

# **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**787/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

GIUDICE: Dottoressa \*\*\*\*\*

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2024

TECNICO INCARICATO:

Dottor geometra Maurilio AVARO

con studio in VIGONE(TO) via Fasolo 17/1 telefono: 011/9809104

email: avaromaurilio1971@gmail.com

PEC: maurilio.avaro@geopec.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 787/2023 LOTTO 1**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A Villa con terreno** a RIVALTA DI TORINO via San Giusto numero 3, della superficie commerciale di 271,47 mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà del signor \*\*\*\*\* nato a ..... il ..... cf. \*\*\*\*\* e per la quota di 1/2 di piena proprietà della signora \*\*\*\*\* nata a ..... il ..... cf. \*\*\*\*\* coniugi in regime di separazione legale dei beni.

Fabbricato indipendente con annesso terreno circostante pertinenziale recintato composto di:

Al piano **seminterrato** (primo entro terra): locale tecnico, lavanderia, palestra, disimpegno, cantina, tavernetta, scala di accesso al piano soprastante;

Al piano **terreno rialzato** (primo fuori terra): disimpegno su soggiorno con angolo cottura, tre camere, due servizi igienici, altro disimpegno, scala di accesso al piano soprastante, balcone;

Al piano **primo sottotetto** (secondo fuori terra): disimpegno, camera con bagno.

Esterna e pertinenziale sul lato nord ovest è posizionata una piscina interrata oltre al terreno pertinenziale.

È inoltre presente al piano terreno sul lato nord una tettoia di legno a protezione dell'entrata al locale tavernetta.

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avaro@geopec.it

# STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani seminterrato, terreno rialzato, primo sottotetto non abitabile, ha un'altezza interna di metri 2,50 il piano terreno, metri 2,75 il piano primo, media metri 2,18 il piano sottotetto.

Identificazione catastale CATASTO FABBRICATI:

foglio \*\* particella \*\*\* sub. \*\*\* (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto 3, piano: S1 – T – 1, dati superficie totale 218 mq. Totale escluse aree scoperte 214 mq. intestato a \*\*\*\*\* nata a  
cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* , derivante da Variazione 27/03/2007 n. TO0326415 in atti 27/03/2007 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27121.1/2007)

foglio \*\* particella \*\*\* sub. \* (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq., rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto 3, piano: S1, dati superficie totale 45 mq. intestato a \*\*\*\*\* nata a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a il cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , derivante da Variazione 27/03/2007 n. TO0326430 in atti 27/03/2007 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27123.1/2007)

Identificazione catastale CATASTO TERRENI:

foglio \*\* particella \*\*\* (catasto terreni), qualità Fabbricato Urbano d'accertare, superficie 680 mq., intestato a \*\*\*\*\* nata a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* , derivante impianto meccanografico del 01/03/1977)

Coerenze intero compendio immobiliare: via San Giusto, via Aldo Moro, particelle \*\*\* e \*\*\* del foglio \*\*.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano seminterrato, 1 piano fuori terra, 1 piano sottotetto.

Immobile costruito nel 1964 – ristrutturato totalmente negli anni 2010 e 2019/2020

**A.1** autorimessa, composto da unico locale al piano seminterrato adiacente e connessa ai restanti locali del piano.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,14 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	108,33 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 488.646,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 450.000,00
Data della valutazione:	09/05/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **occupato** dai coniugi signori \*\*\*\*\* nata a  
cf. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a cf. \*\*\*\*\*  
e relativo nucleo familiare.

**L'immobile risulta pertanto libero.**

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avarogeopec.it

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 e fatto salvo eventuale congruaggio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore R.R.I.I. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri per la cancellazione sono quantificati in:

Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli.

Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 1 pignoramento, n. 1 ipoteche volontarie i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a:

Cancellazione Pignoramento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 = Euro 294,00 \* 1 = Euro 294,00

Cancellazione ipoteca volontaria (n° 1 formalità) - Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 35,00

Cancellazione sentenza fallimento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 = Euro 294,00 \* 1 = Euro 294,00

TOTALE complessivo **Euro 623,00**

I sopraindicati conteggi dovranno comunque essere verificati ed aggiornati dal Delegato alla vendita incaricato al momento della vendita.

A tale importo si dovrà verosimilmente aggiungere il compenso da corrispondere al professionista incaricato alla cancellazione, in questa sede non esattamente quantificabile ma che in via del tutto indicativo e con le riserve del caso viene approssimativamente segnalato nella somma di € 800,00, comprensivo degli oneri di legge. Somma, eventualmente, diversa potrà essere indicata dal professionista delegato alla vendita.

Tali formalità dovranno essere cancellate a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

Aggiornamento visure agenzia delle entrate sezione Pubblicità Immobiliare alla data del **09\_05\_2024**

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

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

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

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

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

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

#### **4.2.1.** Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 16/05/2008 a firma di notaio \*\*\*\*\* sede Torino ai nn. 7799/3177 di repertorio, iscritta il 23/05/2008 a TORINO 2 ai nn. 24878/5260, a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in MILANO P. Iva \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* nata a cf. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a cf. \*\*\*\*\* derivante da MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: 411.000,00. Importo capitale: 274.000,00. Durata ipoteca: 30 anni

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulato il 19/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 21492/2023 di repertorio, trascritto il 14/11/2023 a TORINO 2 ai nn. 46295/35047, a favore di \*\*\*\*\* con sede in Milano P. Iva \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà di 1/2 e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà di 1/2, derivante da ATTO GIUDIZIARIO Decreto ingiuntivo numero 21492/2023 del 19/10/2023.

**Sentenza dichiarativa di fallimento**, stipulata il 23/08/2021 a firma TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO ai nn. 179/2021 di repertorio, trascritta il 20/10/2021 a Torino 2 ai nn. 46598/33750, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* , contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\*

### Aggiornamento al 09\_05\_2024

#### 4.2.3.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: spese condominio €.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: spese riscaldamento €

Millesimi condominiali proprietà:

Trattandosi di edificio unifamiliare non sussiste regolamento di condominio.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARI:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in forza di:

ATTO DI ACQUISTO (dal 16/05/2008 ), con atto stipulato il 16/05/2008 a firma di Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ai nn. 7798/3176 di repertorio trascritto a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio di pubblicità immobiliare Torino 2 in data 23/05/2008 ai nn. 24877/15922 vendita da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 in separazione dei beni e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 in separazione dei beni ;

ATTO DI ACQUISTO (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ai nn. 925/206 di repertorio , trascritto a Torino 2 in data 29/12/2004 ai nn. 62804/41128 vendita da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* quota di 1/2 - \*\*\*\*\* quota di 1/2

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avaro@geopec.it

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 21/12/2004 fino al 16/05/2008), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio \*\*\*\*\* ai nn. 925/206 di repertorio, trascritto a Torino 2 in data 29/12/2004 ai numeri 62804/41128;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 21/12/2004 fino al 16/05/2008), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio \*\*\*\*\* ai nn. 925/206 di repertorio, trascritto a Torino 2 in data 29/12/2004 ai numeri 62804/41128;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 2/9 in forza di successione non trascritta di \*\*\*\*\* (dal 30/08/2022 fino al 21/12/2004), deceduto il 30/08/2022 devoluta per testamento;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 2/9 in forza di successione non trascritta di \*\*\*\*\* (dal 30/08/2022 fino al 21/12/2004), deceduto il 30/08/2022 devoluta per testamento;

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 2/9 in forza di successione non trascritta di \*\*\*\*\* (dal 30/08/2022 fino al 21/12/2004), deceduto il 30/08/2022 devoluta per testamento.

Accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* deceduto il 30/08/2002 trascritta a Torino 2 in data 14/05/2008 ai nn. 23044/14768.

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 3/18 (dal 13/03/1999 al 30/08/2002) ;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 2/18 (dal 13/03/1999 al 21/12/2004).

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 2/18 (dal 13/03/1999 al 21/12/2004);

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di 2/18 (dal 13/03/1999 al 21/12/2004)

Accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* deceduta il 13/03/1999 registrata il 13/04/2000 numero repertorio 34/1099 Ufficio del registro trascritta a Torino 2 in data 14/05/2008 ai nn. 23043/14767.

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di ½ (sino al 30/08/2002);

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per la quota di ½ (sino al 13/03/1999).

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

Sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario, previo tecnico di fiducia, di procedere con la verifica delle situazioni sottoenunciate presso i competenti uffici, e se del caso, si verificano eventuali difformità ad oggi non riscontrabili dovrà procedere secondo i dettami di cui al Dpr 380/2001. Le eventuali irregolarità seguenti alla data del sopralluogo (ed a oggi non riscontrate) con le opere di adeguamento e/o ripristino dovranno esser denunciate mediante apposita pratica da presentare ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

# STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Anno	Richiedente	Titolo	Oggetto	Numero	Data
1964	*****	Licenza edilizia (nulla osta alla costruzione)	Casetta a 1 p f.t.	57	16/04/1964
1966	*****	Licenza edilizia	Variante alla licenza edilizia	414	15/06/1966
1966	*****	Autorizzazione /Dichiarazione	Abitabilità	414	06/09/1966
1979		Concessione edilizia	manutenzione straordinaria e formazione servizio igienico	201/78	09/01/1979
1987	*****	Autorizzazione edilizia in sanatoria (condono edilizio)	Condono edilizio ex Legge 47/85	438/85	01/12/1987
1987	*****	Certificato di agibilità	Certificato di agibilità in sanatoria per condono edilizio	438/85	04/12/1987
2004	*****	DIA	manutenzione straordinaria	350/04	Presentazione 29/11/2004 prot. 21685/61
2005	*****	DIA	Variante a DIA	2005/075	Presentazione 06/04/2005
2007	*****	Attestazione conformità	Ultimazione lavori		Presentazione 08/03/2007
2010	*****		manutenzione straordinaria	25/2010	Presentazione 10/02/2010 prot. 3122/61
2012	*****		Variante in corso d'opera a pratica edilizia 25/2010		Presentazione 16/03/2012 prot.
2019	*****	SCIA	Manutenzione straordinaria pesante art. 3 comma 2 lett. B, art. 22 comma 21 lett. A DPR 380/01	161/2019	Presentata 10/06/2019 prot. 16395/61
2020	*****	SCIA	SCIA in variante a 161/2019		Presentata 21/04/2020

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### Gravami da Censo, livello, uso civico

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avarogeopec.it

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

Dalle verifiche effettuate presso il commissariato per gli usi civici del tribunale di Torino e sul sito della regione Piemonte, nonché dalle visure catastali lo scrivente riferisce che l'immobile in esame non appare gravato da censo, livello, uso civico.

### **Art.1 commi 376-377-378 Legge 178/2020.**

L'immobile in oggetto non risulta essere stato oggetto di edilizia convenzionata o sovvenzionata, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità art.1 commi 376-377-378 Legge 178/2020.

### **Procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. cpc**

Per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. cpc, dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenzioni del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome del debitore, risulta quanto prodotto dall'allegato EI 50 2024 8 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: ALTA

Rispetto ai titoli edilizi soprascritti, in particolare all'ultimo depositato (SCIA del 21/04/2020) sono state rilevate le seguenti difformità:

piano seminterrato (1<sup>a</sup> s.t.): diverso posizionamento del paramento divisorio tramediante l'attuale palestra con l'autorimessa;

piano seminterrato esterno lato nord: realizzazione di una tettoia di legno a protezione dell'accesso ai locali dal lato cortile;

piano terreno rialzato (1<sup>a</sup> f.t.): mancata realizzazione della parete creante il locale disimpegno;

piano primo sottotetto (2<sup>a</sup> f.t.). trasformazione dei locali da sottotetto non abitabile (soffitta) a locali abitativi (camera e bagno) con la creazione di una parete divisoria;

per l'intero fabbricato: minimali irregolarità nel dimensionamento di parte dei locali comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di cui ai dettami dell'art. 34 bis Dpr 380/2001

Le irregolarità e le opere di adeguamento e/o ripristino dovranno essere denunciate mediante apposita pratica da presentare ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 - PRGC - Regolamento edilizio comunale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

quanto al diverso posizionamento del paramento interno (divisorio) tramediante l'attuale palestra con l'autorimessa : le minimali irregolarità nel dimensionamento di parte dei locali comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di cui ai dettami dell'art. 34 bis Dpr 380/2001 previa presentazione di Segnalazione certificata inizio attività ai sensi art. 6 bis comma 5 e 34 bis del DPR 380/2001 e secondo i dettami della DGR 14/01/2022 numero 2-4519 ( *ai sensi del comma 3 del citato articolo Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali* ) ;

quanto alla tettoia esterna : tale difformità è regolarizzabile secondo i dettami di cui all'art. 36 (accertamento di conformità ) di cui al Dpr 380/2001 con pagamento sanzione pari al contributo del costo di costruzione in misura doppia ;

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

quanto alla mancanza del locale disimpegno al piano terreno rialzato: tale difformità non è regolarizzabile; occorre che l'aggiudicatario provveda a sua cura e spesa alla realizzazione di elemento fisso con porta (parete in muratura, cartongesso o altro elemento assimilabile) al fine di delimitare i locali abitabili dal bagno;

quanto alla trasformazione del piano sottotetto in abitazione: lo stesso risulta regolarizzabile, parzialmente, secondo i dettami di cui alla Legge Regionale 7/2022 art. 8 in modifica alla Legge Regionale 21/98 (recupero sottotetti) altezze minime abitative mt. 2,20 con parete minima mt. 1,60 e accessorie mt. 2,00 con parete minima mt. 1,40;

quanto al bagno al piano sottotetto: lo stesso potrebbe essere regolarizzabile previa rimodellazione delle pareti laterali portate alle altezze minime di cui alla LR 7/2022.

**Su tale intervento lo scrivente, non avendo avuto incarico specifico, si riserva e rimanda all'aggiudicatario di verificare tale possibilità con tecnico di sua fiducia.**

**Si segnala comunque che la Legge Regionale 7/2022 è stata impugnata su una serie di articoli presso il consiglio di stato ed alla data odierna non si è a conoscenza di eventuali sentenze in merito.**

**Qualora la stessa non sia più applicabile valgono i dettami di cui alla Legge Regionale 21/98 (recupero sottotetti), altezze minime abitative mt. 2,40 con parete minima mt. 1,60 e accessorie mt. 2,20 con parete minima mt. 1,40.**

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

Costi di regolarizzazione (importi indicativi e non vincolanti per o scrivente):

- oneri professionali per la redazione della pratica edilizia di regolarizzazione art. 34bis comprensivi di cassa previdenza, Iva, diritti municipali. **Escluse sanzioni eventuali.**  
Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente: € 2.000,00
- diritti comunali SCIA art. 34 bis Dpr 380/2001 € 100,00
- oneri professionali per la redazione della pratica edilizia di regolarizzazione tettoia art. 36 Dpr 380/2001 comprensivi di cassa previdenza, Iva, diritti municipali. **Escluse sanzioni eventuali.**  
Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente: € 4.000,00
- costo di costruzione in misura doppia  
Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente: € 1.000,00
- diritti comunali permesso di costruire in accertamenti di conformità art. 36 (indicativo) € 500,00
- realizzazione di parete fissa (laterizio/cartongesso/altro) con fornitura e posa di porta al piano terreno rialzato.  
Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente a stima € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **8.3. CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti **difformità**: le planimetrie catastale in atti riportano la situazione catastale pregressa non aggiornata allo stato dei luoghi attuale rilevato.

per la scheda fg. \*\*\* plla. \*\*\* sub. \* (autorimessa) le dimensioni sono inferiori per la realizzazione di un



## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

paramento delimitante l'attuale palestra.

per la scheda fg. \*\* plla. \*\*\* sub. \*\*\* (abitazione) piano terreno (seminterrato): è stato demolito una porzione di muro dividente il deposito dalla cantina con la creazione dell'unico locale (tavernetta); la tavernetta attuale è indicata nella scheda come cantina; manca 1 finestra sul lato nord; piano terreno esterno; è presenta la tettoia in struttura in legno, non presente in mappa e sulla planimetria;

piano terreno esterno: non sono inserite sia in mappa catasto terreni sia sulle planimetrie la piscina interrata e la tettoia esterna lato nord ovest;

piano primo abitazione: il balcone ha diversa sagoma sul lato nord ovest;

piano sottotetto: non è presente la compartimentazione dividente i locali e la destinazione è soffitta.

Occorre la ripresentazione delle schede aggiornata con la creazione di una ulteriore unità immobiliare (cantina) secondo le vigenti normative con la creazione di tre distinte unità immobiliari.

Inoltre, dopo l'eventuale regolarizzazione edilizia qualora possibile della piscina e della tettoia (vedasi paragrafo 8.1), occorre inserire le stesse in mappa catasto terreni ai sensi della circolare 2/22 e si mediante tipo mappale,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA - Tipo mappale

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variazione catastale secondo la procedura DOCFA con la creazione di tre distinte unità immobiliari (alloggio – autorimessa - cantina). Importo comprensivo cassa previdenza, Iva, diritti catastali. Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente: € 2.500,00
- Redazione di tipo mappale ai sensi della circolare 2/88 secondo la procedura PREGEO. Importo comprensivo cassa previdenza, Iva, diritti catastali. Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### **ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI STYMATRIX**



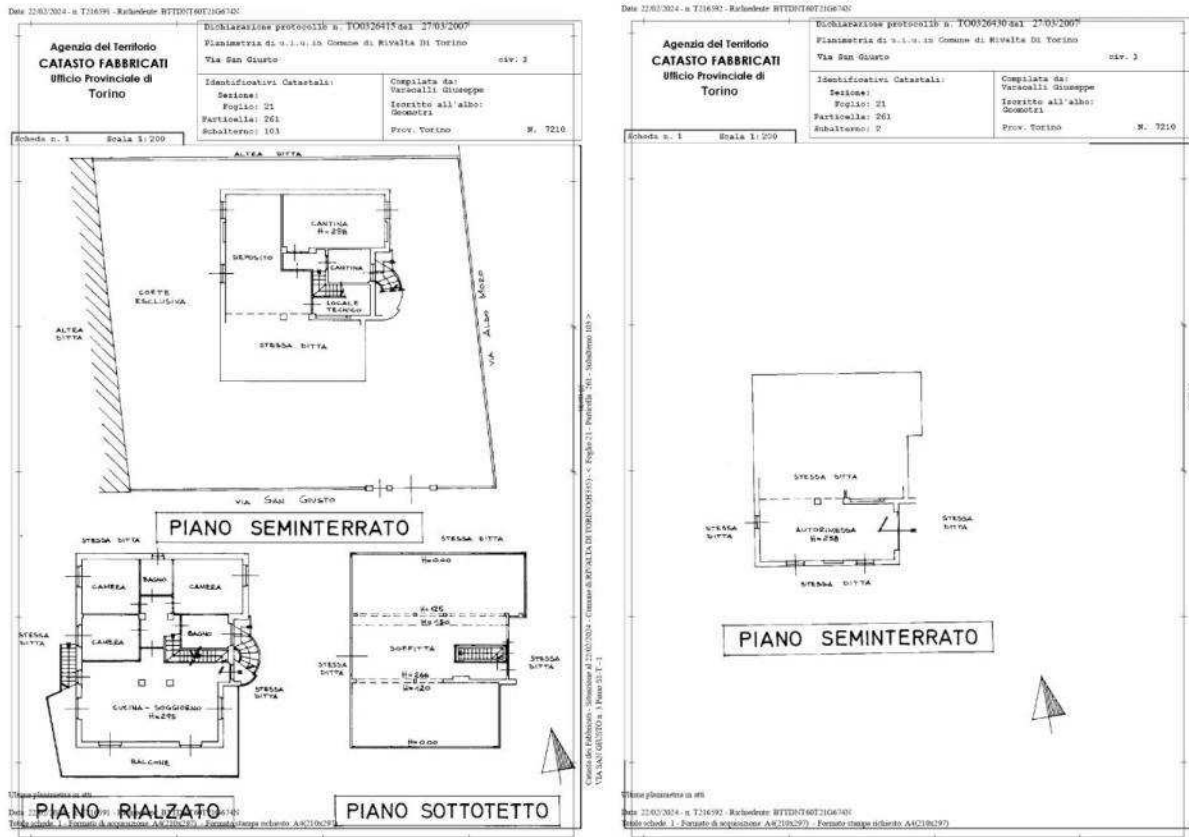
Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avarogeopec.it

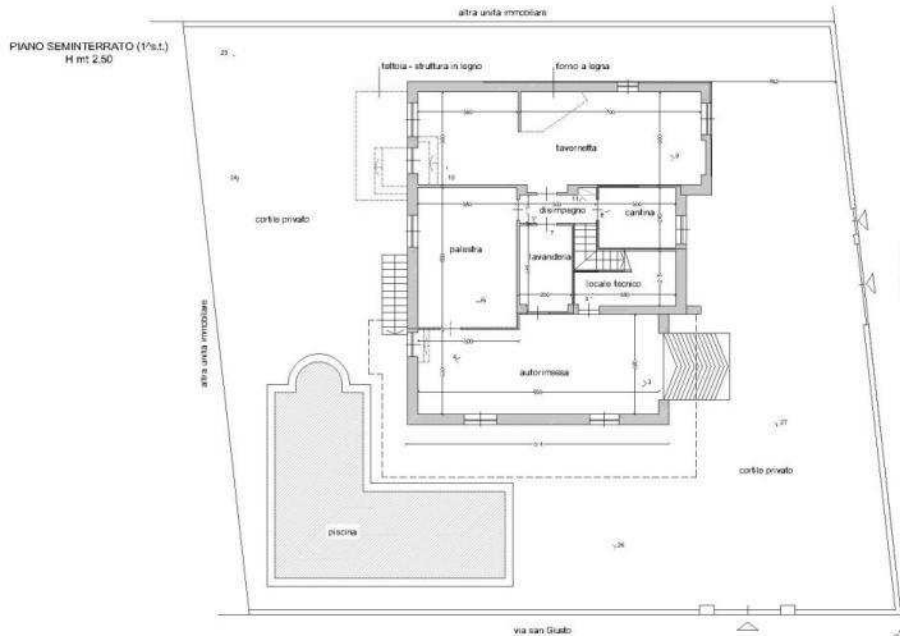
# STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

## PLANIMETRIE CATASTALI



## SITUAZIONE RILEVATA

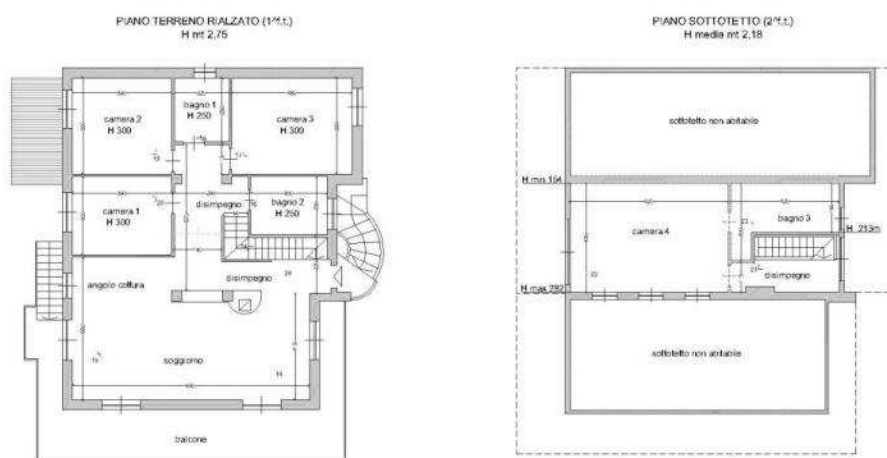


Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio. avaro@geopec.it

# STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice



## 8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. (Il Variante generale) approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 62 – 2471 del 27 luglio 2011 (deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 30 aprile 2021 variante parziale al P.R.G.C. Il V.G. vigente, con verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. - variante n. 15) **PRGC ZONA B3 30**

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate – parte parzialmente edificata a sud del concentrico (tra via Roma e viale VIF) Soggetta a riqualificazione n ambientale e funzionale. Soggetta a conservazione degli edifici, a manutenzione delle aree libere e degli impianti culturali intensivi esistenti. Indici:  $IF \leq 0,30 \text{ mq/mq}$  –  $H_f \leq 7,80 \text{ m}$  –  $DS = < 5$  salvo allineamento in atto –  $DC > = \frac{1}{2} H_f$  –  $SPP > 2 \text{ mq}/20 \text{ mc}$ . –  $SPV > 5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$  –  $SPP > = 1 \text{ mq.} / 3 \text{ mq.}$  per attività –  $R_c \leq 50\%$  - Interventi ammessi manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, completamenti edilizio, demolizione.

L'immobile risulta *conforme*.

Estratto di azzonamento del P.R.G.C. Zona B3 30



## 8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avarogeopec.it

L'immobile risulta conforme.

### **8.6. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA Conformità tecnica impiantistica: Sono state rilevate le seguenti difformità: Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici) (normativa di riferimento: DM. 37/08 del 22/01/2008).

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto elettrico abitazione secondo il DM. 37/08 - Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente.: €. 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a **Impianto elettrico**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica: Sono state rilevate le seguenti difformità: Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici) (normativa di riferimento: DM. 37/08 del 22/01/2008)

L'immobile risulta non conforme, ma *regolarizzabile*

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto riscaldamento abitazione secondo il DM. 37/08 - Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente.: €. 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a **Impianto gas/riscaldamento**

Conformità tecnica impiantistica: Sono state rilevate le seguenti difformità: Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici) (normativa di riferimento: DM. 37/08 del 22/01/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto idraulico abitazione secondo il DM. 37/08 - Importo indicativo e non vincolante per lo scrivente.: €. 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a **Impianto idraulico**

### **BENI IN RIVALTA DI TORINO VIA SAN GIUSTO 3**

#### **DI CUI AL PUNTO A**

**Villa con terreno** a RIVALTA DI TORINO via San Giusto numero 3, della superficie commerciale di 274 47 mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà del signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e per la quota di 1/2 di piena proprietà della signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* coniugi in regime di separazione legale dei beni.

Fabbricato indipendente con annesso terreno circostante pertinenziale recintato composto di:

Al piano **seminterrato** (primo entro terra): locale tecnico, lavanderia, palestra, disimpegno, cantina, tavernetta, scala di accesso al piano soprastante;

Al piano **terreno rialzato** (primo fuori terra): disimpegno su soggiorno con angolo cottura, tre camere, due servizi igienici, altro disimpegno, scala di accesso al piano soprastante, balcone;

Al piano **primo sottotetto** (secondo fuori terra): disimpegno, camera con bagno.

Esterna e pertinenziale sul lato nord ovest è posizionata una piscina interrata oltre al terreno

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurizio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

pertinenziale.

È inoltre presente al piano terreno sul lato nord ovest una tettoia di legno a protezione dell'entrata al locale tavernetta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terreno, primo, sottotetto non abitabile, ha un'altezza interna di metri 2,50 il piano terreno, metri 2,75 il piano primo, media metri 2,18 il piano sottotetto.

Identificazione catastale CATASTO FABBRICATI:

foglio \*\* particella \*\*\* sub. \*\*\* (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto 3, piano: S1 – T – 1, dati superficie totale 218 mq. Totale escluse aree scoperte 214 mq. intestato a \*\*\*\*\* nata a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* , derivante da Variazione 27/03/2007 n. TO0326415 in atti 27/03/2007 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27121.1/2007)

foglio \*\* particella \*\*\* sub. \* (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq., rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto 3, piano: S1, dati superficie totale 45 mq. intestato a \*\*\*\*\* nata a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* , derivante da Variazione 27/03/2007 n. TO0326430 in atti 27/03/2007 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27123.1/2007)

Identificazione catastale CATASTO TERRENI:

foglio \*\* particella \*\*\* (catasto terreni), qualità Fabbricato Urbano d'accertare, superficie 680 mq., intestato a \*\*\*\*\* nata a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* nato a cf. \*\*\*\*\* diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni con \*\*\*\*\* , derivante impianto meccanografico del 01/03/1977)

Coerenze intero compendio immobiliare: via San Giusto, via Aldo Moro, particelle \*\*\* e \*\*\* del foglio \*\*.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano seminterrato, 1 piano fuori terra, 1 piano sottotetto.

Immobile costruito nel 1964 – ristrutturato totalmente negli anni 2010 e 2019/2020

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale satura, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Fonte Google Maps

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurizio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avarogeopec.it

# **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice



Fonte Google Earth



## **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio. avaro@geopec.it

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

livello di piano: nella media  
esposizione: buona  
luminosità: buona  
panoramicità: buona  
impianti tecnici: buona  
stato di manutenzione generale: ottimo  
servizi: nella media

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Consta in un fabbricato residenziale unifamiliare entrostante a terreno pertinenziale recintato di complessivi mq. 680 (compreso il fabbricato) realizzato nella seconda metà degli anni "60" e ristrutturato totalmente negli anni 2019/2020.

L'unità immobiliare in oggetto si dispone su due piani oltre il piano sottotetto non abitabile: piano seminterrato e piano terreno rialzato.

Si accede direttamente al compendio immobiliare dalla strada comunale tramite un ingresso pedonale e un accesso carraio posto sulla via san Giusto (foto 2), mentre si apre su via Aldo Moro un cancello carraio (foto 1).

L'area esterna è suddivisa in diverse porzioni a seconda delle loro destinazioni d'uso: sul lato via San Giusto (foto 28) l'area è adibita a parcheggio, sul lato di via A. Moro un piccolo giardino si affaccia sulla piscina ad angolo (foto 26) mentre il lato cieco (a nord) è allestito a solarium e zona barbecue (foto 24 e 25); sul lato nord ovest è presente sulla suindicata piscina interrata di buone dimensioni.

Si accede al piano terreno rialzato mediante una breve scalinata posta in prossimità dell'ingresso pedonale su via san Giusto (foto 28).

PIANO SEMINTERRATO (1<sup>a</sup> s.t.): destinato ai locali di servizio vi si accede mediante la porta basculante che permette l'accesso all'autorimessa e mediante due ingressi sul fronte ovest posto sul cortile oltre alla scala interna che mette in comunicazione i tre piani.

Dall'autorimessa (foto 3 e 4) si entra nel locale caldaia (foto 5) e nel locale palestra (foto 6) allestito con attrezzature professionali; è decorato alle pareti con idropittura per interni mentre l'illuminazione è costituita da corpi illuminanti incassati nel controsoffitto in cartongesso; a pavimento sono posate piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Un breve disimpegno permette di accedere agli altri locali che compongono il piano ovvero: la tavernetta (foto 9 e 10) completa di cucina, forno alla legna tavolo e salottino con pavimento in piastrelle simil cotto e pareti intonacate a civile e decorate con idropittura chiara.

Dalla tavernetta è possibile accedere al cortile mediante una porta finestra; il locale inoltre è aereo illuminato da una finestra di dimensione consuete e da altre due finestrelle più piccole poste ai lati nord e est.

Dal disimpegno si entra nel locale lavanderia (foto 7) ove a pavimento e su tutte le pareti sono state posate piastrelle sino a 200 cm di altezza; l'ambiente è allestito con: un piatto doccia in ceramica

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio.avarogeopec.it



## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

completo di box doccia in cristallo, sanitari in ceramica bianca completi di vaschetta di cacciata esterna un lavabo, una lavatrice e una asciugatrice; una piccola finestra permette un discreto ricambio di aria e una parziale illuminazione naturale.

Completa la composizione del piano il locale ripostiglio (foto 8) decorato alle pareti con idropittura bianca e completo di pavimento in piastrelle gres porcellanato.

La scala interna in muratura e rivestita con piastrelle di colore chiaro (foto 11 e 12) permette di raggiungere il piano soprastante (terreno rialzato).

PIANO TERRENO RIALZATO (1<sup>a</sup> f.t.): l'ingresso principale costituito da un portoncino blindato (foto 13) immette in un ampio disimpegno che si apre nel soggiorno aperto sulla cucina e zona pranzo (foto 14 e 15).

A pavimento continua la pavimentazione chiara in gres porcellanato che riveste le scale interne, le pareti sono decorate con alternanza di stucchi e decori che imitano la pietra; a soffitto si presenta una controsoffittatura in cartongesso a diversi livelli entro cui è incassata l'illuminazione.

Una parete in cartongesso inserisce nel contesto la tv e il camino come fosse una quinta che divide la zona giorno dal disimpegno sul quale si aprono le due camere, lo studio e i due bagni oltre alla scala autoportante in metallo e gradini in legno (foto 21) che conduce al piano soprastante (sottotetto).

Le camere da letto di ampia metratura (foto 17 e 19) sono decorate alle pareti con idropittura e a pavimento è posto il parquet in legno; In ogni camera è presente uno Split per il condizionamento, stesso allestimento per la camera adibita a studio (foto 20).

Il bagno 1 (foto 18) presenta un rivestimento a pavimento e alle pareti, fino ad un'altezza di circa 120 cm, con piastrelle grigie in gres porcellanato; completano l'allestimento la coppia di sanitari in ceramica bianca, un mobile con lavabo ad incasso uno specchio a parete illuminato e un piatto doccia completo di box doccia in cristallo.

Il bagno 2 (foto 16) più ampio del precedente, si presenta con una pavimentazione ed un rivestimento in piastrelle gres porcellanato di colore azzurro; completano l'allestimento una coppia di sanitari in ceramica bianca, un mobile con lavabo ad incasso la vasca da bagno e una lavatrice.

Tutti gli ambienti sinora descritti sono ampiamente aere illuminati da serramenti in pvc a vetro doppio con tapparella avvolgibile incassata nello spessore della muratura.

PIANO SOTTOTETTO (2<sup>a</sup> f.t.): mediante la scala precedentemente descritta si accede al piano sottotetto adibito a camera da letto padronale (foto 22) con annesso un bagno privato (23).

La stessa pavimentazione in piastrelloni simil legno corre lungo tutto il piano, le pareti verticali sono decorate con idropittura di colore chiaro e il soffitto lascia le travi a vista sia in camera da letto sia nel bagno, il quale è composto da una coppia di sanitari in ceramica bianca, un mobile con il lavabo ad incasso e, ricavata in una nicchia, la doccia chiusa da una box doccia in cristallo ad anta a battente; il rivestimento alle pareti è costituito da piastrelle in gres porcellanato.

Gli impianti idraulico ed elettrico sono sotto traccia e celati all'interno delle compartimentazioni in

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

cartongesso. Il sistema di riscaldamento/raffrescamento e di produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un impianto a schema ibrido ovvero concorrono al fabbisogno un impianto a pompa di calore alimentato da sistema fotovoltaico e un impianto tradizionale alimentato a gas metano.

Nel complesso l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

### Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola e doppia anta a battente vetrocamera realizzati in pvc

infissi interni: porta di accesso a battente blindata in legno massello condizioni buone – porte interne in legno laccate – condizioni buone

pareti esterne: costruite in laterizio intonacate e tinteggiate - coibentazione Non rilevabile – i

scale esterne: in pietra lato sud, in metallo lato nord condizioni - nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di gres porcellanato - parquet di legno nelle camere condizioni buone

rivestimenti cucina: realizzato in piastrelle di ceramica - condizioni buone

rivestimenti bagno: realizzato in piastrelle di ceramica – condizioni buone

protezioni infissi esterni: avvolgibili con cassonetto – inferriate in ferro sul lato sud piano terreno rialzato condizioni buone

scale interne: con rivestimento in piastrelle condizioni buone

scale interne: con pedate di legno condizioni buone

### Degli Impianti:

antenna collettiva: conformità: Non rilevabile - nella media

ascensore: non presente

elettrico: Incassato sottotraccia stato originario, la tensione è di 220 V conformità: Non rilevabile -nella media

fognatura: con recapito in Collettore fognario conformità: non rilevabile - nella media

gas: Esterno - alimentazione a Gas metano conformità: non rilevabile - nella media

idrico: Incassato con alimentazione da Acquedotto conformità: non rilevabile - nella media

termico: alimentazione in Gas metano con radiatori di ghisa e split diffusori condizioni buone conformità: non rilevabile - nella media

videocitofonico: incassato conformità: non rilevabile - nella media

### Delle Strutture:

balconi: costruiti in Latero cemento / aggettati in opera con ringhiera in ferro - conformità: non verificabile nella media

scale interne: a unica rampa in opera – a unica rampa in metallo - conformità: non verificabile - nella media

solai: Latero cemento - conformità: non verificabile - nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato - conformità: non verificabile- nella media

# **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

Vista esterna



Vista interna lato cortile



Vista interna lato cortile



Vista interna la piscina



p.S1: La tavernetta



p. S1: L'autorimessa



# **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

p.T: Il soggiorno



p.T: La cucina



p.T: Bagno 1



p.T: Camera 1



p.T: Camera 2



p.T: Camera 3



p.T: Bagno 2

Scala accesso sottotetto

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio. avaro@geopec.it

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice



p. Sottotetto il bagno



p. Sottotetto la camera



### **CLASSE ENERGETICA:**

Studio Tecnico Dott. AVARO Geometra Maurilio Via Fasolo 17/1 - 10067 Vigone [TO] - ITALIA

Tel. 011/9809104 – avaro.maurilio@gmail.com – maurilio. avaro@geopec.it

# STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

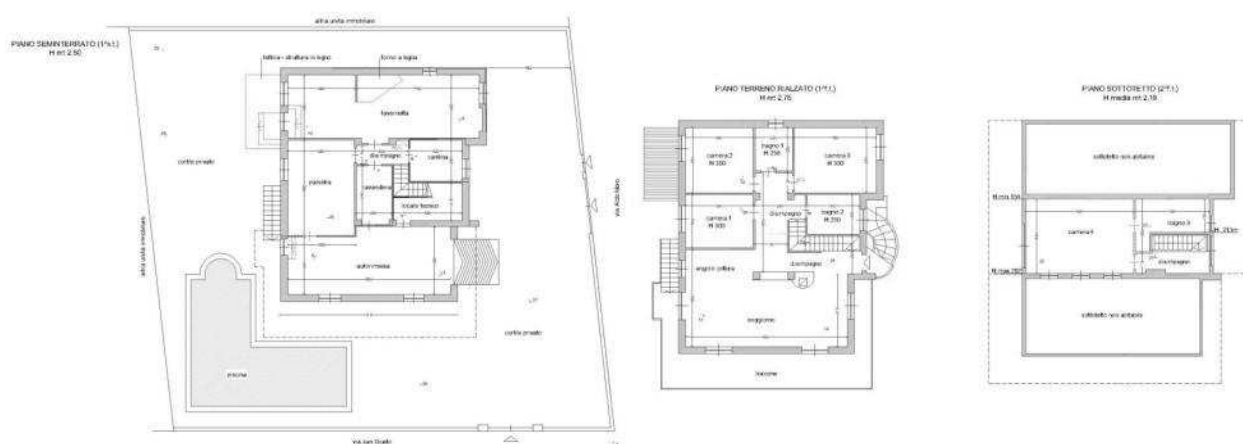
Le ricerche effettuate presso la banca dati del Sistema Informativo Prestazione Energetica edifici della Regione Piemonte (SIPEE) non hanno riscontrato presenza dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio.

**Sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario provvedervi in merito.**

**Costo indicativo non vincolante per lo scrivente: € 300,00**

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Abitazione	146,23	* 100 % =	146,23
Balconi	33,82	* 50 % =	16,91
Totale:	180,05		<b>163,14</b>



ACCESSORI: piano seminterrato: A) tavernetta, palestra, lavanderia – B) disimpegno, cantina, locale tecnico - C) autorimessa; piano sottotetto: camera e bagno (da regolarizzare)

Descrizione	consistenza	indice	commerciale
A Locali accessori piano seminterrato	83,27	x 50 % =	41,64
B Locali accessori piano seminterrato	17,76	x 33,33 % =	5,92
C Autorimessa piano seminterrato	33,69	x 100 % =	33,69
Locali accessori piano sottotetto	54,15	x 50 % =	27,08
Totale:	188,87		<b>108,33</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI: Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1 Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 07/05/2024 Fonte di

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

informazione: PREZZI DICHIARATI OMI CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE  
Febbraio 2023 Descrizione: RESIDENZIALE Categoria A07 156 m<sup>2</sup>: PERTINENZA Categoria C06 38 m<sup>2</sup>  
Prezzo: 255.000,00

COMPARATIVO 2 Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 07/05/2024 Fonte di  
informazione: PREZZI DICHIARATI OMI CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE  
Febbraio 2022 Descrizione: RESIDENZIALE Categoria A07 166 m<sup>2</sup> PERTINENZA Categoria C06 42 m<sup>2</sup>  
Prezzo: 360.000,00

COMPARATIVO 3 Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 07/05/2024 Fonte di  
informazione: PREZZI DICHIARATI OMI CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE  
Luglio 2022 Descrizione: RESIDENZIALE Categoria A07 196 m<sup>2</sup> PERTINENZA Categoria C06 40 m<sup>2</sup>  
Prezzo: 310.000,00

COMPARATIVO 4 Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 07/05/2024 Fonte di  
informazione: PREZZI DICHIARATI OMI CONSULTAZIONI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE  
Aprile 2022 Descrizione: RESIDENZIALE Categoria A07 196 m<sup>2</sup> PERTINENZA Categoria C06 22 m<sup>2</sup>  
PERTINENZA Categoria C026 17 m<sup>2</sup> Prezzo: 325.000,00

### **INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

#### **SVILUPPO VALUTAZIONE**

La perizia è svolta con riserva: sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione; sulla conformità degli impianti; sulle interpretazioni di tutte le normative edilizio urbanistiche comunali qualora sia assente un progetto da esaminare. Inoltre il valore finale deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive inerenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria dovrà preventivamente verificare a propria cura e spesa lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati, da cui si ottiene un valore dell'ordine di €/mq 1.800,00 circa in cifra tonda

VALORI OMI Provincia: **TORINO** Comune: **RIVALTA DI TORINO** Fascia/zona: **D2 Periferica/Strada Piosasco Rivalta Codice di zona 2 Microzona catastale n. 4** Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore Massimo
Abitazioni civili	normale	€. 1.150,00 /mq.	€. 1.650,00 / mq.
Abitazioni economico ottimo		€. 1.200,00 / mq.	€. 1.600,00 / mq.

### **OSSERVATORIO FIAIP TORINO**

## **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

Unità immobiliari indipendenti nuovo/ristrutturato: valore minimo € 1.700,00/mq. valore massimo € 2.200,00/mq.

### **BORSINO IMMOBILIARE Ville e villini**

Valore minimo € 833,00 valore **medio € 1.086,00** valore massimo € 1.340,00

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE A RIVALTA DI TORINO**

Casa indipendente € 1.600,00/mq.

Casa se indipendente € 1.400,00/mq.

### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 163,14 x 1.800,00 = € 293.652,00

Valore superficie accessori: 108,33 x 1.800,00 = € 194.994,00

### **RIEPILOGO VALORI CORPO A**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 488.646,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 488.646,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La superficie commerciale del bene in esame, rilevata graficamente dal rilievo effettuato arrotondata al metro quadrato, comprendente le superfici lorde dei locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti sino ad un massimo di cm. 50, la metà dei divisori con altre proprietà sino a un massimo di cm. 25, la metà dei balconi, la superficie della cantina calcolata a 1/3, la superficie degli accessori diretti al piano seminterrato (tavernetta, palestra, disimpegno, lavanderia) calcolata al 50%, la superficie del piano sottotetto non abitativo calcolata al 50% risulta pari a mq. **271,47**. Viene definita " superficie commerciale vendibile " come riportato nel codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, quindi la somma delle superfici ponderate.

Nel calcolo delle predette superficie non è stata considerata la tettoia esterna, priva di titoli edilizi e da regolarizzare (vedasi paragrafo 8.1 regolarità edilizia),

Il valore della piscina esterna così come il cortile privato sistemato a verde è compreso nel valore di stima a mq. dei locali in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 2, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: STUDIO SERVIZI IMMOBILIARI GEOM. BRAY – VT STUDIO IMMOBILIARE TORINO – TECNOCASA - CIRILLO IMMOBILIARE - EVENTI IMMOBILIARI - NORDEDIL, osservatori del mercato immobiliare FIIAP - FIMAA- OICT, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE RICERCA ATTI DI VENDITA

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



# **STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

## **VALORE DI MERCATO (OMV):**

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A-A1 Villa -autorimessa	163,14	108,33	€. 1.800,00	€. 488.646,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile per la sua conformazione non è divisibile in quanto seppur l'autorimessa sia unità immobiliare a sé stante ed indipendente, la stessa non può essere alienata indipendentemente dal fabbricato residenziale in quanto costituisce pertinenza e me deprezzerebbe decisamente il valore della parte abitativa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 14.650,00

Redazione attestato prestazione energetica: € 300,00

Riduzione per occupazione: 0% €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 473.696,00

## **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 23.684,80

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 623,00

Arrotondamento per eccesso: €. 611,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 450 000,00**

Vigone, lì 9/05/2024

Il tecnico incaricato  
Dr. geom. Maurilio AVARO