



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 656/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\_\_\_\_\_

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

JOLANDA NOLI

CUSTODE:

geometra Donato BOETTO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DONATO BOETTO**

CF: BTDDNT60T21G674N

con studio in PINEROLO (TO) VIA CHIAPPERO 32

telefono: 012175193

fax: 0121375412

email: info@studioboetto.it

PEC: donato.boetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 656/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a RIVALTA DI TORINO Via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **172,90** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 – 113 – 197 – 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta – Piossasco (Via Piossasco).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.

Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastral parcellaire de la commune di Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionato in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpo di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).

Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi).

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate a civile con a vista gli originari pilastri ed archi in mattoni pieni (fotogrammi 08 -10 -11).



Il corpo secondario (Lotto 3) realizzato probabilmente nel periodo postbellico e successivamente ristrutturato è elevato a due piani fuori terra oltre ad una parte interrata ad uso cantina sottostante la centrale termica comune a tutti i lotti (fotogrammi 03-06), risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponanti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate a civile, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con cornicione aggettato e copertura in elementi laterizi (coppi) la parte residenziale del Lotto 3 (fotogramma 07); con struttura in cemento armato, tetto in legno e copertura in elementi laterizi (coppi) la tettoia aperta (fotogramma 06).

Come predetto al complesso immobiliare si accede sia tramite porta pedonale di ferro dalla strada posta sul lato nord (fotogrammi 09 - 03) sia dall'accesso carraio mediante cancello metallico scorrevole posto sul lato est (fotogrammi 04 - 05 - 12).

Il cortile comune è delimitato da una serie di muretti/recinzioni sia in muratura con soprastante copertina in pietra sia in elementi lignei con rete metallica; il cortile è pavimentato con piastrelle autobloccanti mentre la parte prospiciente l'accesso pedonale che conduce ai Lotti 1-2 è in piastrelloni di cemento (fotogrammi 06 - 03 - 08-10 - 11 - 12).

I lotti 1 e 2, delimitati dalle recinzioni predette, hanno una serie di aree libere a verde e inghiaiate.

Si osserva come il piano cortile, rispetto all'accesso pedonale, sia ribassato di circa cm. 80/90 e le pedate della scala di accesso al piano cortile, sono in pietra (fotogramma 09).

Si osserva infine **come le recinzioni che delimitano i singoli lotti, di fatto insistono sul cortile comune a tutte le unità immobiliari** pertanto **per una loro assegnazione ad uso esclusivo o in proprietà occorrerà produrre il frazionamento catastale** (terreni e fabbricati) con relativi **atti di divisione ed assegnazione**.

In ultimo si pone in evidenza che il complesso residenziale descritto **non è collegato alla rete fognaria cittadina** infatti presso il cortile comune (area usata parcheggio) sono interrate le fosse biologiche, inoltre il sistema di riscaldamento è alimentato da una **unica centrale termica a biomasse poiché non esiste collegamento alla rete gas**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 29 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Prabernasca 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 30/06/1994 prot. TO0339063  
Coerenze: Strada a due lati, cortile comune, altra ui in proprietà  
Elaborato planimetrico in atti non aggiornato - occorre ripresentarlo corretto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 1992.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 206.733,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 184.000,00
Data della valutazione:	27/05/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Immobile attualmente occupato da [REDACTED] e il suo nucleo familiare

#### 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 2 si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli.

Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 2 pignoramenti e n 1 ipoteche volontarie i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a:

Cancellazione Pignoramento (n° 2 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 \*2 Imposta di bollo = Euro 59,00 \*2 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 -2 TOTALE Euro 588,00

Ipotecche volontarie a garanzia apertura di credito (n° 1 formalità) - Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 TOTALE Euro 35,00

TOTALE COMPLESSIVO Euro 623,00

Per il pignoramento numero 40800/26195 sussiste ordinanza di estinazione del 16/05/2011 ma lo stesso è ancora attivo.

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 € 600,00, 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.

#### 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:*

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Vincolo storico ambientale .

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004. Cascina Prabernasca a Valore storico ambientale soggetta a recupero dell'ambiente rurale con riferimento alla tipologia della cascina con struttura a corte.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/04/2006 a firma di Notaio Maurizio PODIO ai nn. 135274/42699 di repertorio, iscritta il 13/04/2006 a TORINO II ai nn. 19518/4438, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da APERTURA DI



CREDITO.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/07/2009 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 15710 di repertorio, trascritta il 17/09/2009 a TORINO II ai nn. 40800/26195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Il pignoramento è stato totalmente cancellato

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 11767 di repertorio, trascritta il 01/10/2021 a TORINO II ai nn. 43463/31495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili non sono costituiti in condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 06/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto ( fino al 16/12/1991), con atto stipulato il 02/04/1990 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 42323/14912 di repertorio, registrato il 19/04/1990 a TORINO II ai nn. 9645

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di Atto di compravendita ( fino al 16/12/1991), con atto stipulato il 02/04/1990 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 4232/14912 di repertorio, registrato il 19/04/1990 a TORINO II ai nn. 9645



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004.

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. Att. C.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli, per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto della relazione, né, pertanto, che vi sia affrancazione di tali pesi.

Dalla ricerca effettuata in data 24 maggio 2022 tramite il sistema georiferito SistemaPiemonte Usi civici della Regione Piemonte tramite ricerca particelle catastali in relazione all'immobile oggetto di perizia non sono stati rilevati usi civici.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **17/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova centrale Termica - installazione serbatoio GPL interrato, presentata il 24/01/2000 con il n. 1247/61 di protocollo, rilasciata il 10/09/2003 con il n. 17/2000 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Inizio lavori 23/09/2003 - Fine lavori 30/09/2003 - Rilasciato parere commissione beni culturali e ambientali ai sensi art. 40-41 bis - 49 della Lr 56/77

Denuncia inizio attività N. **226/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria /restauro conservativo, presentata il 12/07/1996 con il n. 11841/61 di protocollo, rilasciata il 12/07/1996 con il n. 222/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Restauro muro - planimetria senza disegni specifici

Comunicazione inizio attività N. **20703/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera per riattamento fabbricato civile abitazione, presentata il 07/12/1995 con il n. 20703/61 di protocollo, rilasciata il 07/12/1995 con il n. 20703/61 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Manutenzione straordinaria tettoia aperta - sostituzione piccola orditura e manto di copertura in tegole portoghesi

CONDONO EDILIZIO EX LEGGE 724/1994 N. **230/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso e varianti distribuzione, presentata il 03/03/1995 con il n. 14466/61 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Pratica edilizia presentata dalla direzione lavori arch. PRANDI Federico - risposta comune di Rivalta prot. 14466/61- Non sono seguiti altri provvedimenti

Concessione edilizia N. **36/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riattamento e trasformazione edificio di civile abitazione a 2 p. f.t. trifamigliare, presentata il 11/02/1992 con il n. 2501B1 di protocollo, rilasciata il 17/09/1992 con il n. 17/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori 10/12/1992 depositato il 30/12/1992 prot. 22855/B1

Concessione a sanatoria per opere edilizie N. **543/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricavi fabbricato civile abitazione - garage - locale deposito, presentata il 03/12/1985 con il n. 174981/81 di protocollo, rilasciata il 08/07/1993 con il n. 17491/85/B1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire N. **374/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Condo edilizio ex Legge 47/85 Costruzione pensilina - tettoia a copertura ingresso, presentata il 07/12/2004 con il n. 22293/61 di protocollo, rilasciata il 16/03/2006 con il n. 374/204 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Accesso compendio - parti comuni

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera II Variante Generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificata, l'immobile ricade in zona E 4.5 (agricola) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Scheda riferita a tavola D2.1

Piano assetto idrogeologico (PAI) vigente l'immobile ricade in zona Classe II sottoclasse IIb . Norme tecniche di attuazione ed indici: Tavole G 7 - G9 - G 10

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di eventuali pratiche, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di RIVALTA DI TORINO l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente. Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dal Comune di RIVALTA DI TORINO e non specificato nella presente relazione. Lotto 1-: rispetto alla Concessione edilizia 36/92 avente per oggetto il riattamento e trasformazione di edificio di civile abitazione a 2 piani f.t. trifamigliare (interessante l'intero compendio con esclusione della tettoia), si osserva come sussistano delle leggere difformità dimensionali nei locali oltre a due spallette di muratura trasversale nel locale soggiorno e salotto non indicate ma di fatto presenti – vedasi tavola 2/4; queste difformità si ritiene possano essere assimilate nel disposto di cui all'art. 34-bis del Dpr 380/2001 (tolleranze costruttive ) pertanto ai sensi del comma 3 del precitato 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”. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 (T.U.E.) )  
L'immobile risulta **conforme**.

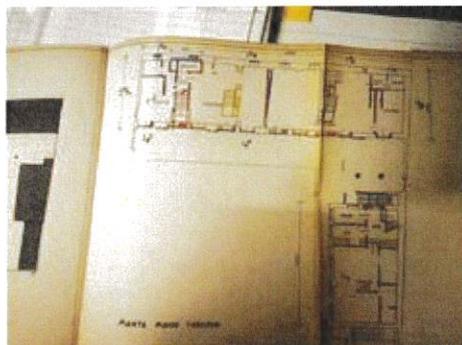


Tavola allegata alla CE 638/1995

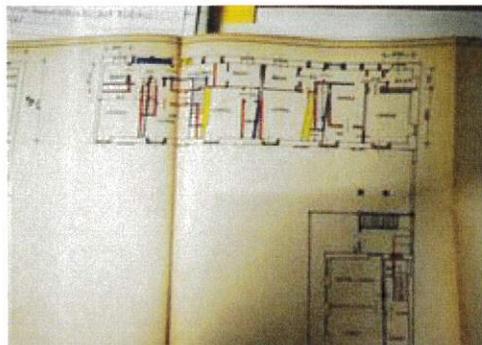
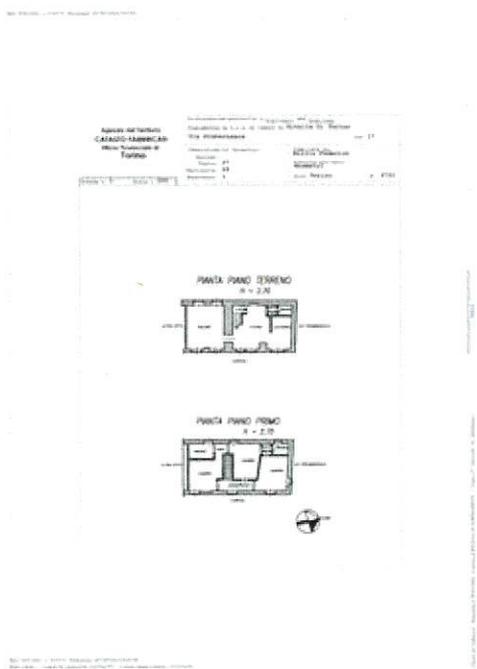


Tavola allegata alla CE 638/1995

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





Planimetria catastale in atti

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Il Variante Generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificata)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: DM 37/08 )

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto idraulico : €.250,00
- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto: impianto riscaldamento : €.250,00
- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto elettrico: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.



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 ai sensi del 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).

BENI IN RIVALTA DI TORINO VIA PRABERNASCA 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIVALTA DI TORINO Via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **172,90** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 – 113 – 197 – 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta – Piovascò (Via Piovascò).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.

Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastal parcellaire de la commune di Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionata in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpi di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).



Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi).

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate a civile con a vista gli originari pilastri ed archi in mattoni pieni (fotogrammi 08 -10 -11).

Il corpo secondario (Lotto 3) realizzato probabilmente nel periodo postbellico e successivamente ristrutturato è elevato a due piani fuori terra oltre ad una parte interrata ad uso cantina sottostante la centrale termica comune a tutti i lotti (fotogrammi 03-06) , risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponanti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate a civile, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con cornicione aggettato e copertura in elementi laterizi (coppi) la parte residenziale del Lotto 3 (fotogramma 07); con struttura in cemento armato , tetto in legno e copertura in elementi laterizi (coppi) la tettoia aperta (fotogramma 06).

Come predetto al complesso immobiliare si accede sia tramite porta pedonale di ferro dalla strada posta sul lato nord (fotogrammi 09 - 03) sia dall'accesso carraio mediante cancello metallico scorrevole posto sul lato est (fotogrammi 04 – 05 -12).

Il cortile comune è delimitato da una serie di muretti/recinzioni sia in muratura con soprastante copertina in pietra sia in elementi lignei con rete metallica; il cortile è pavimentato con piastrelle autobloccanti mentre la parte prospiciente l'accesso pedonale che conduce ai Lotti 1-2 è in piastrelloni di cemento (fotogrammi 06 – 03 - 08-10 – 11 - 12).

I lotti 1 e 2, delimitati dalle recinzioni predette, hanno una serie di aree libere a verde e inghiaiate.

Si osserva come il piano cortile, rispetto all'accesso pedonale, sia ribassato di circa cm. 80/90 e le pedate della scala di accesso al piano cortile, sono in pietra (fotogramma 09).

Si osserva infine **come le recinzioni che delimitano i singoli lotti, di fatto insistono sul cortile comune a tutte le unità immobiliari** pertanto **per una loro assegnazione ad uso esclusivo o in proprietà occorrerà produrre il frazionamento catastale** (terreni e fabbricati) con relativi **atti di divisione ed assegnazione**.

In ultimo si pone in evidenza che il complesso residenziale descritto **non è collegato alla rete fognaria cittadina** infatti presso il cortile comune (area usata parcheggio) sono interrate le fosse biologiche, inoltre il sistema di riscaldamento è alimentato da una **unica centrale termica a biomasse poiché non esiste collegamento alla rete gas**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 29 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Prabernasca 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 30/06/1994 prot. TO0339063  
Coerenze: Strada a due lati, cortile comune, altra ui in proprietà  
Elaborato planimetrico in atti non aggiornato - occorre ripresentarlo corretto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 1992.



*Il salotto al piano terreno*



*Una camera al piano primo*

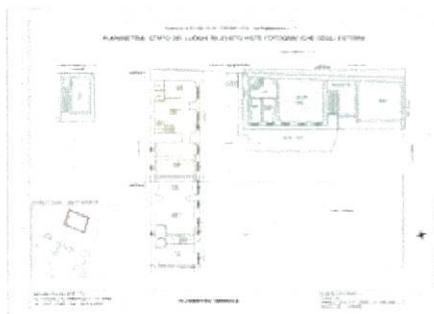


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TORINO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.



Vista area google maps del compendio ove sono inserite le ui



Tav. 1/4 Planimetria generale del compendio immobiliare

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 4 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 1- in uso a ██████████ e nucleo familiare

Avente accesso sia dall'accesso pedonale sia dal cortile comune è ubicato sulla tratta a nord - est della cascina originaria.

L'unità abitativa in oggetto, elevata due piani fuori terra, presenta affaccio principale sul fronte est e con affaccio secondario sul fronte nord (strada) e un lato in aderenza al Lotto 1 e un lato costituisce perimetro esterno della cascina originaria.

Risulta così composta:

piano terreno:

la porta finestra con annessa una finestra in legno costituisce l'ingresso al piano.

Esso si apre sul soggiorno che disimpegna a destra la cucina e a sinistra il salotto.

La pavimentazione è in piastrelle in gres a tre moduli di colore beige e le pareti ad intonaco sono decorate con idropittura bianca (fotogramma 01).

La cucina, aperta sul soggiorno sia da una passata sia da una finestra posta sulla porzione di muro che delimita lo spazio, è allestita con arredi in muratura piastrellata (dimensioni 10 x 10 cm.) e completa di tutti gli elettrodomestici.



Sulla parete ove corre la cucina sono presenti le stesse piastrelle a creare il rivestimento tra le basi e i pensili.

Come nel soggiorno alle pareti la decorazione in idropittura è bianca (fotogramma 02).

Per accedere al salotto posto a sinistra dell'ingresso principale si attraversa un arco in mattoni a vista che passa sotto la scala interna (fotogramma 03).

Qui prosegue la pavimentazione descritta nel soggiorno presente anche in cucina; l'ambiente è illuminato da una porta finestra e da una finestra in affaccio sul fronte cortile e da due piccoli serramenti a vasistas posti sulla porzione superiore delle pareti esterne su via Prabernasca.

Chiudono il soffitto due volte a botte ribassata in mattoni i cui fianchi appoggiano sull'arco anch'esso in mattoni che attraversa trasversalmente la stanza.

Le pareti ad intonaco presentano decorazioni policrome (fotogrammi 07 - 08).

Sempre sul piano terreno un piccolo bagno di servizio è posto a fianco della cucina con accesso dal soggiorno.

Nell'antibagno è presente un lavabo completo di mobile in legno (fotogramma 05) e, separato dalla seconda porta a battente in legno e vetro, è ubicato il vaso con sedile (fotogramma 06).

Le pareti sono rivestite con piastrelle fino a 2 metri in altezza, a terra la pavimentazione è in gres porcellanato blu (dimensioni 20 x 20 cm).

La scala in muratura che accede al primo piano si innesta al fondo del soggiorno, le pedate sono rivestite in legno mentre le alzate sono in pietra tipo Luserna; il mancorrente a protezione della salita è in ferro battuto verniciato bianco.

Piano primo:

la scala interna sbarca su di un breve corridoio che da accesso alle tre camere da letto presenti al piano (fotogrammi 09 - 10); a sinistra in fondo si apre la camera da letto 3, il pavimento è in parquet di legno chiaro (così come nel corridoio); illuminano la stanza due finestre in legno: una in affaccio sul fronte cortile l'altra, più piccola, a nord su via Prabernasca; le pareti ad intonaco sono decorate con idropittura bianca (fotogramma 11); dalla camera si accede dall'antibagno presso cui è posto il mobile lavabo (fotogramma 12) che disimpegna l'accesso al bagno e al secondo ingresso della camera da letto 2; a terra piastrelle gres azzurre e le pareti sono rivestite sui lati e frontalmente da piastrelle di rivestimento decorate; nel bagno si ripropongono gli stessi rivestimenti e pavimentazione, sono presenti il piatto doccia e box doccia in cristallo, la coppia di sanitari (vaso sedile e bidet) in ceramica e, ancorato a parete, il boiler elettrico per la produzione di acqua sanitaria (fotogramma 13) oltre a una macchina split per il condizionamento.

La camera da letto a fianco, illuminata da una finestra in affaccio su via Prabernasca, è pavimentata con parquet di legno chiaro e alle pareti ad intonaco è presente idropittura bianca (fotogramma 14).

Come sopradetto, dalla stanza si accede mediante una seconda porta al bagno sopradescritto attraverso l'antibagno.

Frontalmente alla camera 3 sul corridoio si apre la camera 1 matrimoniale; a terra il parquet in legno chiaro e alle pareti ad intonaco idropittura bianca (fotogramma 15 - 16); si osservano in alcuni punti del soffitto macchie riconducibili ad umidità pregressa; la stanza è illuminata da una portafinestra con balaustra esterna anti caduta.

Questa camera possiede un bagno interno dedicato, ampio e illuminato da una finestra in legno in affaccio su Via Prabernasca; dispone di una vasca da bagno, due lavabi con bacino e colonna in ceramica, frontalmente la coppia di sanitari vaso con sedile e bidet anch'essi in ceramica bianca.

Il pavimento è piastrellato (dimensioni 20 x 20cm), le pareti tutte rivestite dalle medesime piastrelle sino ad un'altezza di 1,80 m.; al di sopra l'intonaco è decorato con idropittura bianca (fotogramma 17 18).

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e posti sottotraccia.

Fa eccezione l'impianto di condizionamento le derivazioni sono poste esternamente.

Nel complesso l'unità abitativa descritta si presenta in **buono stato di conservazione e manutenzione.**



Tutti i serramenti esterni in legno con vetrocamera sono protetti da serranda esterna scorrevole in metallo.

Il tetto è a padiglione, con capriate in legno e copertura in coppi.

L'area esterna di pertinenza arbitraria è arredata da tavolo e sedie in metallo per esterni coperti da un gazebo con struttura in metallo e copertura in tela.

**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	169,19	x	100 %	=	169,19
Giardino privato ad uso esclusivo (non frazionato)	74,25	x	5 %	=	3,71
<b>Totale:</b>	<b>243,44</b>				<b>172,90</b>

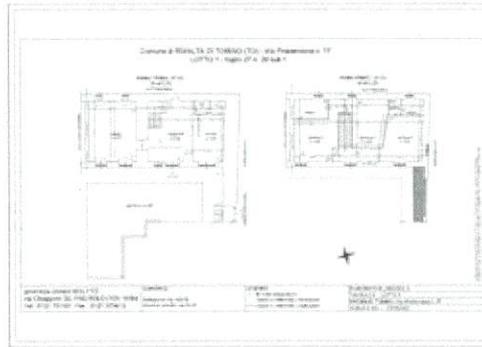


Tavola 2/4 LOTTO 1

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI AGENZIA DEL TERRITORIO

Descrizione: semestre 2/2021 abitazioni civili Civili stato normale da 1.050 a 1.550,00 Economico stato ottimo da 1.100,00 a 1.500 Economico stato normale da 830,00 a € 1.250,00

Indirizzo: zona D/2 periferica /strada Piossasco/Rivalta

Superfici principali e secondarie: 169

Superfici accessorie: 4



Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 1.300,58 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 213.750,00 pari a 1.235,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 24/05/2022  
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE  
Descrizione: abitazioni in stabili di 1^ fascia da 1.346 a 1.681 medio 1.010,00 abitazioni in stabili di media fascia da 1.164 a 1.456 medio 872,00 abitazioni in stabili di 2^ fascia da 820 a 872 medio 768,00  
Box autorimesse: da 569 a 716 medio € 716  
Indirizzo: Zona periferica /strada Piovasasco/Rivalta  
Superfici principali e secondarie: 169  
Superfici accessorie: 4  
Prezzo: 262.000,00 pari a 1.514,45 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/05/2022  
Fonte di informazione: REQUOIT  
Descrizione: civili Min: 1.050 €/Mq - Max: 1.550 €/Mq economico Min: 965 €/Mq - Max: 1.375 €/Mq  
Indirizzo: Zona periferica /strada Piovasasco/Rivalta  
Superfici principali e secondarie: 169  
Superfici accessorie: 4  
Prezzo: 225.000,00 pari a 1.300,58 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

##### TECNOCASA (24/05/2022)

Domanda: Tecnocasa : € 279.000 5 locali mq. 160 2 bagni

Offerta: Casale completamente ristrutturato , ingresso su salone, sala da pranzo , cucina e bagno. Zona notte, composta da tre camere da letto e bagno . Portico di circa 80 mq e sul giardino esclusivo di circa 700 mq. Al piano interrato cantina vista. Magazzini e tettoie utilizzabili come posto auto o ricovero attrezzi.

Valore massimo: 279.000,00

##### NORDEDIL IMMOBILIARE (24/05/2022)

Domanda: € 212.000,00 casa colonica 5 locali mq. 140

Offerta: porzione di casale completamente ristrutturato a fine anni '90. Il piano terreno zona giorno salone , cucina abitabile con dispensa, bagno e lavanderia, soppalco adibito a studio con affaccio sulla zona giorno, zona notte, bagno finestrato e due camere una con cabina armadio , balcone , cantina e box auto.

Valore massimo: 212.000,00

##### META CASA (24/05/2022)

Domanda: Meta casa: € 179.000,00 3 locali mq. 77

Offerta: Alloggio in palazzina P. 1^ ingresso living nel soggiorno con cucina, 2 balconi, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno - P. 2^ soppalco mansardato - P. Interrato locale cantina ed autorimessa privata.

Valore massimo: 179.000,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.



Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici.

Allo scopo si è tenuto conto della:

**comunione a tutti i Lotti del cortile e delle aree in uso (attuale) esclusivo** che dovranno, se del caso interessasse agli aggiudicatari essere regolarizzate con frazionamenti catastali e atti di assegnazione;

**mancanza di allaccio alla fognatura comunale** e la conseguente comunione degli scarichi per i tre lotti nella fossa esistente nel cortile comune;

**mancanza di allacciamento al gas metano** e l'utilizzo in comune ai tre lotti del locale caldaia sotto la tettoia che, seppur assegnato al Lotto 3, **è da considerarsi comune ai tre lotti**;

per il Lotto 3, per la parte concernente l'abitazione, le mediocri condizioni in cui attualmente si trova e i costi da sostenersi per una sua ristrutturazione ai fini abitativi;

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 1.200,00/mq. i Lotti 1 e 2, in € 500,00/mq. l'abitazione e in € 600,00/mq. la tettoia, questi ultimi per quanto concerne il Lotto 3.

Il valore di mercato così stimato viene ridotta nella misura del 10% per assenza della garanzia dai vizi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,90 x 1.200,00 = **207.483,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 207.483,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 207.483,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 1.200,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO II, ufficio tecnico di RIVALTA DI TORINO, agenzie: TECNOCASA - META CASA - NORDEDIL IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIA ENTRATE RICERCA ATTI DI VENDITA

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	172,90	0,00	207.483,00	207.483,00
				<b>207.483,00 €</b>	<b>207.483,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile per la sua conformazione non è comodamente divisibile .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.733,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.673,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.223,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 836,70**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 656/2021

## LOTTO 2

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

**A**

**appartamento** a RIVALTA DI TORINO via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **152,56** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 – 113 – 197 – 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta – Piovasasco (Via Piovasasco).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.

Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastral parcellaire de la commune di Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionato in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpo di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).

Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi).

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate a civile con a vista gli originari pilastri ed archi in mattoni pieni (fotogrammi 08 -10 -11).



Il corpo secondario (Lotto 3) realizzato probabilmente nel periodo postbellico e successivamente ristrutturato è elevato a due piani fuori terra oltre ad una parte interrata ad uso cantina sottostante la centrale termica comune a tutti i lotti (fotogrammi 03-06), risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponanti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate a civile, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con cornicione aggettato e copertura in elementi laterizi (coppi) la parte residenziale del Lotto 3 (fotogramma 07); con struttura in cemento armato, tetto in legno e copertura in elementi laterizi (coppi) la tettoia aperta (fotogramma 06).

Come predetto al complesso immobiliare si accede sia tramite porta pedonale di ferro dalla strada posta sul lato nord (fotogrammi 09 - 03) sia dall'accesso carraio mediante cancello metallico scorrevole posto sul lato est (fotogrammi 04 - 05 -12).

Il cortile comune è delimitato da una serie di muretti/recinzioni sia in muratura con soprastante copertina in pietra sia in elementi lignei con rete metallica; il cortile è pavimentato con piastrelle autobloccanti mentre la parte prospiciente l'accesso pedonale che conduce ai Lotti 1-2 è in piastrelloni di cemento (fotogrammi 06 - 03 - 08-10 - 11 - 12).

I lotti 1 e 2, delimitati dalle recinzioni predette, hanno una serie di aree libere a verde e inghiaiate.

Si osserva come il piano cortile, rispetto all'accesso pedonale, sia ribassato di circa cm. 80/90 e le pedate della scala di accesso al piano cortile, sono in pietra (fotogramma 09).

Si osserva infine **come le recinzioni che delimitano i singoli lotti, di fatto insistono sul cortile comune a tutte le unità immobiliari** pertanto **per una loro assegnazione ad uso esclusivo o in proprietà occorrerà produrre il frazionamento catastale** (terreni e fabbricati) con relativi **atti di divisione ed assegnazione**.

In ultimo si pone in evidenza che il complesso residenziale descritto **non è collegato alla rete fognaria cittadina** infatti presso il cortile comune (area usata parcheggio) sono interrate le fosse biologiche, inoltre il sistema di riscaldamento è alimentato da una **unica centrale termica a biomasse poiché non esiste collegamento alla rete gas**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Prabernasca 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/01/1997 prot. L00632.1/1997  
Coerenze: altra ui in proprietà  
Elaborato planimetrico in atti non aggiornato - occorre ripresentarlo corretto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 1992.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,56 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.319,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.000,00
Data della valutazione:	27/05/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



Immobile attualmente occupato da \_\_\_\_\_ il coniuge \_\_\_\_\_ e il loro nucleo familiare

#### 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 2 si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli.

Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 2 pignoramenti e n 1 ipoteche volontarie i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a:

Cancellazione Pignoramento (n° 2 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 \*2 Imposta di bollo = Euro 59,00 \*2 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 -2 TOTALE Euro 588,00

Ipotecche volontarie a garanzia apertura di credito (n° 1 formalità) - Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 TOTALE Euro 35,00

TOTALE COMPLESSIVO Euro 623,00

Per il pignoramento numero 40800/26195 sussiste ordinanza di estinazione del 16/05/2011 ma lo stesso è ancora attivo.

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 € 600,00, 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.

#### 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: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/04/2006 a firma di Notaio Maurizio PODIO ai nn. 135724/42699 di repertorio, iscritta il 13/04/2006 a TORINO II ai nn. 19518/4438, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di TORINO ai nn. 11767 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo



pignoramento, stipulata il 09/07/2009 a firma di Tribunale di TORINO ai nn. 15710 di repertorio, trascritta il 17/09/2009 a TORINO II ai nn. 40800/26195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Il pignoramento è stato totalmente cancellato

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Vincolo storico ambientale .

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004. Cascina Prabernasca a Valore storico ambientale soggetta a recupero dell'ambiente rurale con riferimento alla tipologia della cascina con struttura a corte.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto ( fino al 16/12/1991), con atto stipulato il 02/04/1990 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 42323/14912 di repertorio, registrato il 19/04/1990 a Torino ai nn. 9645

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni ( fino al 16/12/1991), con atto stipulato il 02/04/1990 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 42323/14912 di repertorio, registrato il 19/04/1991 a Torino ai nn. 9645

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione



nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004.

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. Att. C.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli, per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto della relazione, né, pertanto, che vi sia affrancazione di tali pesi.

Dalla ricerca effettuata in data 24 maggio 2022 tramite il sistema georiferito SistemaPiemonte Usi civici della Regione Piemonte tramite ricerca particelle catastali in relazione all'immobile oggetto di perizia non sono stati rilevati usi civici.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio ex Legge 47/85 N. **374/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione pensilina - tettoia a copertura ingresso, presentata il 07/12/2004 con il n. 22293/61 di protocollo, rilasciata il 16/03/2006 con il n. 374/204 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a Accesso compendio - parti comuni

Permesso di costruire N. **17/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova centrale termica - installazione serbatoio Gpl interrato , presentata il 24/01/2000 con il n. 1247/61 di protocollo, rilasciata il 10/09/2003 con il n. 17/2000 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Inizio lavori 23/09/2003 - Fine lavori 30/09/2003 - Rilasciato parere commissione beni culturali e ambientali ai sensi art. 40-41 bis - 49 della Lr 56/77

Denuncia inizio attività Dpr 380/2001 N. **226/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria / restauro conservativo, presentata il 12/07/1996 con il n. 11841/61 di protocollo, rilasciata il 07/12/1995 con il n. 20703/61 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Restauro muro - planimetria senza disegni specifici

Comunicazione inizio attività Dpr 380/2001 N. **20703/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera per riattamento fabbricato civile abitazione , presentata il 07/12/1995 con il n. 11841/61 di protocollo, rilasciata il 12/07/1996 con il n. 222/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Manutenzione straordinaria tettoia aperta - sostituzione piccola orditura e manto di copertura in tegole portoghesi

Condono edilizio ex Legge 47/85 N. **230/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso e varianti distribuzione , presentata il 03/03/1995 con il n. 14466/61 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.  
Pratica edilizia presentata dalla direzione lavori Arch. PRANDI Federico - risposta comune di Rivalta di Torino prot. 14466/61 - Non sono seguiti altri provvedimenti

Concessione Edilizia N. **36/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riattamento e trasformazione edificio di civile abitazione a 2 p. f.t. trifamigliare, presentata il 11/02/1992 con il n. 2501B1 di protocollo, rilasciata il 17/09/1992 con il n. 17/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Inizio lavori 10/12/1992 depositato il 30/12/1992 prot. 22855/B1

Concessione a sanatoria per opere edilizie N. **543/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricavi fabbricato civile abitazione - garage locale deposito, presentata il 03/12/1985 con il n. 174981/81 di protocollo, rilasciata il 08/07/1993 con il n. 1491/85/B1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera II Variante Generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificata, l'immobile ricade in zona E 4.5. Norme tecniche di attuazione ed indici: Scheda riferita a tavola D2.1

Piano assetto idrogeologico (PAI) vigente l'immobile ricade in zona Classe II sottoclasse IIb . Norme



tecniche di attuazione ed indici: Tavole G 7 - G9 - G 10

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di eventuali pratiche, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di RIVALTA DI TORINO l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente. Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dal Comune di RIVALTA DI TORINO e non specificato nella presente relazione. Lotto 2: rispetto alla Concessione edilizia 36/92 avente per oggetto il riattamento e trasformazione di edificio di civile abitazione a 2 piani f.t. trifamigliare (interessante l'intero compendio con esclusione della tettoia), si osserva come sussistano delle leggere difformità dimensionali nei locali oltre ad un muro trasversale interno nel soggiorno del Lotto due, indicato in progetto come demolizione ma eseguito solo parzialmente – residuano due mazzette laterali – vedasi tavola 3/4. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 (T.U.E.)) L'immobile risulta **conforme**.

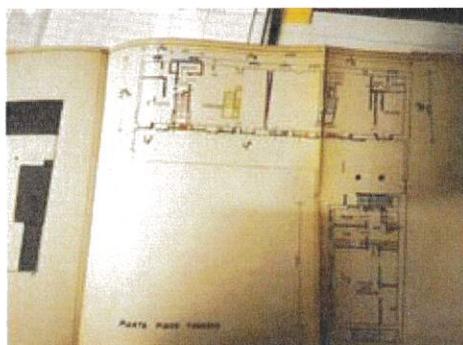


Tavola allegata alla CE 638/1995

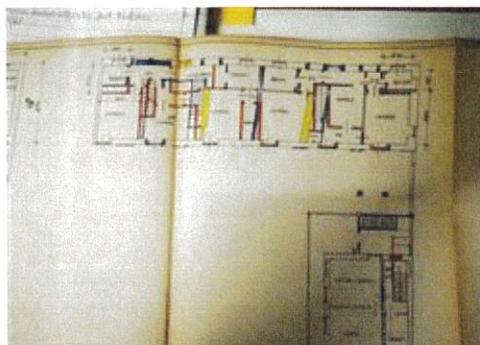
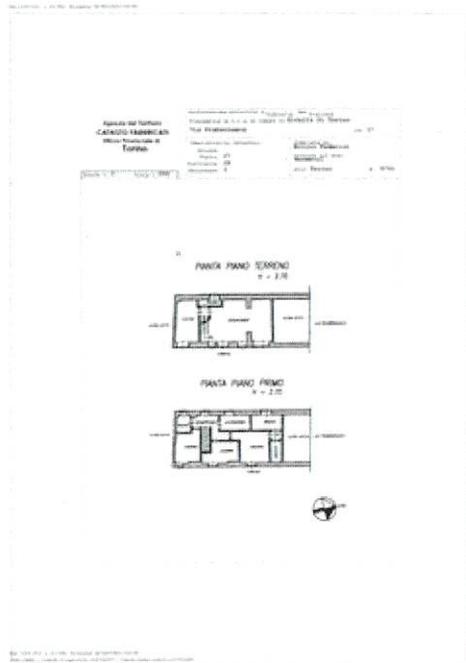


Tavola allegata alla CE 638/1995

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





Planimetria catastale in atti

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Il Variante Generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificata)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto idraulico : €.250,00
- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto riscaldamento: €.250,00
- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto elettrico: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.



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 ai sensi del 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).

BENI IN RIVALTA DI TORINO VIA PRABERNASCA 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIVALTA DI TORINO via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **152,56** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 – 113 – 197 – 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta – Piossasco (Via Piossasco).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.

Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastral parcellaire de la commune di Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionata in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpi di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).



Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi).

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate a civile con a vista gli originari pilastri ed archi in mattoni pieni (fotogrammi 08 -10 -11).

Il corpo secondario (Lotto 3) realizzato probabilmente nel periodo postbellico e successivamente ristrutturato è elevato a due piani fuori terra oltre ad una parte interrata ad uso cantina sottostante la centrale termica comune a tutti i lotti (fotogrammi 03-06) , risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponanti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate a civile, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con cornicione aggettato e copertura in elementi laterizi (coppi) la parte residenziale del Lotto 3 (fotogramma 07); con struttura in cemento armato , tetto in legno e copertura in elementi laterizi (coppi) la tettoia aperta (fotogramma 06).

Come predetto al complesso immobiliare si accede sia tramite porta pedonale di ferro dalla strada posta sul lato nord (fotogrammi 09 - 03) sia dall'accesso carraio mediante cancello metallico scorrevole posto sul lato est (fotogrammi 04 – 05 -12).

Il cortile comune è delimitato da una serie di muretti/recinzioni sia in muratura con soprastante copertina in pietra sia in elementi lignei con rete metallica; il cortile è pavimentato con piastrelle autobloccanti mentre la parte prospiciente l'accesso pedonale che conduce ai Lotti 1-2 è in piastrelloni di cemento (fotogrammi 06 – 03 - 08-10 – 11 - 12).

I lotti 1 e 2, delimitati dalle recinzioni predette, hanno una serie di aree libere a verde e inghiaiate.

Si osserva come il piano cortile, rispetto all'accesso pedonale, sia ribassato di circa cm. 80/90 e le pedate della scala di accesso al piano cortile, sono in pietra (fotogramma 09).

Si osserva infine **come le recinzioni che delimitano i singoli lotti, di fatto insistono sul cortile comune a tutte le unità immobiliari** pertanto **per una loro assegnazione ad uso esclusivo o in proprietà occorrerà produrre il frazionamento catastale** (terreni e fabbricati) con relativi **atti di divisione ed assegnazione**.

In ultimo si pone in evidenza che il complesso residenziale descritto **non è collegato alla rete fognaria cittadina** infatti presso il cortile comune (area usata parcheggio) sono interrate le fosse biologiche, inoltre il sistema di riscaldamento è alimentato da una **unica centrale termica a biomasse poiché non esiste collegamento alla rete gas**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.-Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Prabernasca 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/01/1997 prot. L00632.1/1997  
Coerenze: altra ui in proprietà  
Elaborato planimetrico in atti non aggiornato - occorre ripresentarlo corretto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 1992.



*Il soggiorno al piano terreno*



*Una camera al piano primo*

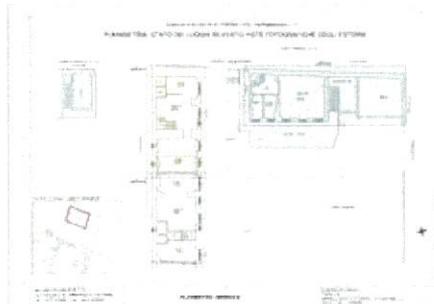


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TORINO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.



Vista area google maps del compendio ove sono inserite le ui



Tav. 1/4 Planimetria generale del compendio immobiliare

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 4 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 2 in uso a ██████████ - ██████████ e loro nucleo familiare

Avente accesso sia dall'accesso pedonale sia dal cortile comune è ubicato sulla tratta a nord - est della cascina originaria.

L'unità abitativa in oggetto, elevata due piani fuori terra, presenta affaccio principale sul fronte est e con affaccio secondario sul fronte nord (strada) e due lati in aderenza (Lotto 2 e altra proprietà) e risulta così composta:

piano terreno:

L'ingresso all'unità abitativa è costituito da una porta finestra in legno completa di zanzariera dalla quale si accede al vano cucina, abitabile e completa di arredi in muratura rivestiti in piastrelle bianche in gres (dimensioni 10 x 10cm).

Il pavimento uguale per tutto il piano è rivestito da piastrelle in gres porcellanato color salmone posate a 45 gradi (fotogramma 01) e completate da battiscopa in ceramica.

Le pareti ad intonaco sono tinteggiate con idropittura bianca.

Il piccolo disimpegno sotto il vano scala dà accesso al bagno di servizio e al soggiorno doppio.

Il bagno, chiuso da porta lignea scorrevole e aerato da un piccolo serramento esterno in legno posto in alto e aperto sulla via Prabernasca, accoglie il mobile lavabo in legno con specchiera illuminata; i sanitari sono in ceramica bianca (vaso con sedile e bidet ed il piatto doccia privo di box o tenda).

Tutte le pareti sono rivestite da piastrelle (dimensioni 20x30 cm) sino a 2 metri di altezza, la pavimentazione è costituita da piastrelle grigio verde (dimensioni 20 x 20 cm) (fotogrammi 02 - 03).

Dal disimpegno si accede al soggiorno costituito da due ambienti divisi da un ampio portale delimitato da due lesene rivestite in mattoni pieni (fotogramma 04); il primo ambiente illuminato da due finestre e un'ampia porta finestra in legno accoglie la scala interna che conduce al piano superiore, il secondo vano coperto da una volta a botte ribassata in mattoni accoglie il salottino ed è illuminata da una finestra in legno.

Le pareti ad intonaco sono decorate con idropittura per interni con differenze cromatiche a sottolineare la diversa destinazione d'uso (fotogrammi 04 - 05).

La scala interna in cemento che dà accesso al piano primo, è costituita da pedate rivestite in legno e alzate rivestite in pietra tipo Luserna; una balaustra in ferro battuto protegge la salita (fotogramma



06).

Piano primo:

un corridoio articolato disimpegna e dà accesso agli ambienti al piano primo; il tratto sul quale sbarca la scala è aerato da un serramento in legno con apertura a vasistas in affaccio sulla via Prabernasca (fotogrammi 07 - 08); la pavimentazione, come su tutto il piano tranne i bagni e locale di servizio, è in parquet chiaro in buone condizioni.

Dallo sbarco scala a destra si apre la porta a battente cieca laccata bianca che dà accesso al locale di servizio ad uso stireria; a terra piastrelle in gres porcellanato color salmone con posa dritta (dimensioni 30 x 30 cm); illumina la stanza un serramento in legno apertura a battente (fotogramma 09).

La camera 3 matrimoniale si affaccia sul fronte cortile con ampia portafinestra in legno; a terra il parquet in legno chiaro ricopre il pavimento, mentre le pareti ad intonaco sono decorate con idropittura per interni a bande orizzontali in tinta rosa antico (fotogramma 10 11); sul lato opposto all'ingresso si apre una porta che disimpegna, a sinistra, l'ingresso al bagno, e, a destra, alla cabina armadi (fotogramma 12).

Il bagno ampio è aerato da una finestra in affaccio su via Prabernasca; ospita il lavabo, i sanitari in ceramica (vaso con sedile e bidet) e la vasca da bagno parzialmente chiusa dal box doccia in cristallo; ancorato a parete il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

A terra sono posate piastrelle azzurre in gres con posa diritta (dimensioni 20 x 25 cm); esse costituiscono anche parte del rivestimento verticale delle pareti sino all'altezza della vasca; continua il rivestimento la stessa tipologia con diversa decorazione sino a 2 metri di altezza (fotogrammi 13 14).

Accanto alla camera 3 matrimoniale si trova la camera 2 singola affacciata sul fronte cortile ed illuminata da una porta finestra.

Il pavimento è rivestito dalla stessa tipologia di parquet descritto in precedenza, le pareti ad intonaco sono tinteggiate in bianco.

Dallo sbarco della scala a sinistra si aprono le porte che danno accesso al bagno in comune e alla terza camera da letto (camera 1) che presenta le stesse caratteristiche della precedente (fotogramma 16); il piccolo bagno è completo di mobile lavabo in legno, piatto doccia con box in cristallo e coppia sanitari in ceramica (vaso con sedile e bidet).

Pavimento in piastrelle in gres porcellanato azzurre con posa diritta; a parete la stessa piastrella, ma di colore bianco, riveste tutte le pareti sino a 1,80 m di altezza (fotogramma 17).

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e posti sottotraccia.

Fa eccezione l'impianto di condizionamento, le derivazioni sono poste esternamente.

Nel complesso l'unità abitativa descritta si presenta in **buono stato di conservazione e manutenzione**.

Tutti i serramenti esterni in legno e vetrocamera sono protetti da serranda esterna scorrevole in metallo.

Il tetto è a due falde inclinate con capriate in legno e copertura in coppi.

L'area esterna di pertinenza arbitraria è arredata da tavolo e sedie metallo per esterni coperti da un gazebo con struttura in metallo e copertura in tela.

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	147,15	x	100 %	=	147,15
Giardino privato ad uso					



esclusivo (non frazionato)	108,16	x	5 %	=	5,41
<b>Totale:</b>	<b>255,31</b>				<b>152,56</b>

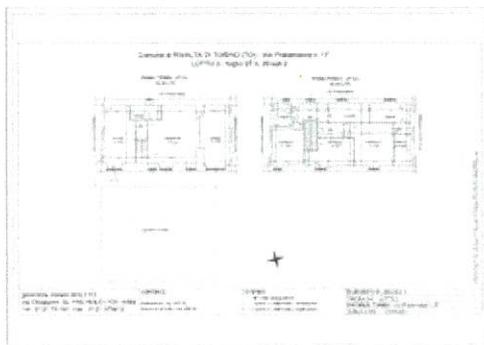


Tavola 3/4 LOTTO 2

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI AGENZIA DEL TERRITORIO

Descrizione: semestre 2/2021 abitazioni civili Civili stato normale da 1.050 a 1.550,00 Economico stato ottimo da 1.100,00 a 1.500 Economico stato normale da 830,00 a € 1.250,00

Indirizzo: zona D/2 periferica /strada Piovasasco/Rivalta

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 191.000,00 pari a 1.256,58 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: abitazioni in stabili di 1^ fascia da 1.346 a 1.681 medio 1.010,00 abitazioni in stabili di media fascia da 1.164 a 1.456 medio 872,00 abitazioni in stabili di 2^ fascia da 820 a 872 medio 768,00 Box autorimesse: da 569 a 716 medio € 716

Indirizzo: Zona periferica /strada Piovasasco/Rivalta

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.513,16 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/05/2022  
Fonte di informazione: REQUOIT  
Descrizione: civili Min: 1.050 €/Mq - Max: 1.550 €/Mq economico Min: 965 €/Mq - Max: 1.375 €/Mq  
Indirizzo: Zona periferica /strada Piossasco/Rivalta  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 5  
Prezzo: 198.000,00 pari a 1.302,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

TECNOCASA (24/05/2022)

Domanda: Tecnocasa : € 279.000 5 locali mq. 160 2 bagni

Offerta: Casale completamente ristrutturato , ingresso su salone, sala da pranzo , cucina e bagno. Zona notte, composta da tre camere da letto e bagno . Portico di circa 80 mq e sul giardino esclusivo di circa 700 mq. Al piano interrato cantina vista. Magazzini e tettoie utilizzabili come posto auto o ricovero attrezzi.

Valore massimo: 279.000,00

NORDEDIL IMMOBILIARE (24/05/2022)

Domanda: € 212.000,00 casa colonica 5 locali mq. 140

Offerta: porzione di casale completamente ristrutturato a fine anni '90. Il piano terreno zona giorno salone , cucina abitabile con dispensa, bagno e lavanderia, soppalco adibito a studio con affaccio sulla zona giorno, zona notte, bagno finestrato e due camere una con cabina armadio , balcone , cantina e box auto.

Valore massimo: 212.000,00

META CASA (24/05/2022)

Domanda: Meta casa: € 179.000,00 3 locali mq. 77

Offerta: Alloggio in palazzina P. 1^ ingresso living nel soggiorno con cucina, 2 balconi, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno - P. 2^ soppalco mansardato - P. Interrato locale cantina ed autorimessa privata.

Valore massimo: 179.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici.

Allo scopo si è tenuto conto della:

**comunione a tutti i Lotti del cortile e delle aree in uso (attuale) esclusivo** che dovranno, se del caso interessasse agli aggiudicatari essere regolarizzate con frazionamenti catastali e atti di assegnazione;

**mancanza di allaccio alla fognatura comunale** e la conseguente comunione degli scarichi per i tre lotti nella fossa esistente nel cortile comune;

**mancanza di allacciamento al gas metano** e l'utilizzo in comune ai tre lotti del locale caldaia sotto la tettoia che, seppur assegnato al Lotto 3, **è da considerarsi comune ai tre lotti**;

per il Lotto 3, per la parte concernente l'abitazione, le mediocri condizioni in cui attualmente si trova e i costi da sostenersi per una sua ristrutturazione ai fini abitativi;

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto



sopra riportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 1.200,00/mq. i Lotti 1 e 2, in € 500,00/mq. l'abitazione e in € 600,00/mq. la tettoia, questi ultimi per quanto concerne il Lotto 3.

Il valore di mercato così stimato viene ridotto nella misura del 10% per assenza della garanzia dai vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,56 x 1.200,00 = **183.069,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 183.069,60**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 183.069,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto sopra riportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 1.200,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO II, ufficio tecnico di RIVALTA DI TORINO, agenzie: TECNOCASA - META CASA - NORDEDIL IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIA ENTRATE RICERCA ATTI DI VENDITA

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	152,56	0,00	183.069,60	183.069,60
				<b>183.069,60 €</b>	<b>183.069,60 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile per la sua conformazione non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 182.319,60**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 18.231,96**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.223,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 864,64
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 162.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 656/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a RIVALTA DI TORINO via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **139,11** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 – 113 – 197 – 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta – Piossasco (Via Piossasco).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.

Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastral parcellaire de la commune de Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionata in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpi di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).

Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi).

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate a civile con a vista gli originari pilastri ed archi in mattoni pieni (fotogrammi 08 -10 -11).

Il corpo secondario (Lotto 3) realizzato probabilmente nel periodo postbellico e successivamente ristrutturato è elevato a due piani fuori terra oltre ad una parte interrata ad uso cantina sottostante la



centrale termica comune a tutti i lotti (fotogrammi 03-06) , risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponanti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate a civile, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con cornicione aggettato e copertura in elementi laterizi (coppi) la parte residenziale del Lotto 3 (fotogramma 07); con struttura in cemento armato , tetto in legno e copertura in elementi laterizi (coppi) la tettoia aperta (fotogramma 06).

Come predetto al complesso immobiliare si accede sia tramite porta pedonale di ferro dalla strada posta sul lato nord (fotogrammi 09 - 03) sia dall'accesso carraio mediante cancello metallico scorrevole posto sul lato est (fotogrammi 04 - 05 -12).

Il cortile comune è delimitato da una serie di muretti/recinzioni sia in muratura con soprastante copertina in pietra sia in elementi lignei con rete metallica; il cortile è pavimentato con piastrelle autobloccanti mentre la parte prospiciente l'accesso pedonale che conduce ai Lotti 1-2 è in piastrelloni di cemento (fotogrammi 06 - 03 - 08-10 - 11 - 12).

I lotti 1 e 2, delimitati dalle recinzioni predette, hanno una serie di aree libere a verde e inghiaiate.

Si osserva come il piano cortile, rispetto all'accesso pedonale, sia ribassato di circa cm. 80/90 e le pedate della scala di accesso al piano cortile, sono in pietra (fotogramma 09).

Si osserva infine come le recinzioni che delimitano i singoli lotti, di fatto insistono sul cortile comune a tutte le unità immobiliari pertanto per una loro assegnazione ad uso esclusivo o in proprietà occorrerà produrre il frazionamento catastale (terreni e fabbricati) con relativi atti di divisione ed assegnazione.

In ultimo si pone in evidenza che il complesso residenziale descritto non è collegato alla rete fognaria cittadina infatti presso il cortile comune (area usata parcheggio) sono interrate le fosse biologiche, inoltre il sistema di riscaldamento è alimentato da una unica centrale termica a biomasse poiché non esiste collegamento alla rete gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 29 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,60 Euro, indirizzo catastale: via Prabernasca 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/01/1997 prot. G00626.1/1997  
Coerenze: strada, altra ui in proprietà , cortile comune a due lati  
Elaborato planimetrico in atti non aggiornato - occorre ripresentarlo corretto

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1992.

**B** **tettoia** a RIVALTA DI TORINO via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **39,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 - 113 - 197 - 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta - Piovasasco (Via Piovasasco).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.



Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastral parcellaire de la commune di Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionata in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpo di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).

Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).

Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi).

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate a civile con a vista gli originari pilastri ed archi in mattoni pieni (fotogrammi 08 -10 -11).

Il corpo secondario (Lotto 3) realizzato probabilmente nel periodo postbellico e successivamente ristrutturato è elevato a due piani fuori terra oltre ad una parte interrata ad uso cantina sottostante la centrale termica comune a tutti i lotti (fotogrammi 03-06) , risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponanti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate a civile, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con cornicione aggettato e copertura in elementi laterizi (coppi) la parte residenziale del Lotto 3 (fotogramma 07); con struttura in cemento armato , tetto in legno e copertura in elementi laterizi (coppi) la tettoia aperta (fotogramma 06).

Come predetto al complesso immobiliare si accede sia tramite porta pedonale di ferro dalla strada posta sul lato nord (fotogrammi 09 - 03) sia dall'accesso carraio mediante cancello metallico scorrevole posto sul lato est (fotogrammi 04 – 05 -12).

Il cortile comune è delimitato da una serie di muretti/recinzioni sia in muratura con soprastante copertina in pietra sia in elementi lignei con rete metallica; il cortile è pavimentato con piastrelle autobloccanti mentre la parte prospiciente l'accesso pedonale che conduce ai Lotti 1-2 è in piastrelloni di cemento (fotogrammi 06 – 03 - 08-10 – 11 - 12).

I lotti 1 e 2, delimitati dalle recinzioni predette, hanno una serie di aree libere a verde e inghiaiate.

Si osserva come il piano cortile, rispetto all'accesso pedonale, sia ribassato di circa cm. 80/90 e le pedate della scala di accesso al piano cortile, sono in pietra (fotogramma 09).

Si osserva infine come le recinzioni che delimitano i singoli lotti, di fatto insistono sul cortile comune a tutte le unità immobiliari pertanto per una loro assegnazione ad uso esclusivo o in proprietà occorrerà produrre il frazionamento catastale (terreni e fabbricati) con relativi atti di divisione ed assegnazione.

In ultimo si pone in evidenza che il complesso residenziale descritto non è collegato alla rete fognaria cittadina infatti presso il cortile comune (area usata parcheggio) sono interrate le fosse biologiche, inoltre il sistema di riscaldamento è alimentato da una unica centrale termica a biomasse poiché non esiste collegamento alla rete gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 29 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 40 mq, rendita 61,97 Euro, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/01/1997 prot. L00633.1/1997  
Coerenze: strada, cortile comune a due lati, altra ui in proprietà  
Elaborato planimetrico in atti non aggiornato - occorre ripresentarlo corretto - Manca in banca dati la dizione del piano interrato - occorre presentare foglio osservazione



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.  
**B.1** cantina, composto da unico locale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,86 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,06 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.082,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.520,00
Data della valutazione:	27/05/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Immobile vuoto a disposizione dei comproprietari per quanto concerne il sub 2 - in uso ai comproprietari per quanto concerne il sub. 4

## 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 2 si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli.

Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 2 pignoramenti e n 1 ipoteche volontarie i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a:

Cancellazione Pignoramento (n° 2 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 \*2 Imposta di bollo = Euro 59,00 \*2 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 -2 TOTALE Euro 588,00

Ipotecche volontarie a garanzia apertura di credito (n° 1 formalità) - Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 TOTALE Euro 35,00

TOTALE COMPLESSIVO Euro 623,00

Per il pignoramento numero 40800/26195 sussiste ordinanza di estinazione del 16/05/2011 ma lo stesso è ancora attivo.

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 € 600,00, 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.

### 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: *Nessuno.*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/04/2006 ai nn. 135274/42699 di repertorio, iscritta il 13/04/2006 a TORINO II ai nn. 19518/4438, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da APERTURA DI CREDITO .

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2009 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 15710 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Il pignoramento è stato totalmente cancellato

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 11767 di repertorio, trascritta il 01/10/2021 a TORINO II ai nn. 43463/31495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

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

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Vincolo storico ambientale .

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004. Cascina Prabernasca a Valore storico ambientale soggetta a recupero dell'ambiente rurale con riferimento alla tipologia della cascina con struttura a corte.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 16/12/1991), registrato il 30/12/1991 a orino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni (dal 16/12/1991), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 46241/16700 di repertorio, registrato il 30/12/1991 a Torino, trascritto il 28/12/1991 a Torino II ai nn. 40354/27904

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 02/04/1990 fino al 16/12/1991), con atto stipulato il 02/04/1990 a firma di Notaio Luigi MUSSO ai nn. 42323/14912 di repertorio, registrato il 19/04/1990 a Torino ai nn. 9645

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 02/04/1990), con atto stipulato il 02/04/1990 a firma di Notaio Luigi MUSSO, registrato il 19/04/1990 a Torino ai nn. 9645

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vincolo storico ambientale ai sensi ex Legge 01/06/1989 numero 1089 convertito con modificazione nel decreto legislativo numero 42 del 22/01/2004.

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. Att. C.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli, per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto della relazione, né, pertanto, che vi sia affrancazione di tali pesi.

Dalla ricerca effettuata in data 24 maggio 2022 tramite il sistema georiferito SistemaPiemonte Usi civici della Regione Piemonte tramite ricerca particelle catastali in relazione all'immobile oggetto di perizia non sono stati rilevati usi civici.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio ex Legge 47/85 N. **374/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione pensilina - tettoia a copertura ingresso, presentata il 07/12/2004 con il n. 22293/61 di protocollo, rilasciata il 16/03/2006 con il n. 374/204 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Accesso compendio - parti comuni

Permesso di costruire N. **17/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova centrale termica - installazione serbatoio Gpl interrato, presentata il 24/01/2000 con il n. 1247/61 di protocollo, rilasciata il 10/09/2003 con il n. 17/2000 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori 23/09/2003 - Fine lavori 30/09/2003 - Rilasciato parere commissione beni culturali e ambientali ai sensi art. 40-41 bis - 49 della Lr 56/77

Denuncia inizio attività Dpr 380/2001 N. **226/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria - restauro conservativo, presentata il 12/07/1996 con il n. 11841/61 di protocollo, rilasciata il 12/07/1995, agibilità **non ancora rilasciata**.

Restauro muro - planimetria senza disegni specifici

Concessione Edilizia N. **20703/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera per riattamento fabbricato civile abitazione, presentata il 07/12/1995 con il n. 20703/61 di protocollo, rilasciata il 07/12/1995 con il n. 20703/61 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Manutenzione straordinaria tettoia aperta - sostituzione piccola orditura e manto di copertura in tegole portoghesi

Condono Edilizio ex Legge 47/85 N. **230/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso e varianti distribuzione, presentata il 03/03/1995 con il n. 14466/61 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.



Pratica edilizia presentata dalla direzione lavori Arch. PRANDI Federico - risposta comune di Rivalta di Torino prot. 14466/61 - Non sono seguiti altri provvedimenti

Concessione Edilizia N. **36/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riattamento e ytrasformazione edificio di civile abitazione a 2 p.f.t. trifamigliare, presentata il 11/02/1992 con il n. 2501B1 di protocollo, rilasciata il 17/09/1992 con il n. 17/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori 10/12/1992 depositato il 30/12/1992 prot. 22855/B1

Concessione a sanatoria opere edilizie N. **543/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricavi fabbricato civile abitazione - garage - locale deposito , presentata il 03/12/1985 con il n. 174981/81 di protocollo, rilasciata il 08/07/1993 con il n. 17491/85/B1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera II Variante Generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificata, l'immobile ricade in zona E 4.5. Norme tecniche di attuazione ed indici: Scheda riferita a tavola D2.1

Piano assetto idrogeologico (PAI) vigente l'immobile ricade in zona Classe II sottoclasse IIb . Norme tecniche di attuazione ed indici: Tavole G 7 - G9 - G 10

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lotto 3 abitazione: valgono le stesse considerazioni espresse per i lotti 1-2 (vedasi tavola 4/4. Per quanto concerne la tettoia , il locale caldaia e la cantina si osserva: le tavole allegate al permesso di costruire numero 17/200 riportano correttamente il dimensionamento del locale caldaia; non rappresentano il piano sottostante destinato a cantina, seppur raffigurino una scala di accesso; è presumibile che , non essendo oggetto di intervento edilizio, sia stata omessa; la stessa è comunque correttamente rappresentata nella tavola allegata alla concessione edilizia numero 36/92. La tettoia presenta una porta basculante metallica non raffigurata sugli elaborati grafici esaminati e in atti. Tale manufatto definisce di fatto un volume edilizio non assentito. Occorrerà procedere ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 (accertamento di conformità) con presentazione da parte di tecnico abilitato di apposita istanza con il pagamento della sanzione pecuniaria determinata dall'ufficio con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. L'esatta quantificazione dell'oblazione potrà essere determinata solamente in sede di presentazione della predetta istanza. Ai soli fini indicativi per dare un ordine di grandezza e senza vincolo alcuno per lo scrivente è ipotizzabile un costo di circa € 3/4.000,00 oltre ai diritti di segreteria e agli oneri del professionista incaricato a cui dovrà seguire la variazione catastale per la trasformazione da tettoia a locale chiuso (magazzino/rimessa); tali costi, complessivamente, si possono stimare in € 3.000,00. In difetto è sempre possibile il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione del serramento. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 (T.U.E.))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 (permesso di costruire in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

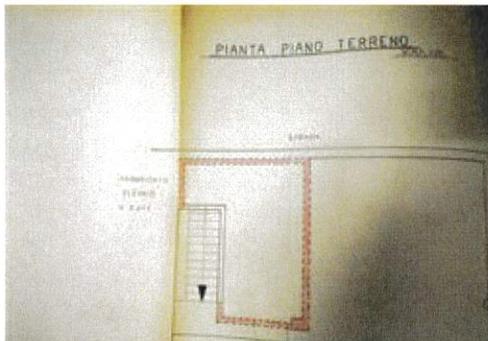
- Oblazione pari agli Oneri concessori in misura doppia ( art. 36 TUE) - STIMATI o: € 4.000,00



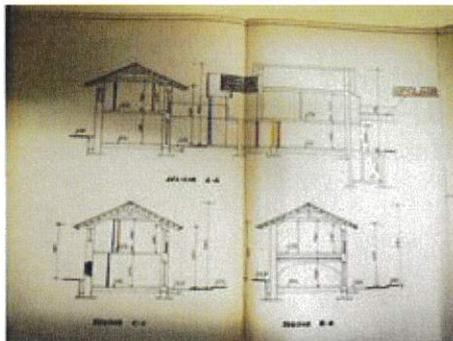
- Costi professionista comprensivi cassa previdenza ed Iva per la redazione di pratica di accertamento di conformità art- 36 TUE : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Teattoia (magazzino/rimessa)



Elaborato allegato al Pdc 17/2000



Elaborato allegato alla ce 36/1992

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è raffigurata la cantina al piano interrato nonché la centrale termica al piano terreno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale con la modalità DOCFA

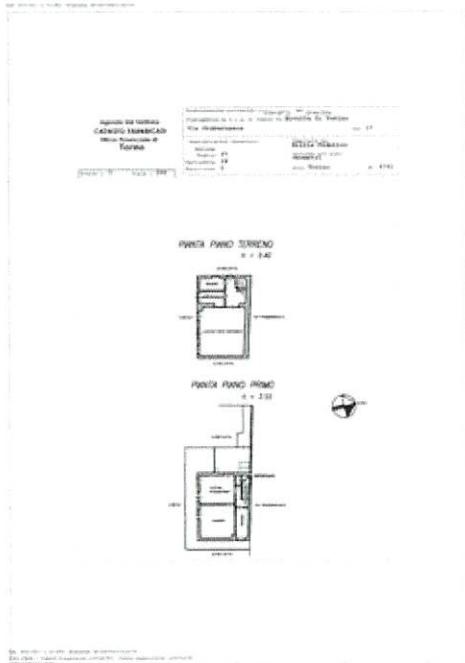
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali DOCFA e di visura per due unità immobiliari : €110,00
- Oneri professionali variazione catastale due ui (indicativi e non vincolanti per lo scrivente) oltre a cng e Iva : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





Abitazione Planimetria catastale in atti



Autorimessa Planimetria catastale in atti

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Il Variante Generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471 del 27/07/2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificata)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto idraulico : €.250,00
- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto riscaldamento: €.250,00
- Dichiarazione di rispondenza (DIRI) secondo il DM 37/08 per ogni singolo impianto : impianto elettrico: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

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 ai sensi del 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).

BENI IN RIVALTA DI TORINO VIA PRABERNASCA 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIVALTA DI TORINO via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **139,11** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 – 113 – 197 – 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta – Piovasasco (Via Piovasasco).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.

Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastral parcellaire de la commune di Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionata in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpi di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).

Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).



Presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi).

Le facciate sono parte intonacate e tinteggiate a civile con a vista gli originari pilastri ed archi in mattoni pieni (fotogrammi 08 -10 -11).

Il corpo secondario (Lotto 3) realizzato probabilmente nel periodo postbellico e successivamente ristrutturato è elevato a due piani fuori terra oltre ad una parte interrata ad uso cantina sottostante la centrale termica comune a tutti i lotti (fotogrammi 03-06) , risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponanti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate a civile, orizzontamenti in laterocemento, tetto di legno con cornicione aggettato e copertura in elementi laterizi (coppi) la parte residenziale del Lotto 3 (fotogramma 07); con struttura in cemento armato , tetto in legno e copertura in elementi laterizi (coppi) la tettoia aperta (fotogramma 06).

Come predetto al complesso immobiliare si accede sia tramite porta pedonale di ferro dalla strada posta sul lato nord (fotogrammi 09 - 03) sia dall'accesso carraio mediante cancello metallico scorrevole posto sul lato est (fotogrammi 04 - 05 -12).

Il cortile comune è delimitato da una serie di muretti/recinzioni sia in muratura con soprastante copertina in pietra sia in elementi lignei con rete metallica; il cortile è pavimentato con piastrelle autobloccanti mentre la parte prospiciente l'accesso pedonale che conduce ai Lotti 1-2 è in piastrelloni di cemento (fotogrammi 06 - 03 - 08-10 - 11 - 12).

I lotti 1 e 2, delimitati dalle recinzioni predette, hanno una serie di aree libere a verde e inghiaiate.

Si osserva come il piano cortile, rispetto all'accesso pedonale, sia ribassato di circa cm. 80/90 e le pedate della scala di accesso al piano cortile, sono in pietra (fotogramma 09).

Si osserva infine come le recinzioni che delimitano i singoli lotti, di fatto insistono sul cortile comune a tutte le unità immobiliari pertanto per una loro assegnazione ad uso esclusivo o in proprietà occorrerà produrre il frazionamento catastale (terreni e fabbricati) con relativi atti di divisione ed assegnazione.

In ultimo si pone in evidenza che il complesso residenziale descritto non è collegato alla rete fognaria cittadina infatti presso il cortile comune (area usata parcheggio) sono interrate le fosse biologiche, inoltre il sistema di riscaldamento è alimentato da una unica centrale termica a biomasse poiché non esiste collegamento alla rete gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 29 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,60 Euro, indirizzo catastale: via Prabernasca 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/01/1997 prot. G00626.1/1997  
Coerenze: strada, altra ui in proprietà , cortile comune a due lati  
Elaborato planimetrico in atti non aggiornato - occorre ripresentarlo corretto

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1992.



*Il locale di sgombero al piano terreno*



*Una camera al piano primo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.



Vista area google maps del compendio ove sono inserite le ui



Tav. 1/4 Planimetria generale del compendio immobiliare

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 4 Km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 3 -in uso a tutti i debitori

Avente accesso sia dall'accesso pedonale sia dal cortile comune è ubicato sul lato est del perimetro del lotto.

L'unità abitativa in oggetto, elevata due piani fuori terra, presenta affaccio principale sul fronte ovest con affaccio secondario sul fronte est (strada) indipendente dalla manica della cascina di cui fanno parte i lotti 1 e 2 è ad essa connessa mediante il muro perimetrale che è sede dell'ingresso pedonale comune ai tre lotti su via Prabernasca.

A est, al piano terra, è allineato al basso fabbricato costituito dalla centrale termica comune e dalla tettoia.

Risulta così composto:

piano terreno:

all'unità abitativa si accede mediante un portoncino che si apre sul disimpegno (fotogramma 02) che dà accesso al bagno di servizio illuminato da una portafinestra in legno; alle pareti il rivestimento è in piastrelle azzurre (dimensioni 30 x 20 cm) sino ad un'altezza di 1.50 mt.; su una stessa parete sono posizionati il piatto doccia, il lavabo a colonna con specchio e la coppia sanitari (vaso con sedile in plastica e il bidet) tutto in ceramica bianca, la cassetta di cacciata è esterna (fotogramma 04).

Affiancata al bagno la cucina, piccolo ambiente che accoglie una base lavello, una cucina economica, una lavatrice e un frigorifero, dei quali non si conosce l'effettiva efficienza e funzionamento (fotogramma 03).

Le pareti sono rivestite da piastrelle a quadretti bianco e grigio (dimensioni 20 x 20 cm), è presente una finestra in legno.

Frontalmente all'ingresso, si accede mediante una porta in legno con specchiatura in vetro (del tutto simile a quelle che chiudono il bagno e la cucina) ad un ampio locale di sgombero; sulla parte a ovest si aprono due finestre e centralmente una porta finestra (fotogramma 07 - 08).

Sull'intero piano a terra sono posate piastrelle in gres simil cotto (dimensioni 30 x 30 cm.) in cattivo stato di conservazione.

Le pareti ad intonaco sono decorate con idropittura bianca.

Si accede al piano primo mediante una ripida scala in legno con innesto presso il disimpegno dell'ingresso (fotogramma 05 06).



Piano primo:

la rampa sbarca sul corridoio dal quale si accede alla camera 1 illuminata naturalmente da una finestra e due porte finestre, una dà accesso al balcone che corre lungo tutto il fronte ovest del corpo di fabbrica, l'altra si apre sulla veranda chiusa su tre lati da pannelli in plexiglas fissati a una struttura in metallo con una copertura in onduline anch'esse in materiale plastico (fotogramma 15); a terra piastrelle decorate di color marroncino (dimensioni 20 x 20 cm) in cattivo stato di conservazione, le pareti ad intonaco sono sporche e la decorazione a idropittura è, in molti punti, macchiata e ammolorata (fotogramma 10); adiacente si apre la camera 2, si presenta con le medesime caratteristiche di allestimento descritto per la camera 1; l'ambiente è illuminato da una porta finestra anch'essa da accesso al medesimo balcone.

Il bagno chiude la sequenza degli ambienti presenti al piano, rivestito interamente sino al soffitto da piastrelle marroni (dimensioni 25 x 25 cm); è completo di lavabo a colonna vaso con sedile, bidet e vasca da bagno.

Il balcone corre lungo i fronti ovest e sud del corpo di fabbrica non è presente alcuna pavimentazione a protezione del battuto di cemento che risulta a vista; la balaustra in ferro è scandita da quattro basse colonne la cui sommità è coperta da pietra tipo Luserna (fotogramma 16 - 17); sul fronte sud la balaustra è costituita da una muratura piena (fotogramma 18) e il balcone è parzialmente coperto da una tettoia aggettante.

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e posti sottotraccia.

Fa eccezione una porzione di impianto di riscaldamento le cui derivazioni a piano terra presso il locale di sgombero sono poste esternamente.

Nel complesso l'unità abitativa descritta si presenta in **mediocre stato di conservazione e manutenzione.**

Tutti i serramenti esterni in legno sono protetti da un sistema di oscuramento a persiane a battente oltre alle serrande esterne scorrevoli in metallo.

Il tetto è a due falde inclinate con capriate in legno e copertura in coppi.

L'area esterna di pertinenza arbitraria e parzialmente coperta dall'aggetto del lungo balcone sovrastante è delimitata da un basso muretto che sostiene la staccionata in legno; un tavolo e due panche completano l'allestimento dell'area esterna.

#### 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	125,70	x	100 %	=	125,70
Balcone	33,30	x	33 %	=	10,99
Veranda	14,51	x	0,5 %	=	0,07
Patio semi coperto	46,96	x	5 %	=	2,35
<b>Totale:</b>	<b>220,47</b>				<b>139,11</b>





Fonte di informazione: REQUOIT

Descrizione: civili Min: 1.050 €/Mq - Max: 1.550 €/Mq economico Min: 965 €/Mq - Max: 1.375 €/Mq

Indirizzo: Zona periferica /strada Piovasasco/Rivalta

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 134.000,00 pari a 964,03 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

##### TECNOCASA (24/05/2022)

Domanda: Tecnocasa : € 279.000 5 locali mq. 160 2 bagni

Offerta: Casale completamente ristrutturato , ingresso su salone, sala da pranzo , cucina e bagno. Zona notte, composta da tre camere da letto e bagno . Portico di circa 80 mq e sul giardino esclusivo di circa 700 mq. Al piano interrato cantina vista. Magazzini e tettoie utilizzabili come posto auto o ricovero attrezzi.

Valore massimo: 279.000,00

##### NORDEDIL IMMOBILIARE (24/05/2022)

Domanda: € 212.000,00 casa colonica 5 locali mq. 140

Offerta: porzione di casale completamente ristrutturato a fine anni '90. Il piano terreno zona giorno salone , cucina abitabile con dispensa, bagno e lavanderia, soppalco adibito a studio con affaccio sulla zona giorno, zona notte, bagno finestrato e due camere una con cabina armadio , balcone , cantina e box auto.

Valore massimo: 212.000,00

##### META CASA (24/05/2022)

Domanda: Meta casa: € 179.000,00 3 locali mq. 77

Offerta: Alloggio in palazzina P. 1^ ingresso living nel soggiorno con cucina, 2 balconi, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno - P. 2^ soppalco mansardato - P. Interrato locale cantina ed autorimessa privata.

Valore massimo: 179.000,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici.

Allo scopo si è tenuto conto della:

**comunione a tutti i Lotti del cortile e delle aree in uso (attuale) esclusivo** che dovranno, se del caso interessasse agli aggiudicatari essere regolarizzate con frazionamenti catastali e atti di assegnazione;

**mancanza di allaccio alla fognatura comunale** e la conseguente comunione degli scarichi per i tre lotti nella fossa esistente nel cortile comune;

**mancanza di allacciamento al gas metano** e l'utilizzo in comune ai tre lotti del locale caldaia sotto la tettoia che, seppur assegnato al Lotto 3, è da **considerarsi comune ai tre lotti**;

per il Lotto 3, per la parte concernente l'abitazione, le **mediocri condizioni in cui attualmente** si trova e i costi da sostenersi per una sua ristrutturazione ai fini abitativi;

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 1.200,00/mq. i Lotti 1 e 2, in € 500,00/mq. l'abitazione e in € 600,00/mq. la tettoia, questi ultimi per quanto concerne il Lotto 3.

Il valore di mercato così stimato viene ridotta nella misura del 10% per assenza della garanzia dai vizi.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,11 x 500,00 = 69.554,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 69.554,77

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 69.554,77

BENI IN RIVALTA DI TORINO VIA PRABERNASCA 17

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a RIVALTA DI TORINO via Prabernasca 17, della superficie commerciale di **39,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Forma oggetto della presente perizia estimativa il compendio immobiliare in comune di Rivalta di Torino (TO) Via Prabernasca numero 17 costituito da due corpi di fabbricato con entrostante cortile pertinenziale posto alle coerenze generali: strada a due lati, mappali numeri 112 – 113 – 197 – 217 del foglio 27.

E' identificato nella mappa del catasto terreni al comune di Rivalta di Torino foglio 27 mappale 29 ente urbano di are 8,61.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Rivalta di Torino sulla direttrice Rivalta – Piossasco (Via Piossasco).

È inserito in una piccola frazione ove sono localizzate altre unità immobiliari ad uso residenziale.

La costruzione originaria dell'intero complesso della cascina Prabernasca, in cui si colloca l'edificio ove sono inserite le unità immobiliari in oggetto, può probabilmente datarsi verso la metà del secolo XVII, per quanto riguarda l'impianto generale così come oggi esso si presenta.

Nel 1720 la cascina Prabernasca era già esistente.

Presso l'archivio storico del comune di Rivalta è conservata una seconda mappa, catastale, datata 1813 intitolata "Tableau d'assemblage du plan catastral parcellaire de la commune de Rivalta, canton d'Orbassan" in cui al quadro O è illustrata la Prabernasca con le particelle catastali che la componevano.

Anche presso l'archivio storico del comune di Torino è conservata la mappa del territorio di Torino a metà del 1800 che entro i suoi confini comprende la Prabernasca ma con un profilo meno fedele alla realtà rispetto alle mappe più antiche.

In epoche successive si è provveduto ad ampliare l'originaria manica del fabbricato.

Allo stato attuale l'oggetto si presenta come una porzione dell'originaria cascina che è stata frazionata in periodi successivi.

Come predetto, si compone di due distinti corpo di fabbrica (Lotto 1 e Lotto 2 – Lotto 3) uniti fra di loro da una tettoia a protezione dell'accesso pedonale comune a tutti i lotti (fotogramma 09).

Il corpo principale (Lotti 1-2) è elevato a due piani fuori terra e costituisce l'originario nucleo della cascina Prabernasca (fotogrammi 01- 03 – 08 - 10 -11).

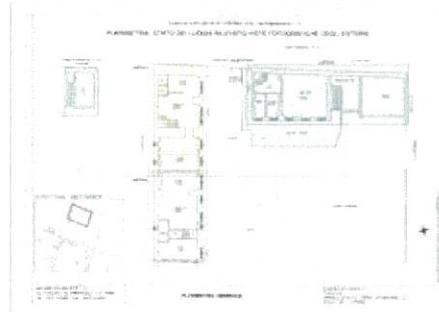




I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.



Vista area google maps del compendio ove sono inserite le ui



Tav. 1/4 Planimetria generale del compendio immobiliare

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 4 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### LOTTO 3 -in uso a tutti i debitori

Avente accesso sia dall'accesso pedonale sia dal cortile comune è ubicato sul lato est del perimetro del lotto. L'unità abitativa in oggetto, elevata due piani fuori terra, presenta affaccio principale sul fronte ovest con affaccio secondario sul fronte est (strada) indipendente dalla manica della cascina di cui fanno parte i lotti 1 e 2 è ad essa connessa mediante il muro perimetrale che è sede dell'ingresso pedonale comune ai tre lotti su via Prabernasca. A est, al piano terra, è allineato al basso fabbricato costituito dalla centrale termica comune e dalla tettoia.

Allineato al corpo di fabbrica ad uso abitazione sopra descritto, nella tettoia a falda unica inclinata con copertura in coppi, utilizzata come rimessa e magazzino, è stato ricavato il locale tecnico con accesso indipendente, presso cui è ricoverata la caldaia alimenta a biomasse, unica centrale termica in comune a lotti in oggetto.

La tettoia è dotata di impianto di illuminazione e, poiché fruita come rimessa, è chiusa da un portone basculante (non autorizzato - allo scopo vedasi 8.1 conformità edilizia), il pavimento in battuto di cemento è in buone condizioni.

La scala in muratura inserita tra il corpo di fabbrica lotto 3 e la tettoia, conduce al locale attualmente usato come cantina ma, in passato, ha accolto la centrale termica alimentata a gasolio.

L'ambiente si presenta in buone condizioni: le pareti sono intonacate, il pavimento è in battuto di cemento ed è dotato di impianto di illuminazione artificiale.



**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	
Tettoia aperta - superficie netta	28,94	x	100 %	=	28,94
Centrale termica	16,59	x	50 %	=	8,30
Cantina	10,07	x	25 %	=	2,52
<b>Totale:</b>	<b>55,60</b>				<b>39,75</b>



Tavola 1/3 LOTTO 3 COMPLETO

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da unico locale.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Unico locale	10,12	x	50 %	=	5,06
<b>Totale:</b>	<b>10,12</b>				<b>5,06</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO I**

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Fonte di informazione: BANCA DATI AGENZIA DEL TERRITORIO

Indirizzo: zona D/2 periferica /strada Piossasco/Rivalta

Superfici principali e secondarie: 29



Superfici accessorie: 16  
Prezzo: 35.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 24/05/2022  
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE  
Descrizione: Box autorimesse: da 569 a 716 medio € 716  
Indirizzo: Zona periferica /strada Piovasasco/Rivalta  
Superfici principali e secondarie: 29  
Superfici accessorie: 16  
Prezzo: 32.000,00 pari a 711,11 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/05/2022  
Fonte di informazione: REQUOIT  
Indirizzo: Zona periferica /strada Piovasasco/Rivalta  
Superfici principali e secondarie: 29  
Superfici accessorie: 16  
Prezzo: 32.000,00 pari a 711,11 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

NORDEDIL IMMOBILIARE (24/05/2022)  
Domanda: porzione di casale da ristrutturazione con tettoia annessa - Prezzo tettoia 27000  
Valore massimo: 27.000,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici.

Allo scopo si è tenuto conto della:

**comunione a tutti i Lotti del cortile e delle aree in uso (attuale) esclusivo** che dovranno, se del caso interessasse agli aggiudicatari essere regolarizzate con frazionamenti catastali e atti di assegnazione;

**mancanza di allaccio alla fognatura comunale** e la conseguente comunione degli scarichi per i tre lotti nella fossa esistente nel cortile comune;

**mancanza di allacciamento al gas metano** e l'utilizzo in comune ai tre lotti del locale caldaia sotto la tettoia che, seppur assegnato al Lotto 3, **è da considerarsi comune ai tre lotti;**

per il Lotto 3, per la parte concernente l'abitazione, le mediocri condizioni in cui attualmente si trova e i costi da sostenersi per una sua ristrutturazione ai fini abitativi;

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto



soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 1.200,00/mq. i Lotti 1 e 2, in € 500,00/mq. l'abitazione e in € 600,00/mq. la tettoia, questi ultimi per quanto concerne il Lotto 3.

Il valore di mercato così stimato viene ridotto nella misura del 10% per assenza della garanzia dai vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,75	x	600,00	=	<b>23.851,50</b>
Valore superficie accessori:	5,06	x	600,00	=	<b>3.036,00</b>
					<b>26.887,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 26.887,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 26.887,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto soprariportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in € 500,00/mq. l'abitazione abitazione di cui al corpo A e in € 600,00/mq. la tettoia di cui al corpo B.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO II, ufficio tecnico di RIVALTA DI TORINO, agenzie: NORDEDIL IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIA ENTRATE RICERCA ATTI DI VENDITA

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,11	0,00	69.554,77	69.554,77
B	tettoia	39,75	5,06	26.887,50	26.887,50
				<b>96.442,28 €</b>	<b>96.442,28 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile per la sua conformazione non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 9.360,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.082,28</b>



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

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 8.708,23</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 1.223,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 631,05</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.520,00</b>

data 27/05/2022

il tecnico incaricato  
DONATO BOETTO

