



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

615/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2023

creata con Tribù Office 6



Immobile commerciale in Rivalta di Torino, via Trento n.43

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 615/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

■ **Locale Commerciale in RIVALTA di TORINO, via Pastrengo 43**, della superficie catastale di **140 mq** per la quota di:

I Proprietà superficciaria del fabbricato (Soggetto Esecutato)

1.1 Proprietà del terreno: Comune di Rivalta di Torino

Trattasi d'unità collocata nel complesso "Condominio COMETA", impianto urbano residenziale costituito da un edificio a tre piani fuori terra con sotto tetto e sotterraneo ed un basso fabbricato ad un piano fuori terra da adibire ad uso commerciale e nel quale s'inserisce l'unità oggetto di valutazione connotata in:

- 1) locale commerciale al piano Terreno (1°f.t.) composta da ingresso con vetrina spazio commerciale unico con bagno e antibagno.
- 1.1) al piano Seminterrato (S1), accessibile da scala interna, area deposito.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria e alla documentazione fotografica allegata.



Identificazione catastale:

- 1 Foglio 6 Particella 126 Sub. 54 (catasto fabbricati), Zona Censuaria /, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza mq.102, superficie catastale mq.140, Rendita Euro 1.359,11, indirizzo catastale: via Trento 39, interno N1, Piano T, intestato a Comune di Rivalta di Torino, cod. fisc.01864440019 per la proprietà del terreno e

per

la proprietà del fabbricato.

Costituzione del 10/05/1991, in atti dal 09/04/1997, n.557/97 n.3570/1991.

L'immobile veniva edificato sul fg.6, part.126 ente urbano, Tipo mappale del 18/11/2003, pratica n.970416, in atti dal 18/11/2003 n.1575.1/1991.

Coerenze: Accesso condominiale pedonale, cortile condominiale, rampa carraia, unità commerciale N2, area parcheggio pubblico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti)	103,00 m²
- Valore di Mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (diritto superficario derivante dalla Convenzione Edilizia)	€.125.00,00
€. 62.000,00 - Valore vendita giudiziaria da Convenzione Edilizia	€. 125.00,00



- Valore di Mercato immobile derivante da Analisi Economica: (diritto superficario derivante Analisi di Mercato)	€.47.000,00
- Valore vendita giudiziaria - Valore di Mercato (diritto superficario derivante Analisi di Mercato)	€. 47.00,00
-Valore di riscatto/trasformazione - Comune di Rivalta di Torino:	€.11.500,00
- Spese generali notarili a carico del richiedente	€. 5.000,00

Data di Valutazione:	19 Dicembre 2023
-----------------------------	------------------

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da verifiche sviluppate sul posto con la collaborazione del custode IVG Torino, l'immobile risulta occupato da:

- Occupante 1:,
- Occupante 2:,

Il contratto locativo del locale commerciale di via Trento 43, veniva sottoscritto in data 21/03/1991 tra il Soggetto ESECUTATO e, nata a per la durata di anni 6 e decorrenza 01/05/1991 per il solo uso commerciale di "stilista per capelli" con l'indicazione che la sub. locazione e/o cessione anche parziale risultava vietata unitamente al mutamento della destinazione.

Il valore locativo veniva stabilito in £.900 mensili ovvero £.10.800 annue con progressivo aggiornamento ISTAT. Il periodo locativo veniva espresso per anni 6 (non si evidenziavano indicazioni di rinnovo).

Alla data di stipula nell'anno 1991, il contratto non veniva registrato.

Solo successivamente e tardivamente sul nominativo fiscale dell'Agenzia delle Entrate pertinente a, veniva registrato un contratto locativo circostanziato all'immobile con decorrenza 01/05/2003 e scadenza 01/04/2015 (anni 6 + 6), registrazione UR 28/11/2006 n.ro 3151, serie 3T - Valore locativo dichiarato €. 7.854,72. Tale documento non risulta rintracciabile.

In data 21/09/2022 cedeva una parte dello spazio commerciale a, siglando un contratto d'affitto (sub. locazione) d'una porzione della superficie a partire dal 14/09/2021 per un importo annuale, rinnovabile per medesimo periodo, di €.3.600 oltre spese quantificate, salvo conguaglio, in €.1.800 annuali.

Scadenza di anno in anno. Registrazione 04/08/2021 n.4481, serie 3T. In data 21/09/2022, veniva effettuato un rinnovo con scadenza al 13/09/2023.

Successivamente non si rinveniva il rinnovo per l'anno 2023 - 2024. Alla data odierna il contratto di sub locazione risulta scaduto.

Il contratto si configura come una sub. locazione, non prevista dall'originaria Convenzione che il soggetto esecutato statuiva con il Comune di Rivalta di Torino.

Altresì il contratto siglato nel 1991 tra la società esecutata e non prevedeva la sub. locazione.

Ai fini dell'occupazione, salvo differenti indicazioni giuridiche che potranno emergere, l'immobile oggetto di valutazione risulta occupato con titolo opponibile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico dagli accertamenti esperiti, NON sussistono vincoli di tale genere

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, a seguito di accertamenti eseguiti presso l'UTC, si segnala che per il fabbricato in cui è posto l'immobile pignorato non sono stati rintracciati tali gravami.

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione notarile risultano:

1. TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO del 19/07/2023, repertorio 15151, Corte di Appello di Torino, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 il **01/09/2023**, numeri 36940/28197, a favore di, cod. fisc.00060550050, contro, per il diritto superficario;

2. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 30/03/2015, repertorio 70648/12597, iscrizione in Conservatoria RR II di TO 2 del 02/04/2015, numeri 10759/1568 rep.4895/2000, a favore di, contro, per il diritto di proprietà superficaria. – La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed un ulteriore soggetto.

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

REGOLAMENTO CONDOMINIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN RIVALTA (TO) VIA TRENTO 39, DENOMINATO "COMETA"

ART.1 PREMESSA GENERALE

Con l'atto a rogito notaio, in data 14/03/1989, repertorio 9450, registrazione in Torino il 03/04/1989 al n.13811, il Comune di Rivalta ha stipulato con, una Convenzione Edilizia avente per oggetto la concessione del diritto di superficie per la durata di anni 99, rinnovabile e la sua regolamentazione, sul lotto 66 della Zona C1, facente parte del Piano Economico di Edilizia Popolare per l'intervento costruttivo ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865; detta area, della superficie catastale di mq.4430, distinta nella mappa del Catasto Terreni al Fg.6 n.126 ed 428, è posta alle coerenze: a nord via Trento, ad est e a sud e ovest con lotti edificabili

.....Il Regolamento di Condominio che segue è obbligatorio e vincolante per tutti i condomini dell'edificio, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e, per quanto di ragione, per i loro eventuali locatari; esso si intenderà far parte integrante e sostanziale di tutti gli atti di trasferimento delle unità immobiliari dell'edificio stesso; a tale effetto affinché esso sia opponibile alle attuali proprietarie, sia ai loro aventi causa, esso sarà integralmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.

TABELLA A: relativa alla comproprietà delle parti comuni a tutti i condomini del complesso, concorso spese generali, diritto a voto nelle assemblee condominiali, generali.

ART.4 PARTI DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Sono di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari poste al piano terreno, come indicato nella planimetria allegata, i rispettivi spazi esterni destinati a cortile e giardino, così come l'area verde antistante il locale commerciale denominato N1 sino a passaggio pedonale condominiale, la via Trento e il parcheggio.

È di pertinenza esclusiva dei locali commerciali (N1 e N2) il parcheggio pubblico antistante gli stessi e limitrofo alla via Trento fino al passo carraio condominiale che comunque dovrà essere sempre fruibile secondo le prescrizioni comunali per i parcheggi a dipendenza dei locali commerciali.

ART.6 QUOTE DI PROPRIETA' SINGOLE

I valori millesimali delle singole proprietà costituenti le unità immobiliari, ivi compresa la cantina e le eventuali pertinenze, rispetto al valore complessivo fatto uguale a mille, nonché l'entità di compartecipazione alle spese comuni, è espressa in millesimi in base alla tabella A – Spese Generali. Qualora le singole unità immobiliari venissero raggruppate in modo diverso da quello previsto, le quote dovranno concordare per ogni piano con le percentuali assegnate ai singoli piani nella tabella millesimale.

ART.10 DISCIPLINA DELLE COSE COMUNI

È vietato

m) collocare insegne, targhe e simili nei passaggi comuni; è però permessa l'applicazione di piccole targhe di unico tipo da approvarsi dall'assemblea di condomini; è permesso applicare insegne sull'edificio commerciale e nel parcheggio pubblico solo sul lato fronte strada ed esterno alla recinzione condominiale.

o) ...I locali commerciali non possono essere adibiti ad altro che all'uso autorizzato dalle competenti autorità;

t) è severamente vietato adibire i locali commerciali ad attività che possano turbare la tranquillità del condominio e riuscire contrari all'igiene, alla sicurezza al decoro e al buon nome del complesso immobiliare.

ART.11 PROPRIETA' PARTICOLARI

.....il parcheggio pubblico esterno alla recinzione dell'edificio prospiciente i locali commerciali è di pertinenza esclusiva degli stessi, ma comunque dovrà essere sempre fruibile in conformità all'uso commerciale dei locali.

ART.25 SPESE RELATIVE ALLE AREE ESTERNE E DI RECINZIONE

Tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree comuni esterne ivi compresa la recinzione esterna perimetrale di tutto il complesso, verranno ripartite in base alle quote millesimali della tabella A allegata

La manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico esterno all'edificio di pertinenza dei locali commerciali, sarà a carico degli stessi.

ART.30 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI DEL REGOLAMENTO

Nel caso di vendita, di permuta, di donazione, il presente regolamento deve essere menzionato e formare parte integrante dell'atto di vendita, permuta o donazione.

....Nel caso di trapasso di proprietà, il nuovo proprietario sarà obbligato in solido al risarcimento di tutte le spese sopportate dall'Amministratore e non rimborsate dal precedente proprietario

TABELLA A: Unità N1 millesimi 46,4

TABELLA S: Unità N1 millesimi 436.

Quanto a procedimento giudiziari: si rinveniva notizia dall'Amministratore, procedimento esecutivo mobiliare, Sezione VIII Civile Esecuzione Mobiliare, promossa da contro unitamente al terzo soggetto pignorato identificato nell'attuale esercente, RGE 5913/2021 importo complessivo di €.14.432,00 perlopiù assolto come evidenziato nella nota dell'Amministratore di seguito riportata

Viene ricordato che le norme contenute nel Regolamento di Condominio e nella Convenzione Edilizia statuita, 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. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Si veda quanto indicato nella Convenzione con il Comune di Rivalta.

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

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:

IPOTECA VOLONTARIA, del 30/03/2015, repertorio 70648/12597, iscrizione in Conservatoria RR II di TO 2 del 02/04/2015, numeri 10759/1568 rep.4895/2000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, del 19/07/2023, repertorio 15151, Corte di Appello di Torino, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 il **01/09/2023**, numeri 36940/28197

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Si vedano le indicazioni espresse dalla Convenzione Edilizia statuita tra la società promotrice dell'iniziativa edilizia e la P.A

Convenzione tra il Comune di RIVALTA di TORINO e per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, in riferimento alle aree comprese nel piano per l'edilizia economica e popolare – Zona C1 del Piano Regolatore Generale Comunale – occorrenti per la realizzazione di un programma di edilizia economica popolare e relative infrastrutture, atto notaio di Torino, repertorio 9450, atti 3872, trascrizione il 12/04/1989, Registro particolare 8153, Registro generale 11941.

ART. 9 Determinazione del prezzo di prima cessione

...il prezzo base medio di prima cessione dei locali ad uso commerciale viene stabilito , salvo la revisione di cui in seguito, in £ 1.400.000 per mq. di superficie vendibile, come in appresso determinata.

Contestualmente alla presentazione dei progetti edilizi per ottenere le autorizzazioni municipali, dovrà essere fornita una tabella riportante:

.....

e) la superficie vendibile di ogni singolo locale ad uso commerciale;

f) la superficie vendibile complessiva dei locali commerciali

pag. 24..... Dovrà inoltre essere fornita, per ogni edificio, una tabella riportante per ogni singolo alloggio, ogni singola autorimessa e ogni singolo locale ad uso commerciale:

La superficie di mq. vendibili

Il prezzo definitivo per mq.

Il prezzo definitivo di prima cessione

....Per superficie vendibile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie degli alloggi e dei locali commerciali misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte o finestre ed al netto di vani scala e vani ascensore; più il 50% delle superfici di logge e balconi. Per le infrastrutture (autorimesse) e locali commerciali, la superficie vendibile coincide con quella netta da muri e aree di manovra.

CESSIONE DEGLI ALLOGGI, DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE ED INFRASTRUTTURE (autorimesse), SUCCESSIVE ALLA PRIMA.

All'atto della cessione degli alloggi, dei locali ad uso commerciale ed autorimesse, successive alla prima, il prezzo massimo di vendita non potrà essere superiore al prezzo di prima cessione aggiornato in base all'indice ISTAT del costo della vita.

.....la cessione dei locali ad uso commerciale potrà invece avvenire nei confronti dei soggetti in possesso dei requisiti necessari per ottenere autorizzazione commerciale.

PRELAZIONE DEL COMUNE

Il Comune ha diritto di prelazione sugli immobili realizzati ad ogni cessione successiva alla prima. Tale diritto potrà essere devoluto all'Istituto Autonomo Case Popolari competente.

Gli atti di vendita sono nulli, in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto o dalla lettera raccomandata, di cui al comma successivo, comprovante l'avvenuto decorso dei termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune medesimo.

A tal fine il soggetto che intenda alienare l'immobile dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata al Comune, indicando il prezzo.

Entro trenta giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione; trascorso tale termine la dichiarazione di rinuncia si riterrà automaticamente concessa e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti al fine di comprovarne la validità.

Sul punto prelazione, il COMUNE DI RIVALTA di TORINO ha così evidenziato giovedì 02/11/2023 14:16 da (funzionario delegato):

“Buonasera Architetto, riguardo il diritto di prelazione (pag. 28 della convenzione), questo viene esercitato per ogni cessione successiva alla prima. Se l'immobile è ancora di rientriamo nel caso di prima cessione, quindi non siamo nelle condizioni di esercitare la prelazione”.

ART.10 TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI, DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE ED INFRASTRUTTURE. INALIENABILITA'DELL'AREA INEDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA SENZA L'AUTORIZZAZIONE COMUNALE

In forza del trasferimento degli alloggi, dei locali ad uso commerciale ed infrastrutture, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dell'avente causa, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi, dei locali ad uso commerciale ed infrastrutture dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio dei locali ad uso commerciale ed infrastrutture in contrasto con le prescrizioni della Legge 22 Ott.1971 n.865 e della convenzione medesima.

ART.11 LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI, DEI LOCALI COMMERCIALI ED INFRASTRUTTURE

Gli alloggi ed infrastrutture potranno essere locati solo a soggetti aventi i requisiti di legge per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, previo benessere del Comune che potrà essere concesso in analogia a quanto previsto dal penultimo comma dell'art.23 DPR 30/12/1972 n.1035 e per i casi in esso menzionati, tenuto conto di quanto disposto dall'art.12 del d.l.06/09/1965 convertito con modificazioni in legge primo novembre 1965 n.1179.

I locali ad uso commerciale potranno invece essere locati a soggetti in possesso dei requisiti per ottenere autorizzazione commerciale.

Il canone di locazione non potrà superare il 3,85% del costo dell'alloggio ed infrastrutture, ivi comprese le spese generali ed il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base degli indici ISTAT; e potrà essere revisionato, in caso di nuova locazione o comunque di quadriennio in quadriennio, sulla base degli indici ISTAT del costo della vita e in base alle leggi vigenti in materia.

Non potrà influire sul canone la spesa sostenuta dai proprietari degli alloggi ed infrastrutture per la manutenzione degli stessi.

Il canone di locazione non dovrà comunque superare i canoni vigenti sul territorio in applicazione a quanto definito dalla legge 392/78 e successive modificazioni e nuove leggi in materia.

Sono vietati in ogni caso la sublocazione ed il comodato.

Per la locazione degli immobili, nei contratti relativi dovranno essere inserite clausole da approvarsi specificatamente per iscritto ai sensi dell'art.1342 C.C nelle quali il conduttore per sé e suoi aventi causa dichiarerà:

Di possedere i requisiti di legge,

Di impegnarsi in casi di perdita dei suddetti requisiti nel corso della locazione, a comunicarli mediante raccomandata da inviarsi al locatore entro sei mesi dalla data di perdita dei requisiti, nonché a lasciare libero l'immobile alla prossima scadenza contrattuale;

Di impegnarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile e non darlo in comodato.

ART.12 SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI DALLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIOR GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUERFICIE.

La violazione degli obblighi, di cui alla presente convenzione comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti sanzioni fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

Inefficacia degli atti.

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione agli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli 9.10,11, non produrranno alcun effetto tra Comune ed il concessionario o suoi aventi causa.

Tale inefficacia potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque vi abbia interesse, e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

ART.13 DURATA DELLA CONVENZIONE E RINNOVO DELLA MEDESIMA

La concessione del diritto di superficie avrà una durata di 99 anni e potrà essere rinnovata fino ad un massimo di altri 99 anni purché ne venga fatta richiesta da chi di diritto, almeno un anno prima della scadenza. Decade dalla possibilità di rinnovo il concessionario che abbia effettuato violazioni degli obblighi assunti in relazione alla locazione ed alla vendita degli alloggi ed infrastrutture.

La Convenzione tra il Comune di RIVALTA e l'operatore immobiliare, attuale esecutato, veniva stabilita ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica in Edilizia Convenzionata.

Gli alloggi destinati ai ceti meno abbienti sono edificati da soggetti privati (imprese di costruzione, società cooperative e privati) sulla base di una "convenzione" stipulata con il Comune ovvero di «un atto d'obbligo unilaterale» da parte del privato di adesione ad una convenzione-tipo individuata dalla Regione.

Nel richiamare l'attenzione circostanziata all'esecuzione forzata sugli immobili di edilizia convenzionata ed agevolata nella legge di bilancio 2021 (L.178 del 30.12.2020) e in particolare:

ART.1 Comma 376 Nullità del pignoramento

ART.1 Comma 377 Sospensione officiosa

ART.1 Comma 378, Improcedibilità della procedura

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue 2023-024 di gestione dell'immobile: **€. 790,20**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 8.029,61**

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è autonomo a gas metano; le spese varieranno in funzione dell'uso

Sul punto spese, evidenziabili dal prospetto di ripartizione fornito dall'Amministratore pro tempore -
....., - veniva evidenziato:

Importo pertinente alla Manutenzione Straordinaria Comprensivo di spese professionali e legali Spese ordinarie arretrate e scadute al 31/10/2023	€.19.933,27
Anno 2019	€.124,66
Anno 2020	€.112,19
Anno 2021	€.685,96
Anno 2022	€.780,93
Anno 2023	€.790,20
TOTALE	€.2.493,94

Relazione dell'Amministratore sul piano pagamenti:

In relazione al pignoramento presso terzi contro il Soggetto Esecutato, statuito dal CONDOMINIO COMETA innanzi al Tribunale Ordinario di Torino, causa RG 5913/2021 Sezione VIII Civile Esecuzioni Mobiliari, il GE dott.ssaI, assegnava in pagamento al Creditore procedente, salvo esazione e sino a concorrenza del credito come sopra determinato, la somma dichiarata dovuta a titolo di canoni al debitore esecutato dalla terza pignorata di cui alla dichiarazione sopra menzionata, al netto di eventuali precedenti cessioni ed all'esistenza di eventuali precedenti pignoramenti.

Dichiara i terzi pignorati liberati da ogni obbligo nei confronti del debitore esecutato relativamente alle somme pagate subordinatamente al rilascio della relativa quietanza liberatoria da parte dell'assegnatario.

Il conteggio somme dovute al **CONDOMINIO COMETA** ammontava a: €.14.432,00
(come da atto di precetto del 16/09/2021)

Il debito veniva quasi completamente onorato dalle 19 rate a partire dal 05/05/2022 con termine 27/10/2023 per complessivi €.14.397,60

Circa il definitivo quadro economico predisposto dall'Amministratore pro tempore, risulta un importo ancor da corrispondere pari a €.**8.029,61**, oltre spese legali, oneri di Amministrazione per contabilità separata ed assistenza legale per quote pertinenti ad ulteriori spese straordinarie per rinnovo Certificato di Prevenzione Incendi.

Si rammenta in ogni caso che gli importi qui riportati, potranno variare in relazione al periodo di rendicontazione finale che verrà richiesto; in ogni caso la situazione dei pagamenti andrà aggiornata prima della vendita, direttamente presso l'Amministratore in carica.

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.

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

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2015 ai nn.10759 di RG e 1568 di R.P.

I Tassa ipotecaria €.35,00****

Imposta ipotecaria calcolata sulla misura dello 0,5% sul minor valore dell'importo totale dell'ipoteca e l'effettivo prezzo di aggiudicazione – in ogni caso sarà sempre dovuto un importo minimo di €.**200,00**

Imposta di bollo €.**59,00**

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 01/09/2023 ai nn.36940 di RG e 28197 di RP

I Imposta ipotecaria €.200,00****

Imposta di bollo €.**59,00**

Tassa ipotecaria €.**35,00**

TOTALE €.588,00****

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

AI SOGGETTO ESECUTATO), il terreno su cui veniva edificato l'immobile oggetto di pignoramento, perveniva per atto di concessione del diritto di superficie da parte del Comune di RIVALTA di TORINO, cod. fisc.01864440019, del 14/03/1989, rogito notaio di Torino, repertorio 9450, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 12/04/1989, Registro particolare 8153, Registro generale 11941. (TITOLO TRA VIVI ANTECEDENTE AL VENTENNIO)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

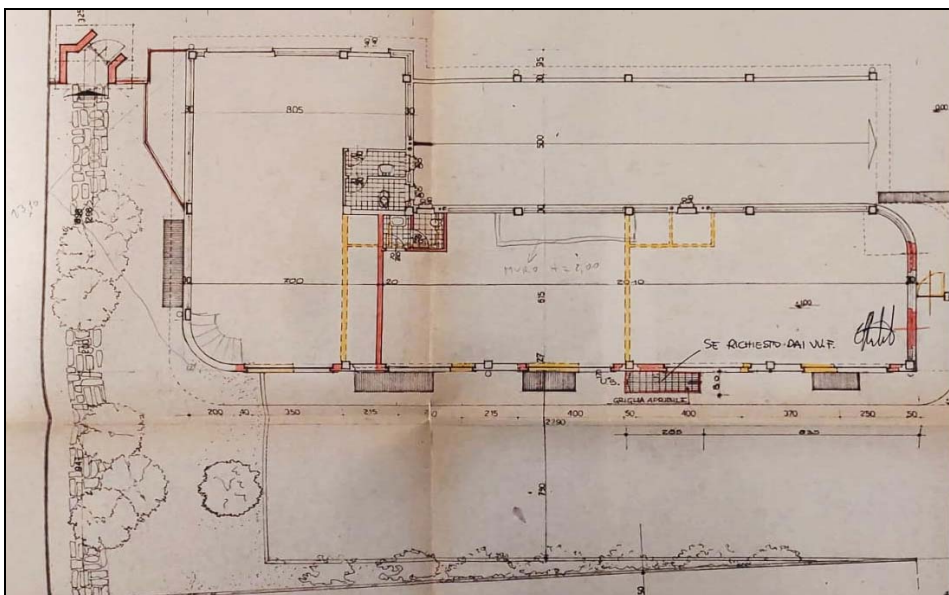
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

In relazione all'accesso gli atti emergevano le seguenti pratiche edilizie

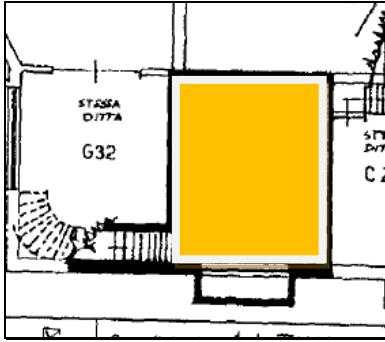
- 1) **Concessione Edilizia n.169/87 del 11/04/1989**, rilasciata al soggetto esecutato per realizzazione di un edificio a 3 piani ft adibito a civile abitazioni (21 alloggi) oltre a un edificio a un piano f.t. ad uso commerciale, nonché piano interrato ad uso autorimessa garages, cantine (riferimento Convenzione costitutiva del 14/03/89);
- 2) **Variante in Sanatoria Concessione Edilizia n.112/90 del 06/04/1990**
- 3) **Variante in corso d'opera Concessione Edilizia n.68/91 del 16/04/1991**
- 4) **Abitabilità, usabilità**, richiesta 11/10/91, prot.16833/B1, rilasciata il 24/12/1991, riferibile alla fine lavori dell'ottobre 1991.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui ricade l'immobile pignorato, viene identificata dal PRG vigente lotto 6b, Zona C1, costituzione tramite P.E.E.P relativo alla zona C1.



Planimetria unità immobiliare oggetto di pignoramento – Piano terreno identificata con la sigla N1



Planimetria piano interrato identificato nel locale C22

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

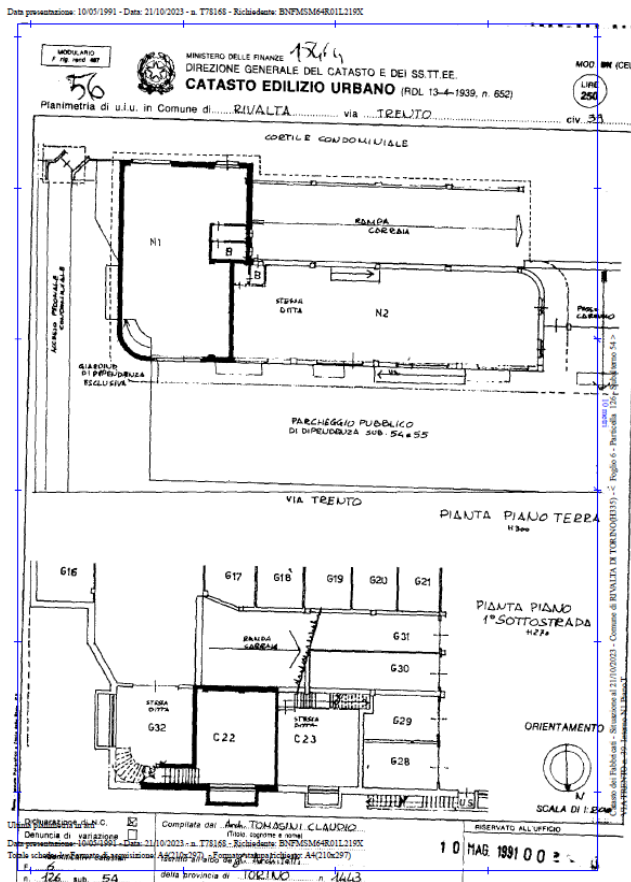
Dal raffronto del disegno progettuale tra lo stato di fatto e quanto licenziato, si rinviene una pressoché congruità distributiva interna.

Sempre internamente si rilevano compartimentazioni ed arredi fissi apposte dall' esercente (non registrate) finalizzate ad una maggior usufruibilità degli spazi; le stesse potranno essere asportate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata in data 10/05/1991, con la situazione distributiva di fatto, non si rinvencono difformità significative da dover registrare.



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I debitori risultano essere gli intestatari catastali del cespite pignorato per voltura eseguita e l'individuazione catastale risulta corrispondere con quella indicata nell'atto medesimo.

Risulta quindi esserci CORRISPONDENZA.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'unità commerciale è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas unitamente al riscaldamento.

Da quanto rinvenuto dal sopralluogo, i sopracitati impianti sembrerebbero funzionanti; nel merito, veniva manifestata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, elettrico, di adduzione acqua calda-caldaia a gas)

Da indagini assunte, non 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.



Inquadramento dalla via Trento con area a parcheggio esterna

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

LOCALE COMMERCIALE in RIVALTA di TORINO via Trento 43, della superficie commerciale di **103 mq.** per la

quota di:

I Proprietà superficiaria del fabbricato (Soggetto Esecutato)

1.1 Proprietà del terreno: COMUNE di RIVALTA di TORINO

Trattasi di unità collocata nel complesso “**Condominio COMETA**”, impianto urbano residenziale costituito da un edificio a tre piani fuori terra oltre a sotto tetto e sotterraneo ed un basso fabbricato ad un piano fuori terra da adibire ad uso commerciale, nel quale s’inserisce l’unità oggetto di valutazione connotata in:

- 1) locale commerciale al piano Terreno (1°f.t.) composta da ingresso con vetrina spazio commerciale unico con bagno e antibagno.
- 1.1) al piano Seminterrato (S1), accessibile da scala interna, area deposito.



Ambienti interni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale; il traffico non è sostenuto e le aree a parcheggio sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle immediatezze è presente l’impianto sportivo polifunzionale di via Trento con gioco calcio a 5, tennis pallavolo, basket e locali complementari.



Inquadramento urbano

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:

Trattasi di locale commerciale posto al piano terreno del basso fabbricato fronte la via Trento costituito da ingresso su superficie aperta, antibagno e bagno. È presente accesso da retro del fabbricato.

Completa l'unità, un ambiente cantinato al piano interrato accessibile dall'interno del locale.

Da verifiche effettuate non **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013.

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana	nella media	
<i>strutture verticali:</i> miste in c.a. e muratura	nella media	
<i>solai:</i> misti in laterocemento	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a doppia anta a battente	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane avvolgibili in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> il servizio igienico rivestito in piastrelle a pavimento e alle pareti	nella media	

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate; i locali principali, sono rivestiti in piastrelle di marmo

nella media	
-------------	--

rivestimento esterno: la facciata principale strada è rivestita in mattoni paramano

nella media 

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas

nella media 

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

nella media 

ascensore: l'edificio civile abitativo è provvisto di ascensore

nella media 

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti nei singoli locali

nella media 

termico: individuale con elementi diffusori nei locali.

nella media 

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano.

nella media 

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Locale piano terreno	94,18	x	100 %	=	94,18
Locale cantina interrata	33,96	x	25 %	=	8,49
Totale:	128,14				102,67
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo sarà pari a mq.102,67, (ovvero mq.103) con arrotondamenti					

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Semicentrale C1**, pertinenti ai "locali commerciali", non vengono fornite

Vengono di seguito riportate le tabellazioni zonali OMI riferibili alla tipologia "uffici" e "abitazioni" quale ulteriore quadro di riferimento economico edilizio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVALTA DI TORINO

Frazioni: Semicentrale/STRADA BRUINO RIVALTA

Codice zona: C1

Microzona: 2

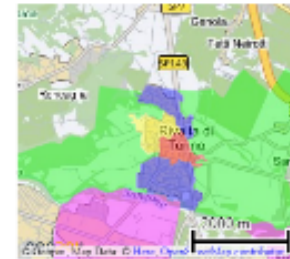
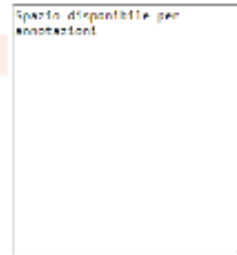
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LIN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LIN)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	700	1200	L	3,5	6,0	L

Stampa

Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVALTA DI TORINO

Frazioni: Semicentrale/STRADA BRUINO RIVALTA

Codice zona: C1

Microzona: 2

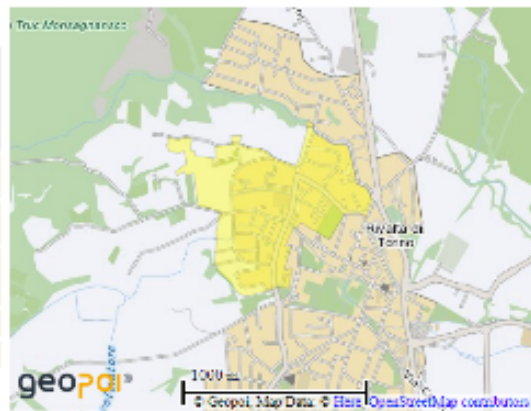
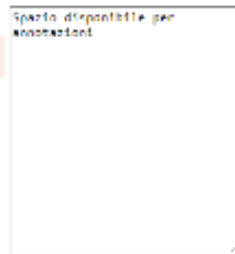
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LIN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LIN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	4,5	6,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2100	L	4,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	4	6	L
Dox	Normale	650	970	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	4	6	L

Stampa

Legenda





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVALTA DI TORINO

Frazione/zona: Centrale/MA DELLA VALLE

Codice zona: B1

Microzona: 1

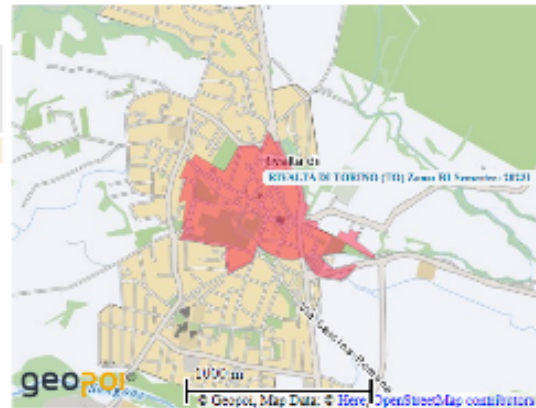
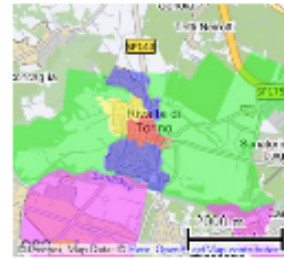
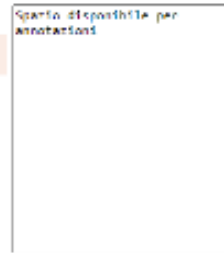
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	730	1450	L	5,1	10,2	L

Stampa

Legenda



Le sole pubblicazioni presenti nel Comune di Rivalta per la tipologia negozi, per la completa proprietà, fanno riferimento all'area Centrale B1, evidenziando valori tra i €.730 e €.1.450

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Uffici

Quotazioni di uffici escludi privati

Valore minimo €uro 599	Valore medio €uro 794	Valore massima €uro 989	Valore questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo €uro 512	Valore medio €uro 682	Valore massima €uro 853	Valore questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

Risultano rinvenute le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE”, riportando valori pertinenti alla tipologia “Negozi” - per la completa proprietà - con importi minimi pari a €.**512/mq.**, medi per €.**682/mq.** e massimi pari a €.**853/mq.**

ANALISI IMMOBILIARE (completa proprietà)

La ricerca sviluppata sui possibili dati “comparativi” non ha evidenziato dati circostanziati alla medesima tipologia “negozi” nella zona di riferimento, confermando quanto già assunto nelle pubblicazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate.

Al fine di poter in ogni caso rinvenire valori offerti dal mercato delle compravendite più prossime, venivano riportati alcuni comparabili:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione:

Descrizione: Locale commerciale, n.2 locali, n.1 bagno, n.2 vetrine, ultima attività parrucchiere, riscaldamento autonomo

Indirizzo: via Alba, Zona Tetti Francesi

Superfici principali: m q . 57

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: € . 49.000,00 - 859,64 /mq – ovvero **€.860/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione:

Descrizione: Locale commerciale, n.2 locali, n.1 bagno, n.5 vetrine, dotato di canna fumaria, ultima attività minimarket, riscaldamento centralizzato

Indirizzo: via Carignano 147

Superfici principali: m q . 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: € . 98.000,00 - 784,64 /mq – ovvero **€.784/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione:

Descrizione: Locale commerciale, n.2 locali, n.2 bagno, n.2 vetrine, da ristrutturare

Indirizzo: via Trieste, Zona Tetti Francesi

Superfici principali: m q . 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: € . 45.000,00 - 600 /mq – ovvero **€.600/mq.** con arrotondamenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso 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 (sull’intera proprietà) di **€.850,00/mq.** al quale venivano applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto di pignoramento:

Coefficienti di correzione della stima

- 1 in base all'ubicazione: zona a bassa penetrazione commerciale
.....coeff. 0,95
- 1 in base allo stato di conservazione dell'alloggio: funzionale all'attività esercitata
.....coeff.0,95
- 1 in base alle caratteristiche costruttive dell'immobile
.....coeff.1,00
- 1 in base alla vetustà immobiliare - anni '90
.....coeff.0,95
- 1 in base al piano: situato al piano terreno
.....coeff. 1,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)
DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DI VALORE:**

1 Derivante dal contratto di locazione

2 Derivante dalla mancanza di garanzia di potenziali vizi

Locale Commerciale in Rivalta, via Trento 43 PT						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative generali	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		0,95	0,95	1,0	0,95	1,00
Valore di riferimento	€ 850,00					
Superficie unità immobiliare mq.	103					valori
Valore preliminare €/mq	€ 728,7					€ 75.063,18
Valore con arrotondamenti	€					€.75.000,00
1, Abbattimenti del valore di mercato						
Derivante da contratto locativo	0,08					€ 6.005,05
Valore						€ 68.994,95
Valore con arrotondamenti						€ 69.000,00
2, Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,08					€ 5.520,00
Valore						€ 63.480,00
Valore definitivo €/mq	€ 526,99					
Valore con arrotondamento	€					€. 63.500,00

RIEPILOGO VALORI ACORPO (rif. PIENA PROPRIETA'):

Valore di mercato (1000/1000 rif. PIENA PROPRIETA') :	€. 63.480,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.500,00

**VALORE DI CESSIONE DERIVANTE DA CALCOLO PARAMETRICO SECONDO CONVENZIONE
(Valore della quota del 100% pertinente al diritto di superficie)**

In seguito ad indagini sviluppate con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Rivalta di Torino, circostanziate ai valori derivanti dalla prima vendita, del diritto di superficie del cespite, emergeva:

- La Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 162-42448 del 21 marzo 1985, con la quale veniva approvato il piano per l'edilizia economico popolare del Comune di Rivalta di Torino – zona C1 dell'allora vigente P.R.G.C.

Con successiva deliberazione consiliare n. 190 del 30.07.1986 veniva approvato definitivamente il Programma di Edilizia Economico Popolare convenzionata del consorzio di imprese U.C.E.P. di Torino il quale ha delegato a realizzare sul proprio PPA, su aree concesse in diritto di superficie, n. 1 edificio a n. 3 piani fuori terra, per circa 21 alloggi, pari a complessivi mc. 6.239,00 e n. 1 edificio a destinazione commerciale pari ad una superficie coperta di mq. 240, terreno identificato con la sigla 6b avente una superficie complessiva di mq. 4.430;

- La Convenzione edilizia stipulata dal notaio in data 14.03.1989, Rep. 9450/3872, con la quale il comune di Rivalta concedeva all'impresa il diritto di superficie di mq. 4.430 (lotto 6b) - distinto catastalmente come segue: Fg 4, m.n. 482, Fg. 6 m.n. 126, 616, 200, 201, 202 - per la realizzazione del programma edilizio sopra evidenziato della durata di anni 99, rinnovabili;

- L'atto del notaio del 20.06.1991, Rep. 1590/956, la suddetta convenzione veniva in parte modificata (artt. 9, 10 e 11) consentendo ai locali a destinazione commerciale di esercitare attività artigianali a servizio della residenza;

- L'atto del notaio in data 14.05.1998, Rep. 12416/6520 con la quale la suddetta convenzione veniva in parte modificata al fine di poter alienare gli alloggi riservati alla locazione convenzionata anticipatamente rispetto ai termini fissati dall'art. 11 della convenzione;

L'ufficio patrimonio in merito all'"inquadramento" del bene immobile ubicato in via Trento n. 43, identificato catastalmente al catasto fabbricati al fg. n. 6, mappale n. 126 sub 4, contraddistinto dalla sigla "N1" comunicava quanto segue:

Ai sensi dell'art. 9 della Convenzione, il prezzo medio di prima cessione dei locali ad uso commerciale è stabilito in lire 1.400.000 per mq di superficie vendibile (pagg. 20 e 21) e a pag. 24 è scritto che l'impresa avrebbe dovuto fornire per ogni edificio una tabella riportante per ogni singola unità, quindi anche per i locali commerciali, la superficie dei mq. vendibili, il prezzo definitivo per mq, il prezzo definitivo di prima cessione.

Con nota prot. 19652 del 14.12.1998, la Società s.n.c. ha trasmesso una tabella riepilogativa dei prezzi di prima cessione dei beni immobili ricadenti nell'area C1, lotto 6b e per l'unità contraddistinta dalla lettera N1 non veniva riportato il costo unitario al mq ed il valore di prima cessione, dati sostituiti dalla dicitura "in locazione".

Dalla visura catastale dell'immobile oggetto di valutazione, la consistenza è pari a 140 mq. pertanto, è ragionevole ipotizzare **che il prezzo di prima cessione** sia pari a: (€ 1.400.000 x 140) = € 196.000.000 equivalenti a € **101.225,55** dovrà essere attualizzato con l'adeguamento ISTAT del costo di costruzione da dicembre 1998 a dicembre 2023, in quanto la convenzione a pagina 22, fornisce indicazioni per la revisione del prezzo base medio di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse e non anche per i locali commerciali.

Valore della quota da Convenzione (1000/1000 rif. DIRITTO DI SUPERFICIE): € 101.225,00

Valore della quota rivalutata ISTAT al 75% (1000/1000 rif. DIRITTO DI SUPERFICIE): € 147.915,83

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 101.225,55

Data Iniziale: 01/12/1998

Data Finale: 30/11/2023

Decorrenza Rivalutazione: Dicembre 1998

Scadenza Rivalutazione: Novembre 2023

Rivalutazione applicata al 75 %

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 108,1

Indice alla Scadenza: 118,7

Raccordo Indici: 1,471

Coefficiente di Rivalutazione: 1,615

Totale Rivalutazione al 75%: € 46.690,28

Capitale Rivalutato al 75% (s.e. o): € 147.915,83.

Inquadramento del conteggio con l'applicazione delle detrazioni circostanziate all'occupazione ed alla vendita in assenza di garanzia

Locale Commerciale in Rivalta, via Trento 43 PT		Valori
Parametri di confronto		
Valore derivante da Convenzione		147.915,83
1, Abbattimenti del valore di mercato		
Derivante da contratto locativo	0,08	11.833,3 €
Valore		136.082,56 €
Valore con arrotondamenti		136.000,00
2, Abbattimenti del valore di mercato		
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,08	10.880,0 €
Valore		125.120,00 €
Valore con arrotondamenti	Proprietà superficiale 100%	125.000,00

RIEPILOGO VALORI ACORPO (rif. PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA):

Valore di Convenzione della proprietà superficiale

€.125.000,00**Possibilità di trasformazione del diritto di Superficie**

Per quanto riguarda la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, visti i commi 45, 47 e 48 dell'art. 31 della L. 448/97 e s.m., i millesimi attribuiti dalla tabella A del regolamento condominiale pari a 46,40/1000 all'unità N1, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i coefficienti di adeguamento ISTAT, la delibera CC n. 43 del 27.04.2023 ad oggetto "Presenza d'atto delle modifiche all'art. 31 della L. 448/98 introdotte con la L. n. 51/2022, inerente la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, la soppressione dei vincoli convenzionali e l'affrancazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e "canone massimo di locazione", allo stato attuale l'importo da versare al Comune è di circa **€. 11.500,00**.

Detto importo non è comprensivo delle spese per la stipula dell'atto notarile per la modifica della Convenzione originaria che rimangono a carico e di competenza del richiedente. Fermo restando l'inquadramento normativo che fissa le modalità di calcolo dei corrispettivi in materia di edilizia convenzionata, detto importo per la trasformazione del diritto di superficie non è costante ma è soggetto a variazioni durante l'anno in relazione alle variazioni dei parametri e dei coefficienti pubblicati sui siti ufficiali

Valore di riscatto della quota (1000/1000 da diritto di superficie a proprietà completa): **€. 11.500,00**

(Quantificazione sommaria delle spese notarili accessorie)

€. 5.000,00**TOTALE VALORE DI RISCATTO (rif. NUDA PROPRIETA')****€. 16.500,00****RIEPILOGO VALORI A CORPO (rif. PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA):**

Valore di Mercato (INTERA PROPRIETA') – Valore di riscatto (NUDA PROPRIETA')

€ 63.500,00 – 16.500,00 =**€.47.000,00**

Le valutazioni s'intendono a corpo e non a misura – anche se numericamente espresse – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteria di stima adottato

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che l'immobile è "occupato" da soggetto con contratto locativo statuito "ante pignoramento".

Il titolo è opponibile, salvo differenti risultanze emergenti dal quadro legislativo riportato in ambito di ricerca circostanziata alle registrazioni di contratto.

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 alla 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 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, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

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

Riserve e precisazioni

Trattandosi di valutazione circostanziata al solo diritto di superficie, l'analisi è stata altresì integrata presso l'Ente Pubblico proprietario della nuda proprietà, rinvenendo i valori di cessione della quota superficiaria derivante da Convenzione e del potenziale riscatto economico attualizzabile.

La partecipazione attiva della P.A. ha potuto maggiormente circostanziare l'analisi, rilasciando al delegato la più ampia scelta del valore di messa in vendita del cespite

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):

1. VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	Consistenza mq.	cons. accessori	valore intera proprietà	valore diritto di superficie
A	Locale commerciale	103	0,00	63.500,00	47.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.63.500,00**
1000/1000 intera proprietà

Valore da Convenzione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.16.500,00**
1000/1000 nuda proprietà

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.47.000,00**
1000/1000 proprietà diritto di superficie

Riduzione del valore del **8%** per assenza di garanzia per vizi: **(valore già conteggiato)**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 588,00**
(da conteggiare definitivamente a cura del delegato)

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

1. Valore di messa in vendita del diritto di superficie derivante da analisi di mercato €. 47.000,00

2. VALORE DERIVANTE DA CONVENZIONE:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA)

ID	descrizione	Consistenza mq.	cons. accessori	valore intera proprietà	valore diritto di superficie
A1	Locale commerciale	103	0,00	141.500,00	125.000,00

Valore da Convenzione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.125.000,00**
1000/1000 proprietà diritto di superficie

Valore da Convenzione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.500,00**
1000/1000 nuda proprietà

Riduzione del valore del **8%** per assenza di garanzia per vizi **(valore già conteggiato)**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 588,00**
(da conteggiare definitivamente a cura del delegato)

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

2. Valore di messa in vendita del diritto di superficie da Convenzione Edilizia: €.125.000,00

Torino li, 19/12/2023

il tecnico incaricato
CTU