 08/11/2010, con la situazione distributiva di fatto, si rinvenivano difformità rappresentative nell'appartamento al solo piano sottotetto come descritte.

Risulta pertinente procedere con un adeguamento ricostruttivo delle compartimentazioni interne come licenziate, raggiungendo un allineamento con la licenza edilizia e la planimetria catastale in essere. Analizzato lo stato dei luoghi, s'evidenzia una **BASSA CRITICITA'** per tale predisposizione.



planimetrie catastali rinvenute all' A. d. E.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Occorrerà predisporre l'adeguamento ricostruttivo nell'area sottotetto in conformità alla licenza rilasciata.
Manca l'agibilità complessiva sull'intero caseggiato identificato nel Lotto A che potrà essere riassunta in ambito condominiale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Le planimetrie catastali sono conformi alle licenze edilizie. Occorrerà raggiungere la COMPLETA CORRISPONDENZA tra i documenti catastali in essere e lo stato di fatto come indicato al precedente capoverso.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua sanitaria. Il riscaldamento condominiale.

Dal sopralluogo, gli impianti sembrerebbero funzionanti; nel merito veniva formulata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità (idrico, elettrico, di adduzione acqua).

Da indagini assunte, veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE - obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009. Lo stesso risulta elaborato in data 15/03/2011 e scaduto di validità. La Classe energetica indicata era la "B"



Identificazione dell'immobile nel condominio di strada Genova 228/4

Unità Immobiliari
APPARTAMENTO con AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO A

A Immobile Abitativo in MONCALIERI - MORIONDO (TO) in strada Genova 228 int.6, quota di:

- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

A Immobile Autorimessa in MONCALIERI - MORIONDO (TO), strada Genova 228 int.6, quota di:

- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le unità risultano connotate in:

- 1) Immobile abitativo al piano primo (2°ft.) composto mono camera con angolo cottura, disimpegno e bagno – aria singola con affaccio a balcone. Al piano sottotetto connesso da scala interna, locale di sgombero con lavanderia trasformata in bagno – unità identificata agli atti con la sigla D1;

- 1.1) al piano interrato (S1) un locale cantina.

- 2) Autorimessa al piano interrato S1.

Ambienti interni dell'unità abitativa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le unità sono attestate nella zona sub urbana - periferica del Comune di Moncalieri nella frazione Moriondo.

L'ambito è caratterizzato da una parte collinare e da una pianeggiante attraversata dal fiume Po. La zona è posta a circa 4,5 km dal centro paese ed è caratterizzata da una densità abitativa media distribuita perlopiù in stabili multipiano a tipologia residenziale; son presenti tutti i servizi primari e secondari al servizio della collettività.

In pochi minuti si possono raggiungere i principali servizi pubblici e collettivi quali supermercato (1.62 km), poste (0.73 km), scuola (0.94 km), banca (0.77 km), bancomat (0.63 km), bar (0.64 km), fermata autobus (2.98 km), siti storici (3.8 km).

La strada Genova ad alto scorrimento viabilistico, consente di raggiungere velocemente i comuni limitrofi e gli attestamenti autostradali. La zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il parcheggio a bordo strada è previsto senza pagamento della sosta.

SERVIZI

farmacie

nella media

verde attrezzato

nella media

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

tangenziale

nella media

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile abitativo al piano primo è raggiungibile dalla scala priva d'impianto ascensore; presenta finiture ed accessori provenienti dal periodo realizzativo - recenti e in stato conservativo complessivamente "**molto buono**".

PARTICOLARITA' DA REGISTRARE

Appartamento evidenzia aria singola con buona esposizione al sole;

Il portoncino è blindato;

I serramenti sono in alluminio con vetri a camera e avvolgibili elettrificate;

Le pavimentazioni sono in ceramica ben conservata;

Il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda viene gestita da un boiler a gas;

Al piano S1 sono presenti la cantina e l'autorimessa;

Nel sottotetto non sono state apposte tutte le compartimentazioni determinanti il progetto, evidenziando impropriamente una maggior superficie di godimento marcatamente rilevabile nella lavanderia trasformata in bagno;

Lo stato conservativo complessivo è "**molto buono**";

Il locale autorimessa è facilmente utilizzabile e per dimensioni consente il ricovero di autovetture medie di lunghezza superiore a mt.5 oltre altro;

Il locale cantina è pavimentato in ceramica e dotato d'impianto luce.

Delle Strutture:

copertura: a falde

strutture verticali: miste in c.a. e muratura

solai: misti in laterocemento

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

protezioni infissi esterni: avvolgibili

pavimentazione interna: in ceramica

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



ASTE GIUDIZIARIE®

rivestimento esterno: le facciate sono in mattone paramano

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

ascensore: l'edificio civile abitativo non è provvisto di ascensore

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti

termico: con elementi diffusori nei locali.

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano.

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media 

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Trattandosi di edilizia realizzata in Convenzione con la Città di Moncalieri, venivano assunti i parametri superficiali di progetto con finalità d'elaborazione del calcolo parametrico.*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	40,20	x	100 %	=	40,20
Balconi	11,04	x	50 %	=	5,52
Locale cantina	4,70	x	50 %	=	2,35
Autorimessa	23,34	x	50 %	=	11,67
Locale sottotetto	26,90	x	50 %	=	13,45
Totale:	106,18				73,19
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo sarà pari a mq.73,19 (ovvero mq.73) con arrotondamenti					

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



1. Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Suburbana E2,** Collina torinese, S. Brigida, Cavoretto, Revigliasco” circostanziate a “**unità abitative**”, evidenziano valori da **€.1.650/mq.** fino a **€.2.450/mq.** (valore medio **€.2.050/mq**)

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: TORINO
Comune: MONCALIERI
Fascia/zona: Suburbana/COLLINA%20TORINESE%20CON%20S.%20BRIGIDA%20CAVORETTO%20REVIGLIASCO
Codice zona: E2
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L	4,5	8,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2450	L	5,6	8,4	L
Rex	Normale	679	1000	L	3,7	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2600	L	6,1	9,1	L

2. Le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE” riportano valori pertinenti alla tipologia “Abitazioni in stabili 1° fascia” quantificati da **€.1.093/mq.** fino a **€.1.743/mq.** (valore medio **€.1.418/mq**)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
Euro 1.093	Euro 1.418	Euro 1.743	[Green Button]

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
Euro 960	Euro 1.243	Euro 1.527	[Green Button]

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
Euro 916	Euro 1.005	Euro 1.095	[Green Button]

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
Euro 1.019	Euro 1.301	Euro 1.584	[Green Button]



ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI (completa proprietà)

3. La ricerca sui dati “**comparativi**” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia “**appartamenti**” rientranti nella zona, così esprimibili.

Alcuni comparabili il cui valore medio – con arrotondamenti - veniva espresso in **€.1.600/mq.**

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n. 4 locali, Piano 2, ascensore, balcone, cantina e autorimessa, riscaldamento centralizzato.

Indirizzo strada Genova 228, Moriondo - Maiole, Moncalieri

Superfici principali: 90 m²,

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: €.227.000– ovvero **€.2.550/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: su strada privata, 3 locali, piano rialzato, con box auto e cantina

Indirizzo: strada Genova 259 Moncalieri Testona San Michele

Superfici principali: mq.97

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €.119.000,00 – ovvero **€.1.226/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, con ascensore con posto auto (richiesta €.12.000)

Indirizzo: strada Genova 114 Moncalieri- Testona

Superfici principali: m q. 55

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €. 79.000,00 – ovvero **€.1.436/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, piano 6°, con ascensore con cantina e posto auto

Indirizzo: strada Genova Moncalieri - Testona

Superfici principali: mq.80

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €.104.000,00 – ovvero **€.1.300/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, piano 2°, con cantina e autorimessa

Indirizzo: strada Genova Moncalieri 228/1

Superfici principali: mq.95

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €.148.000,00 – ovvero **€.1.560/mq.** con arrotondamenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito d'indagini effettuate per immobili comparabili, sia presso i mediatori professionali assunti dalla rete, che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), si riteneva di poter considerare un valore unitario (medio) di **€.1.700,00/mq.** al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche delle unità oggetto di pignoramento:

Coefficienti di correzione della stima

- 1 in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commerciale
.....coeff. 1,00
- 2 in base allo stato di conservazione dell'alloggio: funzionale all'abitazione
.....coeff.1,00
- 3 in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie
.....coeff.1,10
- 4 in base alla vetustà immobiliare – realizzazione integrale recente
.....coeff.1,00
- 5 in base al piano: piano primo con servizio ascensore
.....coeff. 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato del **5%** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi, circa il passaggio di proprietà derivante dalla mancanza dell'atto notarile, del mancato perfezionamento della pratica d'agibilità e delle compartimentazioni d'apporre nell'area sottotetto.

Inoltre, lo stato d'occupazione dell'appartamento evidenzia un titolo opponibile

Appartamento + cantina e autorimessa in Moncalieri, strada Genova 228/4 LOTTO 2						
Parametri di confronto		1.Zona	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	1	1,1	1	1
Valore di riferimento	€ 1.700,00					
Superficie unità immobiliare mq.	73					valori
Valore preliminare €/mq	€ 1.870,00					€ 136.510,00
Valore con arrotondamenti	€					136.500,00
1, Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,05					€ 6.825,50
Valore						€ 129.684,50
Valore definitivo €/mq	€ 1.776,50					
Valore con arrotondamento	€					130.000,00

La valutazione economica s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale le unità venivano rinvenute e descritte.

Le indicazioni di regolarizzazione vengono intese comprese nel predetto conteggio.

RIEPILOGO VALORI ACORPO (PIENA PROPRIETA'):

Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETA'): € 130.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che l'appartamento è "occupato" da soggetto con contratto registrato.

L'autorimessa non evidenzia alcun contratto, risultando nella disponibilità della proprietà eseguita.

Il titolo non è opponibile.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario (**medio**) desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI e Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

I valori finali faranno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento.

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile abitativo + autorimessa	73	0,00	130.000,00	130.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'evidenzia una non divisibilità.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
1.000/1.000 intera proprietà (con arrotondamenti) €. **136.500,00**

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi:
e stato di occupazione €. € 6.825,50

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
(da aggiornare a cura del delegato) €. **1.176,00**

Rimborsi derivanti da spese condominiali insolute nel biennio
anteriore alla vendita giudiziaria (vedi paragrafo): **(da conteggiare l'effettivo valore)**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamenti e imprevisti €. **1,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di messa in vendita del diritto di proprietà: €. **128.500,00**

Torino li, 22/10/2024

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI