

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO ex ART. 14 QUINQUES, LEGGE N. 3/2012

R.G. N. 2/2019

G.E.: dott. Matteo BUFFONI

Liquidatore nominato: dott. Massimo SAVIO

Debitore

[REDACTED]

Oggetto:

RELAZIONE DI STIMA COMPENDI IMMOBILIARI

Ubicazione immobili:

Comune di TORINO, BORGARO TORINESE (TO)

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Quota colpita:	TUTTI I LOTTI: 50% DELLA PIENA PROPRIETÀ						
Quota posta in vendita:	TUTTI I LOTTI: 100% DELLA PIENA PROPRIETÀ'						
Destinazione:	LOTTO 1: TORINO - LOCALE COMMERCIALE SFITTO LOTTO 2: TORINO - LOCALE COMMERCIALE LOCATO LOTTO 3: BORGARO TORINESE - LOCALE COMMERCIALE LOCATO						
Dati catastali:	CATASTO FABBRICATI						
	F.	N.	Sub.	Categ.	Cl.	Consist.	R.C.
LOTTO 1 - TORINO	1146	58	2	C/1	3	mq. 58	€. 937,58
LOTTO 2 - TORINO	1146	58	3	C/1	3	mq. 89	€. 1.438,69
LOTTO 3 - BORGARO T.SE	5	464	53	C/1	3	mq. 43	€. 743,96
VALORE IMMOBILI:	LOTTO 1: €. 78.900,00 LOTTO 2: €. 98.000,00 LOTTO 3: €. 78.900,00						
BASE D'ASTA:	LOTTO 1: €. 67.200,00 LOTTO 2: €. 83.200,00 LOTTO 3: €. 67.700,00						
STATO DI OCCUPAZIONE	LOTTO 1: SFITTO LOTTO 2: LOCATO LOTTO 3: LOCATO						

ALLA C.A. DELL'ILL.MO SIG GIUDICE E DEL LIQUIDATORE: NOTE DEL TECNICO

NOTA 1 : - Con ricorso datato 25.11.2020, il "Condominio di Via Mercadante 74" chiedeva di essere ammesso alla presente procedura di liquidazione del patrimonio per la somma complessiva di €. 22.221,50 per spese condominiali, riscaldamento, interessi e spese legali. Detto importo non viene utilizzato dallo scrivente quale decurtazione dal possibile valore a base d'asta dei beni *de quibus*.
Ai fini dei rapporti condominiali, l'aggiudicatario che subentra al debitore è obbligato solidalmente con questo (obbligazione *propter rem*), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (Art. 63, comma 2, Disp. Att. Cod. civ.) per i quali l'aggiudicatario potrà richiedere il conteggio del relativo importo all'amministratore pro tempore (vedasi paragrafo 1.9 e 2.9).



NOTA 2 : - Trattandosi di vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene trasferito, oneri di qualsiasi genere (compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o **nell'abbattimento forfettario del 10%** rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.



NOTA 3 : - Ai fini della valutazione a base d'asta, non si procede all'abbattimento circa la situazione attuale degli immobili *de quibus* con contratti locativi in essere nei quali l'aggiudicatario potrà subentrare con incasso delle pigioni.



Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

SOMMARIO

(Sommaro con collegamento ipertestuale)

A - CONFERIMENTO INCARICO	5
B - ASSUNZIONI E DOCUMENTI PERITALI	5
C - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PRELIMINARI	6
D - QUADRO FORMAZIONE LOTTI CON INDICAZIONE DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA	6
1 - LOTTO 1	9
1.1 - UBICAZIONE	10
1.2 - TIPOLOGIA E CONSISTENZA	10
1.3 - DATI CATASTALI	11
1.4 - COERENZE	11
1.5 - DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO RESIDENZIALE	11
1.6 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE ASSOGGETTATA A VENDITA	12
1.7 - TITOLARITA' IMMOBILE	13
1.8 - VINCOLI E ONERI	14
1.9 - INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALLA DATA DELLA PERIZIA	14
1.10 - LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI E SE GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI	14
1.11 - LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA	14
1.12 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	15
1.13 - SUSSISTENZA CONTRATTI LOCAZIONE	16
1.14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	16
1.15 - STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO	16
1.16 - PRATICHE EDILIZIE ed AGIBILITA'	16
1.17 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	16
1.18 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	17
1.19 - VALUTAZIONE POSSIBILE VALORE DI MERCATO	18
Sintesi di stima	22
1.20 - VALORE A BASE D'ASTA	22
2 - LOTTO 2	24
2.1 - UBICAZIONE	25
2.2 - TIPOLOGIA E CONSISTENZA	25
2.3 - DATI CATASTALI	26
2.4 - COERENZE	26
2.5 - DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO RESIDENZIALE	26
2.6 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE ASSOGGETTATA A VENDITA	27
2.7 - TITOLARITA' IMMOBILE	28
2.8 - VINCOLI E ONERI	29
2.9 - INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALLA DATA DELLA PERIZIA	29
2.10 - LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI E SE GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI	30
2.11 - LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA	30
2.12 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	30
2.13 - SUSSISTENZA CONTRATTI LOCAZIONE	31
2.14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	31
2.15 - STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO	31
2.16 - PRATICHE EDILIZIE ed AGIBILITA'	31
2.17 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	32
2.18 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	32
2.19 - VALUTAZIONE POSSIBILE VALORE DI MERCATO	33
Sintesi di stima	37
2.20 - VALORE A BASE D'ASTA	37

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

3 - LOTTO 3	39
3.1 - UBICAZIONE	40
3.2 - TIPOLOGIA E CONSISTENZA	40
3.3 - DATI CATASTALI	41
3.4 - COERENZE	41
3.5 - DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	41
3.6 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE ASSOGETTATA A VENDITA	41
3.7 - TITOLARITÀ IMMOBILE	43
3.8 - VINCOLI E ONERI	43
3.9 - INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALLA DATA DELLA PERIZIA	44
3.10 - LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI E SE GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI	44
3.11 - LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA	44
3.12 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	44
3.13 - SUSSISTENZA CONTRATTI LOCAZIONE	45
3.14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	46
3.15 - STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO	46
3.16 - PRATICHE EDILIZIE ed AGIBILITÀ	46
3.17 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	46
3.18 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	47
3.19 - VALUTAZIONE POSSIBILE VALORE DI MERCATO	48
Sintesi di stima	52
3.20 - VALORE A BASE D'ASTA	52
4 - CONCLUSIONI	53

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)

codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010

telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097

e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



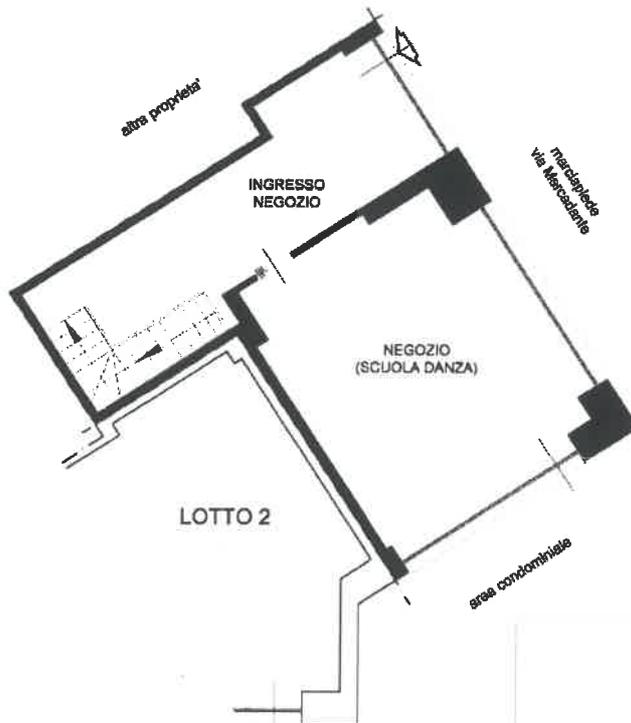
Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

LOTTO 1

1 - LOTTO 1

Citta' di TORINO (TO) – via Mercadante nc. 78/B (Catasto Fabbricati: F. 1146 N. 58 sub. 2)

LOCALE COMMERCIALE



PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO

PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA DEL LOTTO –
SITUAZIONE RICONTRATA IN LOCO

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

1.1 - UBICAZIONE

Citta' di TORINO (TO), via Mercadante nc. 78/B.



Fonte Google Maps



1.2 - TIPOLOGIA E CONSISTENZA

Locale commerciale posto nel fabbricato 1 facente parte del complesso condominiale denominato "Centro Residenziale Mercadante" costituito da tre fabbricati indicati nel regolamento di condominio di cui infra con i numeri 1-2-3, destinati a civili abitazioni, negozi ed autorimesse.

Compendio attualmente così composto:

- ✚ Locale commerciale di due vani al piano terreno (1° fuori terra) e di due vani e servizio al piano interrato (1° entro terra); misura una superficie complessiva - calcolata secondo i dettami dell'allegato "C", D.P.R. 138/98 - di circa mq. 84,00 complessivi (superficie utile totale indicativa mq. 90,00 ca.).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

1.3 - DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Citta' di TORINO (TO) (dati estrapolati da visura catastale **(all. 1)**) –

Alla data del 05.06.2020, l'unita' immobiliare risulta cosi' censita:

F.	N.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Consist.	Superf. Catastale	R.C.	Annotazioni
1146	58	2	2	C/1	3	mq. 58	mq. 81	€ 937,58	Via Mercadante Saverio n. 74 piano T scala A

e risulta allibrata, per la quota del 100% della piena proprietà, in capo a:

CHIABOTTO Cristina, nata a Moncalieri (TO) il 15.09.1986, C.F. CHBCST86F55F536P, proprietà 1/2;

CHIABOTTO Serena, nata a Torino il 23.10.1993, C.F. CHBSRN93R63L219E, proprietà 1/2;

Dall'accertamento documentale catastale (visura storica del 05.06.2020 - **(all. 1)**), si evince che l'u.i.u. risulta identificata, a decorrere dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e sino al 26.06.2013, come:

F. 40 N. 918 sub. 2, z.c. 2, categ. C/1, cl. 3^a, consistenza mq. 58.

Dal 27.06.2013, per variazione prot. llo TO0244184 in pari data, con causale "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 148183.1/2013), l'unita' assume il nuovo identificativo catastale F. 1146 N. 58 sub. 2 come sopra descritto.

1.4 - COERENZE

In riferimento alla planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Oscar Ghione di Torino in data 29 dicembre 1970, repertorio n. 14765, registrato a Torino il 14 gennaio 1971 al n. 2834 (come evincesi dal titolo di provenienza in capo alle sigg.re CHIABOTTO Cristina e Serena del 25.03.2013, rogito Compravendita del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946- **(all. 2)**), le coerenze vengono cosi' individuate:

piano terreno: "negoziato distinto con la lettera "A", via Mercadante, area condominiale, negozio distinto con la lettera "C" (N.D.R. F. 1146 N. 58 sub. 3 di cui al Lotto 2), vano ascensore e pianerottolo";

piano interrato: "sottonegoziato distinto con la lettera "A", sottosuolo di via Mercadante e dell'area condominiale, sottonegoziato distinto con la lettera "C" (N.D.R. F. 1146 N. 58 sub. 3 di cui al Lotto 2), vano ascensore e cantina distinta con il numero 27".

1.5 - DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO RESIDENZIALE

Il complesso condominiale, denominato "Centro Residenziale Mercadante" e' posizionato al nc. 74 e successivi della via Mercadante (angolo via Mercadante e via Cimarosa) - Circoscrizione 6 - ed in prossimita' dell'Ospedale San Giovanni Bosco.

L'edificio condominiale e' facente parte di piu' ampio complesso immobiliare residenziale edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso; si sviluppa in complessivi 10 piani fuori terra oltre al livello

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

interrato. Il piano terreno e' generalmente occupato da locali commerciali ed i livelli superiori sono prevalentemente a destinazione residenziale.

1.6 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE ASSOGGETTATA A VENDITA

(si faccia riferimento alla documentazione fotografica [\(all. 3\)](#)).

Locale commerciale sfitto - in ultimo impiegato come "centro/scuola danza" - con due vetrine direttamente sulla via Mercadante ed una vetrina su spazio condominiale attiguo alla stessa via pubblica, composto da due vani al piano terreno (1° fuori terra) e da due vani e servizio al piano interrato (1° entro terra). Detto compendio e' identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (come rilevasi dal rogito di compravendita del 25.03.2013, notaio Enrico Mambretti di cui in narrativa) e misura una superficie complessiva - calcolata secondo i dettami dell'allegato "C", D.P.R. 138/98 - di circa mq. 84,00 complessivi (superficie utile totale indicativa mq. 90,00 ca.).

Al piano terreno sono presenti l'ingresso e l'attiguo ampio vano (tramedati da parete in cartongesso) che sviluppano una superficie utile di circa mq. 46,50 e lorda di ca. mq. 56,00 (al netto della scala ivi presente) e denotano un'altezza interna di circa ml. 3,54/3,56.

La scala a doppia rampa ortogonale da' accesso al livello interrato sottostante; detto spazio e' composto da ampio vano con attiguo locale spogliatoio e servizio igienico con antibagno per una superficie utile complessiva di ca. mq. 43,50 e lorda di ca. mq. 56,00 (compreso sedime scala); l'altezza interna misura ca. ml. 2,97/3,00 (al soffitto sono installate talune tubazioni a vista). La porta posizionata sulla parete nord da' accesso all'intercapedine condominiale.

Finiture ed impianti principali:

- pareti interne e soffitti piani: al piano terreno il soffitto si presenta controsoffittato con quadrotti in gesso; il soffitto del piano interrato risulta essere intonacato e tinteggiato con tubazioni varie a vista;
- pavimentazione interne in graniglia e marmo (alle pavimentazioni dei due ampi vani al piano terreno ed interrato e' stata posata superiormente una pavimentazione in laminato);
- rivestimento/pavimento "bagno": pareti con piastrelle ceramiche (marmette cm. 12x17) sino ad un'altezza di circa ml. 1,60; pavimentazione con marmette cm. ceramiche (cm. 20x10)
- serramenti esterni: telaio in ferro con vetro semplice (le vetrine al piano terreno sono dotate di saracinesca metallica a giorno a maglie rettangolari);
- serramenti interni: legno tamburato ad unico battente; porta a soffietto in materiale plastico;
- dotazioni "bagno": lavabo e wc a colonna in ceramica bianca; lavabo monoforo con miscelatore monocomando e wc provvisto di cassetta di risciacquo a zaino.

Dotazioni tecnologiche riscontrate:

- impianto elettrico sottotraccia generalmente con "frutti" e "placche" di colore nero;

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- impianto di riscaldamento condominiale con radiatori a parete (talune tubazioni risultano essere a vista per lo spostamento di alcuni termosifoni).

L'intera unita' immobiliare riversa, verosimilmente, in condizioni manutentive buone.

Lo scrivente non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito il lotto *de quo*, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

Il lotto dovra' essere assoggettato a sanatoria edilizia e ridefinizione catastale (vedasi paragrafi 1.17 e 1.18).

1.7 - TITOLARITÀ IMMOBILE

Alla data della redazione della presente relazione, la titolarità del compendio *de quo* risulta essere in capo alla debitrice da alla di lei sorella:

CHIABOTTO Cristina, nata a **Moncalieri (TO)** il **15.09.1986**, C.F. **CHBCST86P55F335P**

CHIABOTTO Serena, nata a **Torino** il **23.10.1993**, C.F. **CHBCRN93R63L219E**

per la quota della piena proprietà di 1/2 ciascuna e così per l'intera quota della piena proprietà pari al 100%.

La suddetta intestazione e' derivante dal seguente titolo di provenienza:

- Atto di COMPRAVENDITA del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio Pubblicita' Immobiliare di TORINO 1, al n.ro 10931 di R.G. ed al n. 7967 di R.P. del 05.04.2013 **[all. 2]**.

Contro: **SANTA CRISTINA** societa' semplice" con sede in Borgaro T.se, P.IVA 83000060018, quota piena proprietà di 1/1;

Favore: **CHIABOTTO Cristina** nata a **Moncalieri (TO)** il **15.09.1986** C.F. **CHBCST86P55F335P** quota piena proprietà di 1/2; **CHIABOTTO Serena** nata a **Torino** il **23.10.1993** C.F. **CHBCRN93R63L219E** quota piena proprietà di 1/2

Nel suddetto rogito, l'entita' viene descritta catastalmente come F. 40 N. 918 sub. 2 (descrizione catastale agli atti sino al 26.06.2013 – vedasi precedente paragrafo 1.3).

La provenienza in capo al dante causa risulta essere ultraventennale e derivante dal seguente titolo (come rilevato dal rogito di compravendita sopraindicato del 25.03.2013):

- Atto di COMPRAVENDITA del 28.03.1974, dott. Pierino Rocchi, coadiutore temporaneo del dottor Oscar Ghione, notaio in Torino, rep. 28679/10805, registrato in Torino il 12.04.1974 al n. 13041 vol. 1272, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1, al n.ro 12143 di R.G. ed al n. 10674 di R.P. del 24.04.1974.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

1.8 - VINCOLI E ONERI

Il bene e' stato sottoposto a vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

Trattandosi di entita' immobiliare facente parte di complesso condominiale, e' compresa la vendita di tutti i diritti inerenti agli interi complessi, nonche' della comunione di tutto cio' che per legge, patti o consuetudini e' considerato comune fra diversi condomini. L'acquirente si impegnera' di osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Oscar Ghione di Torino in data 29 dicembre 1970, repertorio n. 14765, registrato a Torino il 14 gennaio 1971 al n. 2834, con correlativo impegno di concorrere proporzionalmente alle spese generali condominiali **[all. 4]**.

1.9 - INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Con ricorso datato 25.11.2020, il "Condominio di Via Mercadante 74" chiede di essere ammesso alla presente procedura di liquidazione del patrimonio per la somma complessiva di €. 22.221,50 quali spese condominiali, di riscaldamento, interessi e spese legali – totale per le uu.ii.uu. F. 1146 N. 582 sub. 2 (Lotto 1) e F. 1146 N. 582 sub. 3 (Lotto 2).

Detto importo non viene utilizzato dallo scrivente quale decurtazione dal possibile valore a base d'asta del bene *de quo*.

Ai fini dei rapporti condominiali, l'aggiudicatario che subentra al debitore e' obbligato solidalmente con questo (obbligazione *propter rem*), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (Art. 63, comma 2, Disp. Att. Cod. civ.) per i quali l'aggiudicatario potra' richiedere il conteggio del relativo importo all'amministratore pro tempore.

1.10 - LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI E SE GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sulla quota intera (100%) della piena proprieta' in capo alla debitrice ed alla di lei sorella e' derivante dal seguente titolo di provenienza:

Atto di COMPRAVENDITA del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio Pubblicita' Immobiliare di TORINO 1, al n.ro 10931 di R.G. ed al n. 7967 di R.P. del 05.04.2013 **[all. 2]**.

1.11 - LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Dalla visione del P.R.G. pubblicato sul sito web istituzionale della Citta' di Torino, il compendio ricade nell'azzonamento identificato al Foglio "5b" ed in area Residenziale R1 (residenziale). Si faccia riferimento al sito web istituzionale della Citta' di Torino.

1.12 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Prima effettuazione dell'aggiornamento dell'elenco delle formalità esistenti al 30.08.2021 sulle descrizioni catastali dell'unità immobiliare si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli **(art. 5)**:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1.

Iscrizioni

- a) iscrizione ipotecaria n° 10932 di R.G. e n° 1364 di R.P. del 05.04.2013 per "ipoteca volontaria" derivante da "concessione a garanzia di mutuo fondiario" del 25.03.2013, notaio Enrico Mambretti, rep. 191919/23947, per un importo totale di €. 400.000 (capitale euro 200.000,00; tasso interesse annuo 4,2%) **(art. 6)**:

A Favore: BANCA SELLA S.P.A., per la quota del 100% della piena proprietà (creditore ipotecario).

Contro: **CHIABOTTO Cristina** piena proprietà 1/2 (debitore ipotecario) **CHIABOTTO Serena** piena proprietà 1/2 (debitore ipotecario)

Descrizione catastale immobile: F. 40 N. 918 sub. 2.

Trascrizioni

- b) trascrizione n° 48537 di R.G. e n° 35225 di R.P. del 25.11.2019, "atto giudiziario" – "decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio", Tribunale di Ivrea, rep. 2/2019 del 08.11.2019 **(art. 7)**:

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DI CHIABOTTO Cristina** per la quota del 50% della piena proprietà.

Contro: **CHIABOTTO Cristina** piena proprietà 1/2

Costo cancellazione formalità.

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità ammonta, indicativamente, ad euro 334,00 circa, di cui: €. 35,00 per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria; €. 299,00 per la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

Conteggio esatto verrà effettuato dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione. La somma di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti all'elaborazione delle relative note di cancellazione con il programma ministeriale "NOTA", per la predisposizione dei modelli ministeriali di pagamento oltre che delle necessarie vacanze per il deposito ed il ritiro delle stesse note presso l'ufficio competente (ai fini della valutazione delle decurtazioni dalla base d'asta si ipotizza una cifra complessiva di circa €. 1.000,00).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

piano interrato:

- differente rappresentazione delle luci (porta e finestre) sulla parete nord e colonne sulla parete ovest.

E' verosimile ipotizzare che dette difformita' planimetriche possano essere generalmente ristabilite presentando idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico.

Per la definizione edilizia di cui sopra, il cui esito certo e quantificazione dei costi potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente gabinetto (unico ufficio pubblico deputato alla definizione della sanatoria edilizia), si ipotizza, quale quantificazione sommaria un esborso indicativo complessivo di circa €. 2.000,00 (oblazione, diritti, onorari professionali). Potra' essere valutata dall'aggiudicatario l'eventuale ipotesi di riportare l'immobile allo stato *quo ante* conforme alla situazione licenziata mediante rimozioni/demolizioni.

1.18 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Il compendio dovra' essere assoggettato a ridefinizione catastale (Catasto Fabbricati).

Con richiesta del 05.06.2020 presso l'A.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale dell'unita' immobiliare *de qua*, depositata il 15.05.1971 a firma dell'ing. Celeste Rinaldi. La planimetria non risulta essere conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo (all. 10). Dal confronto con la situazione esistente in loco, generalmente, si riscontrano le seguenti dissomiglianze:

piano terreno:

- realizzazione di tramezzatura interna.

piano interrato:

- differente rappresentazione delle luci (porta e finestre) sulla parete nord e colonne sulla parete ovest.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario, sara' subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo 6.3 di cui infra; si dovra' provvedere, inoltre, alla corretta indicazione del numero civico (nc. 78/B in luogo del nc. 74 riportato attualmente in visura) e dei piani.

Per le difformita' sopra evidenziate sara' cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito di incartamento idoneo, mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio -, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 800,00. Potra' essere valutata dall'aggiudicatario l'eventuale ipotesi di riportare l'immobile allo stato *quo ante* conforme alla situazione licenziata mediante rimozioni/demolizioni.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

1.19 - VALUTAZIONE POSSIBILE VALORE DI MERCATO

La valutazione dei cespiti staggiti viene effettuata mediante il Market Comparison Approach (MCA).

Trattasi del procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili tramite il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (stesso segmento) contrattati possibilmente di recente e di prezzo noto.

L'MCA si basa sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Sostanzialmente si procede alla trasformazione degli immobili rilevati a confronto (comparabili) nelle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject).

Data di stima: 31.08.2021

Descrizione comparabili

L'Esperto Estimatore ha provveduto ad effettuare una ricerca puntuale di immobili rientranti nello stesso segmento di mercato dell'u.i.u. *de qua*, oggetto di compravendite in epoca recente. Da dette ricerche sono risultati due compendi posti nelle immediate vicinanze compravenduti rispettivamente il 14.04.2021 ed il 26.03.2021..

Le superfici per i fabbricati comparabili sono state desunte dalle planimetrie catastali allegate ai rogiti notarili estrapolati dalla banca dati dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2. Parimenti dicasi per gli ulteriori dati sottoriportati.

Per quanto sopra, gli immobili che l'Esperto valutatore ritiene possano formare il campione d'indagine per la comparazione estimativa del compendio oggetto di stima risultano essere seguenti immobili:

➤ Comparabile 1:

Tipo di dato: compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: u.i.u. adibita a locale commerciale allocata al piano terreno di edificio condominiale con affaccio su piazza pubblica (Largo Mercadante) e area cortiliva interna (con due prospetti in aderenza agli edifici confinanti), disposta su unico piano.

Destinazione: commerciale

Catasto: F. 1146 N. 167 sub. 22, cat C/1, cl. 3^a, mq. 92, R.C. 1.487,19

Allocazione: via Mercadante 50 – Torino

Edificazione: ante 1967

Pratiche edilizie successive: 2004 per chiusura di balcone in veranda e per ampliamento superficie somministrazione bevande; 2017 sistemazione interna (non specificata l'entità dell'intervento)

Distanza in linea d'aria dal compendio: ca. ml. 220

Superficie commerciale: mq. 105,00 ca.

Fonte dato: Atto pubblico (rogito) del 14.04.2021, rep. 447/346, rogante dott.ssa Giovanna Germano, notaio in Venaria Reale

Provenienza dato: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1: R.G. 20417, R.P. 15048 del 10.05.2021

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Prezzo: €. 100.000,00

➤ Comparabile 2

Tipo di dato: compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: u.i.u. adibita a locale commerciale (con tettoia accessoria) allocata al piano terreno di edificio condominiale con affaccio su strada pubblica (via Cherubini) e area cortiliva interna (con due prospetti in aderenza agli edifici confinanti), disposta su unico piano.

Destinazione: commerciale

Catasto: (negozi) F. 1146 N. 194 sub. 2, cat C/1, cl. 5[^], mq. 45, R.C. 987,72; (tettoia) F. 1146 N. 194 sub. 15, cat C/7, cl. 5[^], mq. 14, R.C. 61,46

Allocazione: via Cherubini 68 – Torino

Edificazione: 1954 (negozi) –

Pratiche edilizie successive: nessuna

Distanza in linea d'aria dal compendio oggetto di stima: ca. ml. 350

Superficie commerciale: mq. 52,55

Fonte dato: Scrittura privata autenticata per compravendita del 26.03.2021, rep. 37957/21920, rogante dott. Riccardo Cinque, notaio in Torino

Provenienza dato: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare di TORINO 2: R.G. 14109, R.P. 10399 del 02.04.2021

Prezzo: €. 60.000,00

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie principale (SU_PRINC): la superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²; caratteristica quantitativa;
- Superficie locali accessori: retro (SU_RETRO) le superfici dei locali accessori sono superfici secondarie che contribuiscono alla determinazione della superficie commerciale con le proprie reali superfici corrette per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²; caratteristica quantitativa;

Tabella dati

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SUBJECT
PREZZO (PRZ)	€ 100.000,00	€ 60.000,00	
DATA (DAT)	14/04/2021	26/03/2021	STIMA 31/08/2021
(mesi)	4	5	0

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

NEGOZIO (SU_PRINC)	mq. 81,00	mq. 31,00	mq. 56,00
RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	mq. 43,00	mq. 31,00	mq. 56,00
VERANDA (SU_VER)	mq. 17,00		
TETTOIA (SU_TETT)		mq. 15,00	
CANTINA (SU_CANT)		mq. 35,00	
POSIZIONE SU STRADA (POS)	2	2	2

Tabella indici/rapporti mercantili

CARATTERISTICHE	INDICI/RAPPORTI MERCANTILI
DATA (DAT)	-0,0212
NEGOZIO (SU_PRINC)	1,00
RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	0,50
VERANDA (SU_VER)	0,40
TETTOIA (SU_TETT)	0,30
CANTINA (SU_CANT)	0,25
POSIZIONE SU STRADA (POS)	1

Analisi dei prezzi marginali

➤ Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica Data e' stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. La modalita' di stima e' da indagine di mercato

Indice mercantile medio: -2,12%

(DAT) comparabile 1 = € 100.000,00*(-0,0212)/12 = € 176,66/mese

(DAT) comparabile 2 = € 60.000,00*(-0,0212)/12 = € 106,00/mese

➤ Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo medio del contratto e' calcolato sulla superficie commerciale

(PRZ) comparabile 1:

€ 100.00,00/(mq 81*1,0)+(mq 43*0,5)+(mq 17*0,4) = €/mq 914,91

(PRZ) comparabile 2:

€ 60.000,00/(mq 31*1,0)+(mq 31*0,5)+(mq. 15*0,30)+(mq. 35*0,25) = €/mq 1.004,18

Stima del rapporto di posizione

€/mq 914,91/1.004,18 = 0,91

€/mq 914,91*0,91 = €/mq 832,57

€/mq 1.004,18*0,91 = €/mq 913,81

Prezzo marginale (SUP_PRINC) = €/mq (832,57+913,81)/2 = €/mq 873,19

➤ Prezzo marginale della caratteristica RETRONEGOZIO (SU_RETRO)

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

(SU_RETRO) = € 873,19*0,50 = €/mq 347,63

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6678

➤ Prezzo marginale della caratteristica VERANDA (SU_VER)

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$(SU_VER) = \text{€ } 873,19 \times 0,40 = \text{€}/\text{mq } 260,72$$

➤ Prezzo marginale della caratteristica TETTOIA (SU_TETT)

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$(SU_VER) = \text{€ } 873,19 \times 0,3 = \text{€}/\text{mq } 217,27$$

➤ Prezzo marginale della caratteristica CANTINA (SU_CANT)

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$(SU_CANT) = \text{€ } 873,19 \times 0,25 = \text{€}/\text{mq } 173,81$$

➤ Prezzo marginale della caratteristica POSIZIONE SU STRADA (POS)

Il prezzo marginale e' posto pari all'ipotetico valore di affaccio su strada pubblica da un livello all'altro (POS) da 1 a 2 = € 5.000,00

Tabella prezzi marginali

CARATTERISTICHE	INDICI MERCANTILI	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
DATA (DAT) €/mese		€ . 176,66	€ . 106,00
SUP. NEGOZIO (SU_PRINC)	1,00	€/mq 873,19	€/mq 873,19
SUP. RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	0,50	€/mq 436,59	€/mq 436,59
SUP. VERANDA (SU_VER)	0,40	€/mq 349,28	
SUP. TETTOIA (SU_TETT)	0,30		€/mq 261,96
SUP. CANTINA (SU_CANT)	0,25		€/mq 218,30
POSIZIONE SU STRADA PUBBLICA (POS)		€ . 5.000,00	€ . 5.000,00

Tabella di valutazione

PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1				COMPARABILE 2				SUBJECT						
PREZZO TOTALE (PRZ) €	€ 100.000,00				€ 60.000,00										
DATA (DAT) €/mese	0	-	4	= -4 x	€ 176,66	=	-€ 706,64	0	-	5	= -5 x	€ 106,00	=	-€ 530,00	0
SUP. NEGOZIO (SU_PRINC) mq	56,00	-	81,00	= -25,00 x	€ 873,19	=	-€ 21.829,73	56,00	-	31,00	= 25,00 x	€ 873,19	=	€ 21.829,73	56,00
SUP. RETRO (SU_RETRO) mq	56,00	-	43,00	= 13,00 x	€ 436,59	=	€ 5.675,73	56,00	-	31,00	= 25,00 x	€ 436,59	=	€ 10.914,87	56,00
SUP. CANTINA (SU_CANT) mq	0,00	-	0,00	= 0,00 x	€ 218,30	=	€ 0,00	0,00	-	35,00	= -35,00 x	€ 218,30	=	-€ 7.640,41	0,00
SUP. TETTOIA (SU_TETT) mq	0,00	-	0,00	= 0,00 x	€ 261,96	=	€ 0,00	0,00	-	15,00	= -15,00 x	€ 261,96	=	-€ 3.929,35	0,00
SUP. VERANDA (SU_VERANDA) mq	0,00	-	17,00	= -17,00 x	€ 349,28	=	-€ 5.937,69	0,00	-	0,00	= 0,00 x	€ 349,28	=	€ 0,00	0,00
POSIZIONE SU STRADA PUBBLICA (POS) n.	2,00	-	2,00	= 0,00 x	€ 5.000,00	=	€ 0,00	2,00	-	2,00	= 0,00 x	€ 5.000,00	=	€ 0,00	2,00
					€ 77.201,67					€ 80.644,84					

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta cio' e' puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta (d%) che si calcola tra il prezzo massimo ed il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\%$ risulta essere $\leq 3-5\%$ (comunque accettabile prossimo al 10%) a seconda della variabilit  originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nello specifico caso si ha:

Prezzo massimo € 80.644,84; Prezzo minimo: € 77.201,67.

$d\% = (\text{Prezzo max} - \text{Prezzo min}) \times 100 / \text{Prezzo min}$

$d\% = (\text{€ 80.644,84} - \text{€ 77.201,67}) \times 100 / \text{€ 77.201,67} = 4,46\%$ (verificato)

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del compendio oggetto di stima e' rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilit , per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilit , peso e dignit  di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore risulta essere pari a :

$(\text{€ 80.644,84} + \text{€ 77.201,67}) / 2 = \text{€ 78.923,26}$

Il valore di mercato piu' probabile del compendio *de quo* oggetto di stima (al lordo delle eventuali decurtazioni da operare) e' pari ad € 78.923,26 arr.to ad € 78.900,00 (euro settantottomilanovencento/00).

1.20 - VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta sar  costituito dal possibile valore di mercato sopra riportato decurtato dalle voci sottoindicate.

Riduzioni ed abbattimenti

1. Abbattimento forfetario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzich  sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita:

$\text{€ 78.900,00} \times 10\% = \text{€ 7.890,00}$

2. Cancellazione formalit : € 1.000,00
3. Sanatoria edilizia: € 2.000,00
4. Sanatoria catastale: € 800,00

Riduzioni ed abbattimenti	Importo
1) Riduzione del 10% del valore di mercato (mancanza garanzia vizi, ecc.)	€ 7.890,00
2) Cancellazione formalit�	€ 1.000,00
3) Sanatoria edilizia	€ 2.000,00
4) Sanatoria catastale	€ 800,00
TOTALE DECURTAZIONI	€ 11.690,00

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Valore al netto delle riduzioni ed abbattimenti (quota intera del 100%)

Calcolo valore a base d'asta	Valore (€.)
Valore di vendita stimato (più probabile)	€.78.900,00
Decurtazioni	€.11.660,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE BASE D'ASTA	€. 67.210,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE BASE D'ASTA ARR.TO	€. 67.200,00
VALORE A BASE D'ASTA PER LA QUOTA OGGETTO DI VENDITA (100%):	
€. 67.200,00 (euro sessantasettemiladuecento/00).	

Il compendio verra' posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate.

La vendita *de qua* non é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene trasferito, oneri di qualsiasi genere (compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita

Sarà comunque onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura e spese, il bene sotto ogni profilo.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

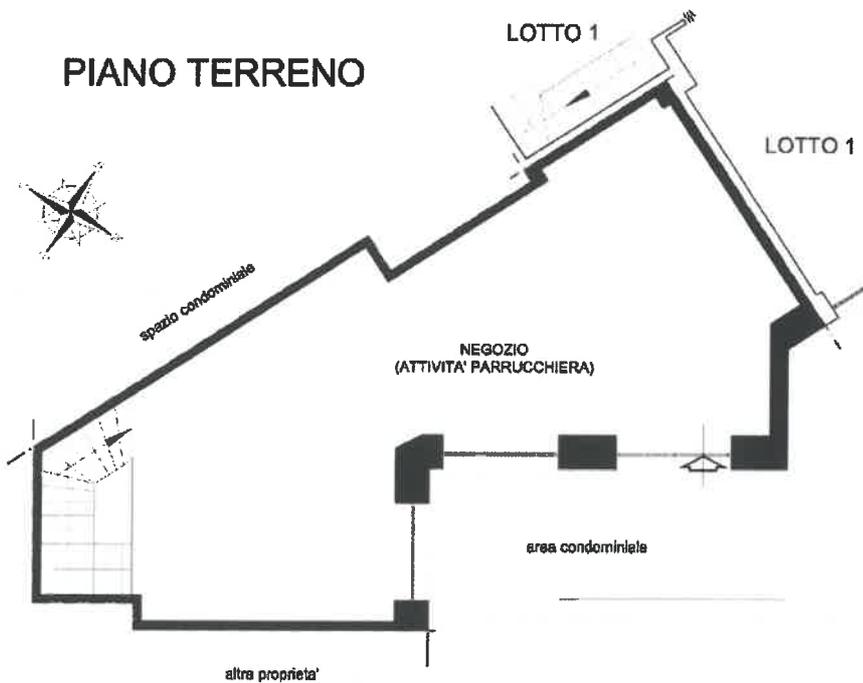
LOTTO 2

2 - LOTTO 2

Citta' di TORINO (TO) – via Mercadante nc. 78/E (Catasto Fabbricati: F. 1146 N. 58 sub. 3)

LOCALE COMMERCIALE

PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA
DEL LOTTO – SITUAZIONE
RISCONTRATA IN LOCO

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

2.1 - UBICAZIONE

Citta' di TORINO (TO), via Mercadante nc. 78/E.



Fonte Google Maps



2.2 - TIPOLOGIA E CONSISTENZA

Locale commerciale posto nel fabbricato 1 facente parte del complesso condominiale denominato "Centro Residenziale Mercadante" costituito da tre fabbricati indicati nel regolamento di condominio di cui infra con i numeri 1-2-3, destinati a civili abitazioni, negozi ed autorimesse.

Compendio attualmente cosi' composto:

- ✚ Locale commerciale con ampio vano al piano terreno (1° fuori terra) e vani accessori al piano interrato (1° entro terra) nel numero di tre locali (di cui due box), un ripostiglio, un servizio igienico con antibagno, lavanderia ed ampio disimpegno; misura una superficie commerciale complessiva -

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

calcolata secondo i dettami dell'allegato "C", D.P.R. 138/98 - di circa mq. 117,00 complessivi
(superficie utile totale indicativa mq. 136,00 ca.).

2.3 - DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Citta' di TORINO (TO) (dati estrapolati da visura catastale **(all. 11)**) –

Alla data del 05.06.2020, l'unita' immobiliare risulta cosi' censita:

F.	N.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Consist.	Superf. Catastale	R.C.	Annotazioni
1146	58	3	2	C/1	3	mq. 89	mq. 126	€. 1.438,69	Via Mercadante Saverio n. 74 piano T scala A

e risulta allibrata, per la quota del 100% della piena proprietà, in capo a:

CHIABOTTO Cristina, nata a Moncalieri (TO) il 15.09.1986, C.F. CHBCST86P55F335P, proprietaria 1/2.

CHIABOTTO Serena, nata a Torino il 23.10.1983, C.F. CHBSRN83R63L219E, proprietaria 1/2.

Dall'accertamento documentale catastale (visura storica del 05.06.2020 - **(all. 11)**), si evince che l'u.i.u. risulta identificata, a decorrere dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e sino al 26.06.2013, come:

F. 40 N. 918 sub. 3, z.c. 2, categ. C/1, cl. 3^a, consistenza mq. 89.

Dal 27.06.2013, per variazione prot.llo TO0244184 in pari data, con causale "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 148184.1/2013), l'unita' assume il nuovo identificativo catastale F. 1146 N. 58 sub. 3 come sopra descritto.

2.4 - COERENZE

In riferimento alla planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Oscar Ghione di Torino in data 29 dicembre 1970, repertorio n. 14765, registrato a Torino il 14 gennaio 1971 al n. 2834 (come evincesi dal titolo di provenienza in capo alle sigg.re CHIABOTTO Cristina e Serena del 25.03.2013, rogito Compravendita del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946 **(all. 2)**), le coerenze vengono cosi' individuate:

piano terreno: "negozio distinto con la lettera "B" (N.D.R. F. 1146 N. 58 sub. 2 di cui al Lotto 1), area condominiale, negozio distinto con la lettera "D", vano scala, pianerottolo e vani ascensore";

piano interrato: "sottonegozio distinto con la lettera "B" (N.D.R. F. 1146 N. 58 sub. 2 di cui al Lotto 1), sottosuolo dell'area condominiale, sottonegozio distinto con la lettera "D", cantine distinte con i numeri 22,24,25 e 26 e vani ascensore".

2.5 - DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO RESIDENZIALE

Il complesso condominiale, denominato "Centro Residenziale Mercadante" e' posizionato al nc. 74 e successivi della via Mercadante (angolo via Mercadante e via Cimarosa) - Circostrizione 6 - ed in prossimita' dell'Ospedale San Giovanni Bosco.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

L'edificio condominiale e' facente parte di piu' ampio complesso immobiliare residenziale edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso; si sviluppa in complessivi 10 piani fuori terra oltre al livello interrato. Il piano terreno e' generalmente occupato da locali commerciali ed i livelli superiori sono prevalentemente a destinazione residenziale.

2.6 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE ASSOGGETTATA A VENDITA

(si faccia riferimento alla documentazione fotografica [\(all. 12\)](#)).

Locale commerciale (alla data del sopralluogo adibito ad attivita' di parrucchiera) con tre vetrine che si affacciano sull'area condominiale (adibita parte a passaggio e parte a "verde") posta all'angolo tra la via Mercadante e la via Cimarosa, composto da ampio locale al piano terreno (1° fuori terra) e da sottonegozio al piano sottostante (1° entro terra) suddiviso in grande disimpegno, tre locali (di cui due box), un ripostiglio, servizio igienico con antibagno, vano a lavanderia. I piani risultano collegati da scala interna a giorno a doppia rampa. Detto compendio e' identificato con la lettera "C" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (come rilevasi dal rogito di compravendita del 25.03.2013, notaio Enrico Mambretti di cui in narrativa) e misura una superficie complessiva - calcolata secondo i dettami dell'allegato "C", D.P.R. 138/98 - di circa mq. 117,00 complessivi (superficie utile totale indicativa mq. 136,00 ca.).

Al piano terreno l'ampio locale sviluppa una superficie utile di circa mq. 67,00 e lorda di ca. mq. 75,00 (al netto della scala ivi presente sulla quale il vano si affaccia) e misura un'altezza interna di circa ml. 3,98 (circa ml. 3,70 in corrispondenza dei travi ribassati a soffitto).

Il vano si affaccia sulla scala a doppia rampa che da' accesso al livello interrato sottostante. Il sottonegozio e' composto da ampio disimpegno sul quale si affacciano due locali - box - finestrati (con luci sull'intercapedine condominiale), vano a spogliatoio cieco, un ripostiglio cieco, piccolo vano a lavanderia - anch'esso cieco - ove, al suo interno, si trova allocato lo scaldabagno termoelettrico elettrico (capacita' 150 lt), servizio igienico con antibagno finestrato, per una superficie utile complessiva di ca. mq. 69,00 e lorda di ca. mq. 84,00 (compreso sedime scala e sottoscala); l'altezza interna misura ca. ml. 3,00 (al soffitto sono visibili i travi ribassati del solaio e sono installate talune tubazioni a vista). All'interno del locale posto nell'angolo nord/ovest e' presente una porta che da' accesso all'intercapedine condominiale.

Finiture ed impianti principali:

- pareti interne e soffitti piani: intonacati e tinteggiati (sui soffitti, generalmente, si evidenziano travi ribassate del solaio e tubazioni a vista);
- le tramezzature al livello interrato impiegate per la creazione dei vani ivi presenti, sono state realizzate parte in elementi laterizi a tutt'altezza e parte con pareti in cartongesso (per creazione box) aventi un'altezza indicativa di circa ml. 2,40 (misura non rilevata);
- pavimentazione interne in graniglia e marmo (al piano terreno: lastre cm. 60x30; al piano interrato marmette cm. 30x30);

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- rivestimento/pavimento "bagno": pareti con piastrelle in gres' ceramico (ca. cm. 20x40) sino ad un'altezza di circa ml. 2,05; pavimentazione con marmette in gres' ceramico (ca. cm. 30x30)
- serramenti esterni: telaio in ferro con vetro semplice (le vetrine al piano terreno sono dotate di saracinesca metallica a giorno a maglie rettangolari);
- serramenti interni: legno tamburato ad unico battente di remota fattura (parte cieche e parte con inserto di vetro); porta a soffietto in materiale plastico;
- dotazioni "bagno": lavabo/lavamani sospeso in ceramica bianca, monoforo, miscelatore monocomando; wc a colonna in ceramica bianca provvisto di cassetta di risciacquo a zaino.

Dotazioni tecnologiche riscontrate:

- impianto elettrico parte sottotraccia e parte con tubazioni a vista generalmente con "frutti" e "placche" di colore nero;
- impianto di riscaldamento condominiale con radiatori a parete.

L'intera unita' immobiliare riversa, verosimilmente, in condizioni manutentive buone.

Lo scrivente non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito il lotto *de quo*, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

Il lotto dovra' essere assoggettato a sanatoria edilizia e ridefinizione catastale (vedasi paragrafi 2.17 e 2.18).

2.7 - TITOLARITÀ IMMOBILE

Alla data della redazione della presente relazione, la titolarità del compendio *de quo* risulta essere in capo alla debitrice ed alla di lei sorella:

CHIABOTTO Cristina, nata a Moncalieri (TO) il 15.09.1986, C.F. CHBCST86P55F335P,
CHIABOTTO Sarana, nata a Torino il 23.10.1993, C.F. CHBSRN93R83L219E.

per la quota della piena proprieta' di 1/2 ciascuna e cosi' per l'intera quota della piena proprieta' pari al 100%.

La suddetta intestazione e' derivante dal seguente titolo di provenienza:

- Atto di COMPRAVENDITA del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio Pubblicita' Immobiliare di TORINO 1, al n.ro 10931 di R.G. ed al n. 7967 di R.P. del 05.04.2013 (all. 2).

Contro: SANTA CRISTINA societa' semplice con sede in Borgaro I.se, P.IVA 83000060018,
quota piena proprieta' di 1/2.

Favore: CHIABOTTO Cristina, nata a Moncalieri (TO) il 15.09.1986, C.F. CHBCST86P55F335P,
quota piena proprieta' di 1/2, CHIABOTTO Sarana, nata a Torino il 23.10.1993, C.F.
CHBSRN93R83L219E, quota piena proprieta' di 1/2.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Nel citato rogito, l'entità viene descritta catastalmente come F. 40 N. 918 sub. 3 (descrizione catastale agli atti sino al 26.06.2013)

La provenienza in capo al dante causa risulta essere ultraventennale e derivante dal seguente titolo (come rilevato dal rogito di compravendita sopraindicato del 25.03.2013 - vedasi precedente paragrafo 1.3):

- Atto di COMPRAVENDITA del 28.03.1974, dott. Pierino Rocchi, coadiutore temporaneo del dottor Oscar Ghione, notaio in Torino, rep. 28679/10805, registrato in Torino il 12.04.1974 al n. 13041 vol. 1272, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1, al n.ro 12143 di R.G. ed al n. 10674 di R.P. del 24.04.1974.

2.8 - VINCOLI E ONERI

Il bene è stato sottoposto a vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

Trattandosi di entità immobiliare facente parte di complesso condominiale, è compresa la vendita di tutti i diritti inerenti agli interi complessi, nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini è considerato comune fra diversi condomini. L'acquirente si impegnerà di osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Oscar Ghione di Torino in data 29 dicembre 1970, repertorio n. 14765, registrato a Torino il 14 gennaio 1971 al n. 2834, con correlativo impegno di concorrere proporzionalmente alle spese generali condominiali **(all. 4)**.

2.9 - INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Con ricorso datato 25.11.2020, il "Condominio di Via Mercadante 74" chiedeva di essere ammesso alla presente procedura di liquidazione del patrimonio per la somma complessiva di €. 22.221,50 quali spese condominiali, di riscaldamento, interessi e spese legali – totale per le uu.ii.uu. F. 1146 N. 582 sub. 2 (Lotto 1) e F. 1146 N. 582 sub. 3 (Lotto 2).

Detto importo non viene utilizzato dallo scrivente quale decurtazione dal possibile valore a base d'asta del bene *de quo*.

Ai fini dei rapporti condominiali, l'aggiudicatario che subentra al debitore è obbligato solidalmente con questo (obbligazione *propter rem*), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (Art. 63, comma 2, Disp. Att. Cod. civ.) per i quali l'aggiudicatario potrà richiedere il conteggio del relativo importo all'amministratore pro tempore.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

2.10 - LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI E SE GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sulla quota intera (100%) della piena proprietà in capo alla debitrice ed alla di lei sorella é derivante dal seguente titolo di provenienza:

Atto di COMPRAVENDITA del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, al n.ro 10931 di R.G. ed al n. 7967 di R.P. del 05.04.2013.

2.11 - LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Dalla visione del P.R.G. pubblicato sul sito web istituzionale della Citta' di Torino, il compendio ricade nell'azonamento identificato al Foglio "5b" ed in area Residenziale R1 (residenziale). Si faccia riferimento al sito web istituzionale della Citta' di Torino.

2.12 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Previa effettuazione dell'aggiornamento dell'elenco delle formalità esistenti al 30.08.2021 sulle descrizioni catastali dell'unità immobiliare si rileva che l'immobile é gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli **(all. 13)**:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1.

Iscrizioni

- a) iscrizione ipotecaria n° 10932 di R.G. e n° 1364 di R.P. del 05.04.2013 per "ipoteca volontaria" derivante da "concessione a garanzia di mutuo fondiario" del 25.03.2013, notaio Enrico Mambretti, rep. 191919/23947, per un importo totale di €. 400.000 (capitale euro 200.000,00; tasso interesse annuo 4,2%) **(all. 14)**:

A Favore: BANCA SELLA S.P.A., per la quota del 100% della piena proprietà (creditore ipotecario).

Contro: CHIABOTTO Cristina, piena proprietà 1/2 (debitore ipotecario); CHIABOTTO Serena, proprietà 1/2 (debitore ipotecario).

Descrizione catastale immobile: F. 40 N. 918 sub. 2.

Trascrizioni

- b) trascrizione n° 48537 di R.G e n° 35225 di R.P. del 25.11.2019, "atto giudiziario" – "decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio", Tribunale di Ivrea, rep. 2/2019 del 08.11.2019 **(all. 15)**:

A Favore: MASSA DEI CREDITORI DI CHIABOTTO Cristina, per la quota del 50% della piena proprietà.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

[redacted]
Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità ammonta, indicativamente, ad euro 334,00 circa, di cui: €. 35,00 per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria; €. 299,00 per la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

Conteggio esatto verrà effettuato dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione. La somma di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti all'elaborazione delle relative note di cancellazione con il programma ministeriale "NOTA", per la predisposizione dei modelli ministeriali di pagamento oltre che delle necessarie vacanze per il deposito ed il ritiro delle stesse note presso l'ufficio competente (ai fini della valutazione delle decurtazioni dalla base d'asta si ipotizza una cifra complessiva di circa €. 1.000,00).

2.13 - SUSSISTENZA CONTRATTI LOCAZIONE

L'unità immobiliare risulta essere assoggettata al contratto di locazione sotto riportato.

Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione del 01.11.2018, registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 2 - in data 30.11.2018 al n. 8523, serie 3T. Durata contratto: anni 6 (sei) dal 01.11.2018 al 31.10.2024. Importo mensile del canone €. 400,00 per complessivi €. 4.800,00/anno (all. 16).

Contraenti: CHIABOTTO Serena (locatore), ZURINI Sara titolare della ditta individuale REVOLUTION
ZURINI Sara, coerede in Torino (conduttore)

Nel suddetto contratto, l'entità viene descritta catastalmente come F. 40 N. 918 sub. 3 (descrizione catastale agli atti sino al 26.06.2013)

2.14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta essere fornita di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) prevista dalla Regione Piemonte depositata il 05.03.2013 con codice identificativo A.C.E. n° 2012 107240 0031, a firma del certificatore architetto Roberto Marin, che inquadra l'unità immobiliare nella classe energetica "G". (all. 16). Nel suddetto Attestato, l'entità viene descritta catastalmente come F. 40 N. 918 sub. 3 (descrizione catastale agli atti sino al 26.06.2013).

2.15 - STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14.07.2020, l'unità immobiliare risulta essere occupata dal conduttore e nella sua disponibilità. I locali sono impiegati per l'attività artigianale di "parrucchiera".

2.16 - PRATICHE EDILIZIE ed AGIBILITÀ

Dalla lettura del rogito di compravendita derivativo in capo alle [redacted] (rep. 191918/23946, notaio Enrico Mambretti) e dalle informazioni assunte presso la [redacted]

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

proprietà, lo scrivente riporta la seguente elencazione delle pratiche edilizie in essere per il complesso condominiale:

- ✓ Licenza edilizia n. 2685 del 30.08.1968 (costruzione complesso condominiale);
- ✓ Licenza edilizia in variante n. 1196 del 25.02.1969 per Edificio 1;
- ✓ Licenza edilizia in variante n. 1331 del 08.10.1970 per Edificio 1;
- ✓ Licenza edilizia in variante n. 1333 del 08.10.1970 per Edificio 3;
- ✓ Licenza di agibilità n. 114 rilasciata il 19.03.1971 per l'Edificio 1;
- ✓ Licenza di agibilità n. 113 rilasciata il 19.03.1971 per l'Edificio 3.

2.17 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Il lotto dovrà essere assoggettato a ridefinizione edilizia.

In riferimento all'estratto della tavola progettuale allegata alla Licenza edilizia in variante n. 1331 del 08.10.1970 (messa a disposizione della proprietà), il sottoscritto elenca le sottostanti dissomiglianze dell'unità *de qua* **(all. 9)**:

piano interrato:

- presenza di tramezzature per realizzazione di locali (ad esclusione del servizio igienico con antibagno) – riferisce la conduttrice che dette tramezzature siano state dalla stessa erette per la creazione di box atti all'espletamento della propria attività, senza deposito di alcuna pratica edilizia presso i competenti uffici comunale poiché ritenuta non necessaria;
- presenza di porta (in luogo della prevista finestra) per accesso all'intercapedine condominiale.

E' verosimile ipotizzare che dette difformità planimetriche potranno essere generalmente ristabilite presentando idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico. E' altresì verosimile ipotizzare che gli stessi vani debbano essere impiegati quali accessori (ripostiglio, sgombero, deposito, ecc...) e non come vani principali dell'attività.

Per la definizione edilizia di cui sopra, il cui esito certo e quantificazione dei costi potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente gabinetto (unico ufficio pubblico deputato alla definizione della sanatoria edilizia), si ipotizza, quale quantificazione sommaria un esborso indicativo complessivo di circa €. 3.000,00 (oblazione, diritti, onorari professionali). Potrà essere valutata dall'aggiudicatario l'eventuale ipotesi di riportare l'immobile allo stato *quo ante* conforme alla situazione licenziata mediante rimozioni/demolizioni con costi a proprio carico.

2.18 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Il compendio dovrà essere assoggettato a ridefinizione catastale (Catasto Fabbricati).

Con richiesta del 05.06.2020 presso l'A.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale dell'unità immobiliare *de qua*, depositata

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

il 15.05.1971 a firma dell'ing. Celeste Rinaldi. La planimetrie non risulta essere conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo **(all. 17)**. Dal confronto con la situazione esistente in loco, generalmente, si riscontrano le seguenti dissomiglianze:

piano interrato:

- presenza di tramezzature per realizzazione di locali (ad esclusione del servizio igienico con antibagno);
- presenza di porta (in luogo della prevista finestra) per accesso all'intercapedine condominiale.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario, sarà subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo 6.3 di cui infra; si dovrà provvedere, inoltre, alla corretta indicazione del numero civico (nc. 78/E in luogo del nc. 74 riportato attualmente in visura) e dei piani.

Per le difformità sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito di incartamento idoneo, mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio -, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 1.000,00. Potrà essere valutata dall'aggiudicatario l'eventuale ipotesi di riportare l'immobile allo stato *quo ante* conforme alla situazione licenziata mediante rimozioni/demolizioni con costi a proprio carico.

2.19 - VALUTAZIONE POSSIBILE VALORE DI MERCATO

La valutazione dei cespiti staggiti viene effettuata mediante il Market Comparison Approach (MCA).

Trattasi del procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili tramite il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (stesso segmento) contrattati possibilmente di recente e di prezzo noto.

L'MCA si basa sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Sostanzialmente si procede alla trasformazione degli immobili rilevati a confronto (comparabili) nelle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject).

Data di stima: 31.08.2021

Descrizione comparabili

L'Esperto Estimatore ha provveduto ad effettuare una ricerca puntuale di immobili rientranti nello stesso segmento di mercato dell'u.i.u. *de qua*, oggetto di compravendite in epoca recente. Da dette ricerche sono risultati due compendi posti nelle immediate vicinanze compravenduti rispettivamente il 14.04.2021 ed il 26.03.2021.

Le superfici per i fabbricati comparabili sono state desunte dalle planimetrie catastali allegate ai rogiti notarili estrapolati dalla banca dati dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2. Parimenti dicasi per gli ulteriori dati sottoriportati.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Per quanto sopra, gli immobili che l'Esperto valutatore ritiene possano formare il campione d'indagine per la comparazione estimativa del compendio oggetto di stima risultano essere seguenti immobili:

➤ **Comparabile 1:**

Tipo di dato: compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: u.i.u. adibita a locale commerciale allocata al piano terreno di edificio condominiale con affaccio su piazza pubblica (Largo Mercadante) e area cortiliva interna (con due prospetti in aderenza agli edifici confinanti), disposta su unico piano.

Destinazione: commerciale

Catasto: F. 1146 N. 167 sub. 22, cat C/1, cl. 3^a, mq. 92, R.C. 1.487,19

Allocazione: via Mercadante 50 – Torino

Edificazione: ante 1967

Pratiche edilizie successive: 2004 per chiusura di balcone in veranda e per ampliamento superficie somministrazione bevande; 2017 sistemazione interna (non specificata l'entità dell'intervento)

Distanza in linea d'aria dal compendio: ca. ml. 220

Superficie commerciale: mq. 105,00 ca.

Fonte dato: Atto pubblico (rogito) del 14.04.2021, rep. 447/346, rogante dott.ssa Giovanna Germano, notaio in Venaria Reale

Provenienza dato: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1: R.G. 20417, R.P. 15048 del 10.05.2021

Prezzo: €. 100.000,00

➤ **Comparabile 2**

Tipo di dato: compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: u.i.u. adibita a locale commerciale (con tettoia accessoria) allocata al piano terreno di edificio condominiale con affaccio su strada pubblica (via Cherubini) e area cortiliva interna (con due prospetti in aderenza agli edifici confinanti), disposta su unico piano.

Destinazione: commerciale

Catasto: (negozi) F. 1146 N. 194 sub. 2, cat C/1, cl. 5^a, mq. 45, R.C. 987,72; (tettoia) F. 1146 N. 194 sub. 15, cat C/7, cl. 5^a, mq. 14, R.C. 61,46

Allocazione: via Cherubini 68 – Torino

Edificazione: 1954 (negozi) –

Pratiche edilizie successive: nessuna

Distanza in linea d'aria dal compendio oggetto di stima: ca. ml. 350

Superficie commerciale: mq. 52,55

Fonte dato: Scrittura privata autenticata per compravendita del 26.03.2021, rep. 37957/21920, rogante dott. Riccardo Cinque, notaio in Torino

Provenienza dato: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2: R.G. 14109, R.P. 10399 del 02.04.2021

Prezzo: €. 60.000,00

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (SU_PRINC):** la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²; caratteristica quantitativa;
- **Superficie locali accessori: retro (SU_RETRO)** le superfici dei locali accessori sono superfici secondarie che contribuiscono alla determinazione della superficie commerciale con le proprie reali superfici corrette per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²; caratteristica quantitativa;

Tabella dei dati

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SUBJECT
PREZZO (PRZ)	€ 100.000,00	€ 60.000,00	
DATA (DAT)	14/04/2021	26/03/2021	STIMA 31/08/2021
(mesi)	4	5	0
NEGOZIO (SU_PRINC)	mq. 81,00	mq. 31,00	mq. 75,00
RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	mq. 43,00	mq. 31,00	mq. 84,00
VERANDA (SU_VER)	mq. 17,00		
TETTOIA (SU_TETT)		mq. 15,00	
CANTINA (SU_CANT)		mq. 35,00	
POSIZIONE SU STRADA (POS)	2	2	1

Tabella indici/rapporti mercantili

CARATTERISTICHE	INDICI/RAPPORTI MERCANTILI
DATA (DAT)	-0,0212
NEGOZIO (SU_PRINC)	1,00
RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	0,50
VERANDA (SU_VER)	0,40
TETTOIA (SU_TETT)	0,30
CANTINA (SU_CANT)	0,25
POSIZIONE SU STRADA (POS)	1

Analisi dei prezzi marginali

➤ Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica Data e' stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. La modalita' di stima e' da indagine di mercato

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Indice mercantile medio: -2,12%

(DAT) comparabile 1 = € 100.000,00*(-0,0212)/12 = € 176,66/mese

(DAT) comparabile 2 = € 60.000,00*(-0,0212)/12 = € 106,00/mese

➤ **Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

Il prezzo medio del contratto e' calcolato sulla superficie commerciale

(PRZ) comparabile 1:

€ 100.00,00/(mq 81*1,0)+(mq 43*0,5)+(mq 17*0,4) = €/mq 914,91

(PRZ) comparabile 2:

€ 60.000,00/(mq 31*1,0)+(mq 31*0,5)+(mq. 15*0,30)+(mq. 35*0,25) = €/mq 1.004,18

Stima del rapporto di posizione

€/mq 914,91/1.004,18 = 0,91

€/mq 914,91*0,91 = €/mq 832,57

€/mq 1.004,18*0,91 = €/mq 913,81

Prezzo marginale (SUP_PRINC) = €/mq (832,57+913,81)/2 = €/mq 873,19

➤ **Prezzo marginale della caratteristica RETRONEGOZIO (SU_RETRO)**

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

(SU_RETRO) = € 873,19*0,50 = €/mq 347,63

➤ **Prezzo marginale della caratteristica VERANDA (SU_VER)**

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

(SU_VER) = € 873,19*0,40 = €/mq 260,72

➤ **Prezzo marginale della caratteristica TETTOIA (SU_TETT)**

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

(SU_TETT) = € 873,19*0,3 = €/mq 217,27

➤ **Prezzo marginale della caratteristica CANTINA (SU_CANT)**

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

(SU_CANT) = € 873,19*0,25 = €/mq 173,81

➤ **Prezzo marginale della caratteristica POSIZIONE SU STRADA (POS)**

Il prezzo marginale e' posto pari all'ipotetico valore di affaccio su strada pubblica da un livello all'altro
(POS) da 1 a 2 = € 4.000,00

Tabella prezzi marginali

CARATTERISTICHE	INDICI MERCANTILI	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
DATA (DAT) €/mese		€ 176,66	€ 106,00
SUP. NEGOZIO (SU_PRINC)	1,00	€/mq 873,19	€/mq 873,19
SUP. RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	0,50	€/mq 436,59	€/mq 436,59
SUP. VERANDA (SU_VER)	0,40	€/mq 349,28	
SUP. TETTOIA (SU_TETT)	0,30		€/mq 261,96
SUP. CANTINA (SU_CANT)	0,25		€/mq 218,30

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

POSIZIONE SU STRADA (POS)	€ 5.000,00	€ 5.000,00
---------------------------	------------	------------

Tabella di valutazione

PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1				COMPARABILE 2				SUBJECT										
PREZZO TOTALE (PRZ) €	€ 100.000,00				€ 60.000,00														
DATA (DAT) €/mese	0	-	4	=	-4	x	€ 176,66	=	-€ 706,64	0	-	5	=	-5	x	€ 106,00	=	-€ 530,00	0
SUP. NEGOZIO (SU_PRINC) mq	75,00	-	81,00	=	-6,00	x	€ 873,19	=	-€ 5.239,14	75,00	-	31,00	=	44,00	x	€ 873,19	=	€ 38.420,33	75,00
SUP. RETRO (SU_RETRO) mq	84,00	-	43,00	=	41,00	x	€ 436,59	=	€ 17.900,38	84,00	-	31,00	=	53,00	x	€ 436,59	=	€ 23.139,51	84,00
SUP. CANTINA (SU_CANT) mq	0,00	-	0,00	=	0,00	x	€ 218,30	=	€ 0,00	0,00	-	35,00	=	-35,00	x	€ 218,30	=	-€ 7.640,41	0,00
SUP. TETTOIA (SU_TETT) mq	0,00	-	0,00	=	0,00	x	€ 261,96	=	€ 0,00	0,00	-	31,00	=	-31,00	x	€ 261,96	=	-€ 8.120,66	0,00
SUP. VERANDA (SU_VERANDA) mq	0,00	-	17,00	=	-17,00	x	€ 349,28	=	-€ 5.937,69	0,00	-	15,00	=	-15,00	x	€ 349,28	=	-€ 5.239,14	0,00
POSIZIONE SU STRADA PUBBLICA (POS) n.	1,00	-	2,00	=	-1,00	x	€ 5.000,00	=	-€ 5.000,00	1,00	-	2,00	=	-1,00	x	€ 5.000,00	=	-€ 5.000,00	1,00
					€ 101.016,92				€ 95.029,64										

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta cio' e' puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta (d%) che si calcola tra il prezzo massimo ed il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% risulta essere $\leq 3 \pm 5\%$ (comunque accettabile prossimo al 10%) a seconda della variabilita' originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nello specifico caso si ha:

Prezzo massimo € 95.029,64; Prezzo minimo: € 101.016,92.

$d\% = (\text{Prezzo max} - \text{Prezzo min}) \times 100 / \text{Prezzo min}$

$d\% = (\text{€ 101.216,92} - \text{€ 95.029,64}) \times 100 / \text{€ 98.023,28} = 6,30\%$ (verificato)

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del compendio oggetto di stima e' rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilita', per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilita', peso e dignita' di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore risulta essere pari a :

$(\text{€ 101.216,92} + \text{€ 95.029,64}) / 2 = \text{€ 98.023,28}$

Il valore di mercato piu' probabile del compendio oggetto di stima (al lordo delle eventuali decurtazioni da operare) e' pari ad € 98.023,28 arr.to ad € 98.000,00 (euro novantottomila/00).

2.20 - VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta sarà costituito dal possibile valore di mercato sopra riportato decurtato dalle voci sottoindicate.

Riduzioni ed abbattimenti

1. Abbattimento forfetario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita:

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6678

€ 98.000,00 x 10% = € 9.800,00

2. Cancellazione formalità: € 1.000,00
3. Sanatoria edilizia: € 3.000,00
4. Sanatoria catastale: € 1.000,00

Riduzioni ed abbattimenti	Importo
5) Riduzione del 10% del valore di mercato (mancanza garanzia vizi, ecc.)	€ 9.800,00
6) Cancellazione formalità	€ 1.000,00
7) Sanatoria edilizia + Agibilita'	€ 3.000,00
8) Sanatoria catastale	€ 1.000,00
TOTALE DECURTAZIONI	€ 14.800,00

Valore al netto delle riduzioni ed abbattimenti (quota intera del 100%)

Calcolo valore a base d'asta	Valore (€.)
Valore di vendita stimato (più probabile)	€ 98.000,00
Decurtazioni	€ 14.800,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE BASE D'ASTA	€ 83.200,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE BASE D'ASTA ARR.TO	€ 83.200,00

VALORE A BASE D'ASTA PER LA QUOTA OGGETTO DI VENDITA (100%):

€ 83.200,00 (euro ottantatremiladuecento /00).

Il compendio verterà in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene trasferito, oneri di qualsiasi genere (compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita

Sarà comunque onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura e spese, il bene sotto ogni profilo.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



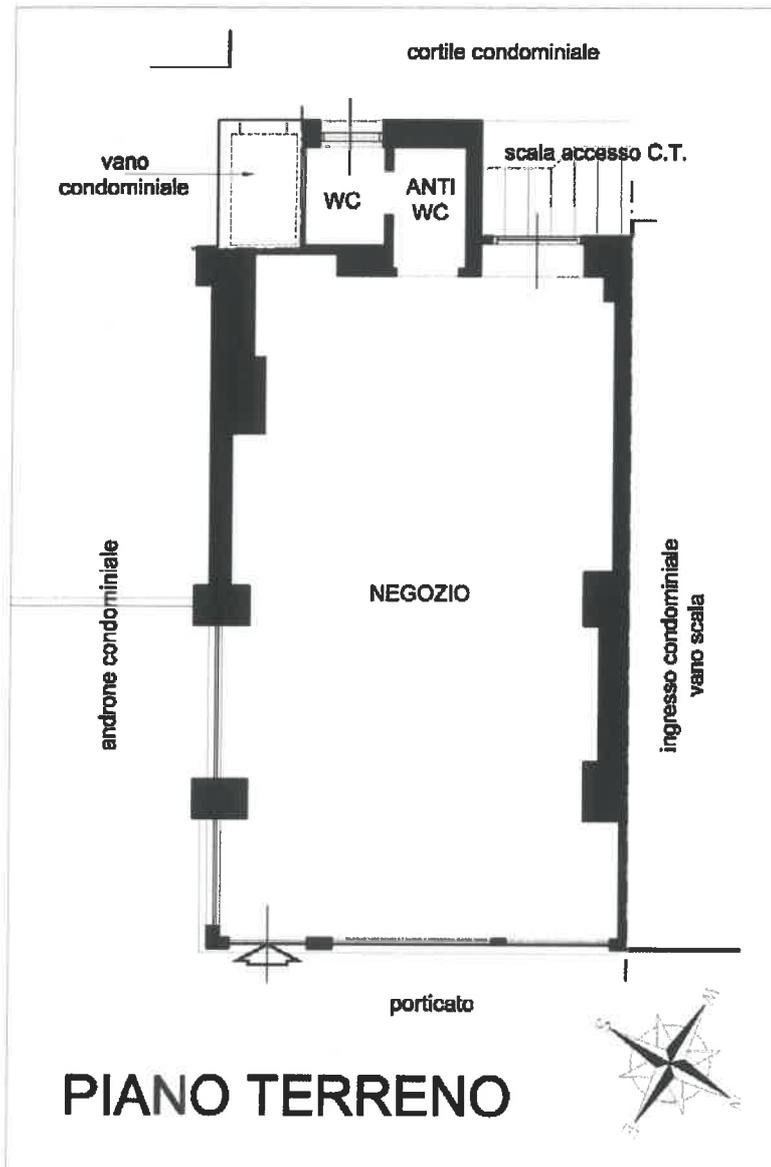
Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

LOTTO 3

3 - LOTTO 3

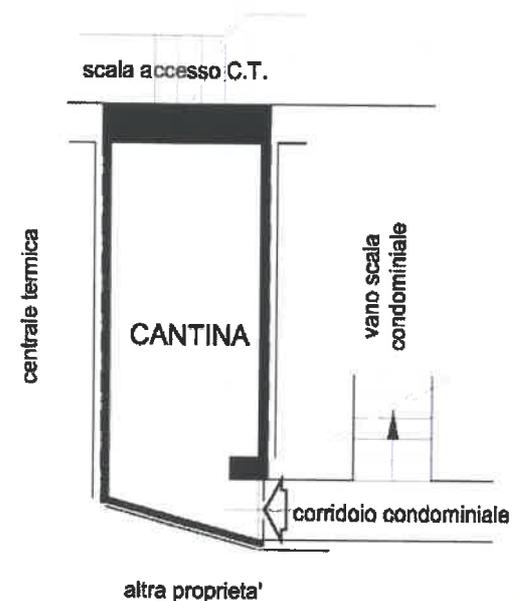
Comune di BORGARO TORINESE (TO) – via Cirie' nc. 11 (Catasto Fabbricati: F. 5 N. 464 sub. 53)

LOCALE COMMERCIALE



PIANO TERRENO

PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA DEL LOTTO –
SITUAZIONE RISRCONTRATA IN LOCO



PIANO INTERRATO

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

3.1 - UBICAZIONE

Comune di BORGARO TORINESE (TO), via Cirie' nc. 11.



Fonte Google Maps



3.2 - TIPOLOGIA E CONSISTENZA

Locale commerciale all'interno di complesso residenziale sito in piazza del Mercato, angolo via Cirie', composto da due edifici autonomi denominati "Condominio Portici" e "Condominio Royal" destinati a civili abitazioni, negozi ed autorimesse. L'unita' *de qua* e' allocata al piano terreno del "condominio Royal", via Cirie nc. 11.

Il compendio e' attualmente cosi' composto:

- 📍 Locale commerciale composto da un vano al piano terreno (1° fuori terra) con cantina accessoria al piano interrato (1° entro terra); misura una superficie complessiva - calcolata secondo i dettami dell'allegato "C", D.P.R. 138/98 - di circa mq. 54,00 complessivi (superficie utile totale indicativa mq. 54,00 ca.).

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

3.3 - DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Comune di BORGARO TORINESE (TO) (dati estrapolati da visura catastale **(all. 18)**) –

Alla data del 05.06.2020, l'unita' immobiliare risulta cosi' censita:

F.	N.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Superf. Catastale	R.C.	Annotazioni
5	464	53		C/1	3	mq. 43	mq. 50	€ 743,96	Via Cirie' nc. 11, piano T

e risulta allibrata, per la quota del 100% della piena proprietà, in capo a:

CHIABOTTO Cristina, nata a Moncalieri (TO) il 15.09.1986, C.F. CHBCST86P55F335P, proprietaria

(1/2)

CHIABOTTO Serena, nata a Torino il 23.10.1993, C.F. CHBSRN93R53L249E, proprietaria 1/2.

3.4 - COERENZE

Dal testo del rogito di compravendita derivativo in capo alle sigg.re CHIABOTTO Cristina e Serena del 25.03.2013 (rogito Compravendita del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946 - **(all. 2)**), si riscontrano le seguenti coerenze:

locale al piano terreno: "cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, via Cirie' tramite giardino condominiale e porticato e "Condominio Portici";

locale al piano interrato: "scala esterna di accesso, cantina distinta con il numero 49, corridoio comune, altra cantina, locale caldaia" (si precisa che la descrizione delle coerenze potra' subire modifiche in relazione alla regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo 3.18).

3.5 - DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare e' costituito dagli edifici denominati "Condominio Royal" e "Condominio Portici", edifici rispettivamente fronteggianti la via Cirie' e la piazza del Mercato ed edificati alla fine degli anni '60 del secolo scorso a otto piani e sei piani fuori terra; risultano allocati in pieno concentrico cittadino, alle spalle della casa comunale e comodo a tutti i servizi.

Il piano terreno e' generalmente occupato da locali commerciali ed i livelli superiori sono prevalentemente a destinazione residenziale.

3.6 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE ASSOGGETTATA A VENDITA

(si faccia riferimento alla documentazione fotografica **(all. 19)**).

Locale commerciale al piano terreno (alla data del sopralluogo e' impiegato come sede di centro fiscale sindacale) con vetrine ed ingresso aventi affaccio diretto sul porticato condominiale e distaccato dalla via Cirie' dall'area verde condominiale; altra vetrina laterale si affaccia sull'androne condominiale.

Completa il compendio la cantina accessoria al piano interrato, raggiungibile dalla scala condominiale.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

In riferimento allo stato riscontrato in loco ed alla misurazione sommaria degli spazi, l'unita' oggetto di vendita misura una superficie commerciale complessiva - calcolata secondo i dettami dell'allegato "C", D.P.R. 138/98 - di circa mq. 54,00 complessivi (superficie utile totale indicativa mq. 54,00 ca.).

Il "negoziò" (identificato con la lettera "A" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, come rilevasi dal rogito di compravendita del 25.03.2013, notaio Enrico Mambretti in narrativa) e' costituito da unico vano che sviluppa una superficie utile di circa mq. 42,00 e lorda di ca. mq. 49,00, con attiguo servizio igienico finestrato ed antibagno cieco di complessivi mq. 3,00 ca. utili e mq. 4,40 ca. lordi. L'altezza interna viene misurata in ca. ml. 2,80/3,15 per l'ampio vano ed in ca. ml. 3,00 per il servizio igienico laddove la pavimentazione risulta essere sopraelevata di ca. cm. 15 rispetto alla pavimentazione del "negoziò". L'accesso avviene dal nc. 11 della via Cirie'

La cantina cieca accessoria al piano interrato (accessibile dal nc. 13 della via Cirie') e' raggiungibile dalla scala condominiale ad unica rampa e risulta essere in posizione sottostante al vano sopradescritto. Misura una superficie utile di ca. mq. 9,00 ed una superficie lorda di ca. mq. 11,00 con un'altezza di ml. 2,10/2,22. Risulta essere identificata con il numero 42 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, come rilevasi dal rogito di compravendita del 25.03.2013, notaio Enrico Mambretti in narrativa. La sua conformazione non risulta corrispondere con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie di cui al successivo paragrafo 3.17 e nella relativa planimetria catastale occupando parte del corridoio condominiale.

Finiture ed impianti principali del "negoziò":

- pareti interne e soffitti piani: pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione interne: sulla pavimentazione originaria ad oggi non visibile, e' stata posata superiormente una pavimentazione in laminato;
- rivestimento/pavimento "bagno": pareti con piastrelle ceramiche (marmette cm. 48x20) sino ad un'altezza di circa ml. 2,00; pavimentazione con marmette ceramiche (cm. 30x30)
- serramenti esterni: telaio in ferro con vetro semplice (le vetrine al piano terreno sono dotate di saracinesca metallica a giorno a maglie rettangolari);
- serramenti interni: legno tamburato ad unico battente cieco;
- dotazioni "bagno": lavabo e wc a colonna in ceramica bianca; lavabo monoforo con miscelatore monocomando e wc provvisto di cassetta di risciacquo a zaino.

Dotazioni tecnologiche riscontrate:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento condominiale con radiatori a parete;
- acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno elettrico (12 lt.) - marca Bandini scaldabagni.

La cantina presenta taluni pareti interne intonacate e tinteggiate ed altre con elementi laterizi tinteggiati; il soffitto e' piano con trave ribassato del solaio e tubazioni, verosimilmente condominiali, a vista. L'ingresso e' fornito di porta metallica con griglia a giorno.

L'intera unita' immobiliare riversa, verosimilmente, in condizioni manutentive buone.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Lo scrivente non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui e' fornito il lotto *de quo*, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio.

Il lotto dovra' essere assoggettato ad aggiornamento planimetrico edilizio e ridefinizione catastale (vedasi paragrafi 3.17 e 3.18).

3.7 - TITOLARITÀ IMMOBILE

Alla data della redazione della presente relazione, la titolarità del compendio *de quo* risulta essere in capo alla debitrice ed alla di lei sorella:

CHIABOTTO Cristina, nata a Moncalieri (TO) il 15.09.1986, C.F. CHBCST86P55F335P,

CHIABOTTO Serena, nata a Torino il 23.10.1993, C.F. CHBSRN93R53L219E,

per la quota della piena proprietà di 1/2 ciascuna e così per l'intera quota della piena proprietà pari al 100%.

La suddetta intestazione e' derivante dal seguente titolo di provenienza:

- Atto di COMPRAVENDITA del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, al n.ro 11654 di R.G. ed al n. 8713 di R.P. del 05.04.2013 (all. 2).

Contro: SANTA CRISTINA società semplice con sede in Borgaro T.se, P.IVA 83000060018,

quota piena proprietà di 1/1.

Favore: CHIABOTTO Cristina, nata a Moncalieri (TO) il 15.09.1986, C.F. CHBCST86P55F335P,

quota piena proprietà di 1/2 CHIABOTTO Serena, nata a Torino il 23.10.1993, C.F.

CHBSRN93R53L219E quota piena proprietà di 1/2.

La provenienza in capo ai danti causa risulta essere ultraventennale e derivante dal seguente titolo (come rilevato dal rogito di compravendita sopraindicato del 25.03.2013):

- Atto di COMPRAVENDITA del 30.12.1987, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 5175/108, registrato in Torino il 18.01.1988 al n. 2658, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1 (e' parere dello scrivente che l'indicazione "TORINO 1" riscontrata nel succitato atto debba essere intesa come "TORINO 2", Conservatoria competente per territorio).

3.8 - VINCOLI E ONERI

Il bene e' stato sottoposto a vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitu', attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

Trattandosi di entità immobiliare facente parte di complesso condominiale, e' compresa la vendita di tutti i diritti inerenti agli interi complessi, nonche' della comunione di tutto cio' che per legge, patti o consuetudini e' considerato comune fra diversi condomini. L'acquirente s'impegnera' di osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio depositato con atto del

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 6 marzo 1969, repertorio n. 5982/3790. L'amministratore protempore, quale regolamento di condominio ha fornito allo scrivente quanto riportato all'allegato sub 20 del presente elaborato **(all. 20)**.

3.9 - INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Come da informazioni dettate dall'Amministratore di condominio protempore mediante mail del 07.07.2021, le spese di competenza ed a carico della proprietà del compendio oggetto di vendita, ammontano ad euro 327,78 in corso di incasso.

Ai fini dei rapporti condominiali, l'aggiudicatario che subentra al debitore è obbligato solidalmente con questo (obbligazione *propter rem*), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (Art. 63, comma 2, Disp. Att. Cod. civ.).

3.10 - LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI E SE GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sulla quota intera (100%) della piena proprietà in capo alla debitrice ed alla di lei sorella è derivante dal seguente titolo di provenienza:

Atto di COMPRAVENDITA del 25.03.2013, dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, rep. 191918/23946, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, al n.ro 11654 di R.G. ed al n. 8713 di R.P. del 05.04.2013 **(all. 2)**.

3.11 - LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Dalla visione del P.R.G. pubblicato sul sito web Geoportale, il compendio ricade in area "01-br – Area residenziale a capacità insediativa esaurita". Si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Borgaro Torinese.

3.12 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Previa effettuazione dell'aggiornamento dell'elenco delle formalità esistenti al 30.08.2021 sulle descrizioni catastali dell'unità immobiliare si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli **(all. 21)**:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2.

Iscrizioni

- a) iscrizione ipotecaria n° 11655 di R.G. e n° 1651 di R.P. del 05.04.2013 per "ipoteca volontaria" derivante da "concessione a garanzia di mutuo fondiario" del 25.03.2013, notaio Enrico Mambretti,

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

rep. 191919/23947, per un importo totale di €. 400.000 (capitale euro 200.000,00; tasso interesse annuo 4,2%) **(art. 22)**:

A Favore: BANCA SELLA S.P.A., per la quota del 100% della piena proprietà (creditore ipotecario).

Contro: CHIABOTTO Cristina, piena proprietà 1/2 (debitore ipotecario); CHIABOTTO Serena, proprietà 1/2 (debitore ipotecario)

Descrizione catastale immobile: F. 40 N. 918 sub. 2.

Trascrizioni

b) trascrizione n° 47694 di R.G e n° 33617 di R.P. del 25.11.2019, "atto giudiziario" – "decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio", Tribunale di Ivrea, rep. 2/2019 del 08.11.2019 **(art. 23)**:

A Favore: MASSA DEI CREDITORI DI CHIABOTTO Cristina, per la quota del 50% della piena proprietà

Contro: CHIABOTTO Cristina, piena proprietà 1/2

Costo cancellazione formalità.

Alla data odierna il costo per la cancellazione delle esposte formalità ammonta, indicativamente, ad euro 334,00 circa, di cui: €. 35,00 per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria; €. 299,00 per la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

Conteggio esatto verrà effettuato dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione. La somma di cui sopra dovrà essere aumentata dell'onorario per le prestazioni professionali inerenti all'elaborazione delle relative note di cancellazione con il programma ministeriale "NOTA", per la predisposizione dei modelli ministeriali di pagamento oltre che delle necessarie vacanze per il deposito ed il ritiro delle stesse note presso l'ufficio competente (ai fini della valutazione delle decurtazioni dalla base d'asta si ipotizza una cifra complessiva di circa €. 1.000,00).

3.13 - SUSSISTENZA CONTRATTI LOCAZIONE

L'unità immobiliare risulta essere assoggettata al contratto di locazione sotto riportato.

Contratto di locazione ad uso non abitativo (art. 27, L. 392/1978) del 27.09.2019, con "cedolare secca", (L'Esperto disconosce i dati di registrazione). Durata contratto: anni 6 (sei) dal 01.10.2019 al 30.09.2025 con possibilità di rinnovo di ulteriori anni 6 (sei) "qualora nessuna delle parti comunichi disdetta all'altra almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento ...". Importo mensile del canone €. 350,00 per complessivi €. 4.200,00/anno **(art. 24)**.

Contraenti: CHIABOTTO Serena (locatore); VALENTE Donato (conduttore)

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

3.14 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unita' immobiliare risulta essere fornita di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) prevista dalla Regione Piemonte depositata il 05.03.2013 con codice identificativo A.C.E. n° 2013 107240 0001, a firma del certificatore architetto Roberto Marin, che inquadra l'unita' immobiliare nella classe energetica "G". (all. 24).

3.15 - STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Alla data dei sopralluoghi avvenuti il 14.07.2020, 19.05.2021 e 13.07.2021, l'unita' immobiliare risulta essere occupata dal conduttore e nella sua disponibilita'. I locali sono impiegati come centro fiscale sindacale. Da informazioni assunte, lo stesso compendio risulta essere stato impiegato dal Comune di Borgaro come ufficio comunale decentrato.

3.16 - PRATICHE EDILIZIE ed AGIBILITA'

Dalla lettura del rogito di compravendita derivativo in capo alle signore CHIABOTTO Cristina e Serena del 25.03.2013 (rep. 191918/23946, notaio Enrico Mambretti) e dalle informazioni assunte presso la proprietaria, lo scrivente riporta la seguente elencazione delle pratiche edilizie in essere:

- a) Licenza edilizia n. 43/67 del 28.08.1967 (costruzione complesso condominiale);
- b) Licenza edilizia in variante n. 10/69 del 02.05.1969;
- c) Licenza di abitabilita' n. 43/67rilasciata il 27.05.1969;

3.17 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

In riferimento all'estratto della tavola progettuale allegata alla Licenza edilizia in variante n. 10/69 del 02.05.1969 (messa a disposizione della proprietaria) (all. 25), il sottoscritto elenca le sottostanti dissomiglianze dell'unita' *de qua*:

piano terreno:

- traslazione dello "antibagno" dall'interno del locale all'esterno dello stesso con volumetria aggiuntiva soprastante la scala di accesso alla centrale termica (porzione tratteggiata in rosso nell'allegato 25);
- rifacimento completo del servizio igienico;
- differente posizione della porta d'ingresso;
- differente rappresentazione della muratura confinante con il vano scala condominiale adiacente;

piano interrato:

- la cantina risulta essere stata realizzata all'interno dell'ampio locale indicato come "centrale termica" (porzione tratteggiata in rosso nell'allegato 25).

Da informazioni verbali assunte presso l'Amministratore pro-tempore, si espone quanto segue.

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

E' verosimile ipotizzare che dette difformita' non siano passibili di sanzione pecuniaria poiche', con delibera del Consiglio Comunale N. 38 del 29.04.1999 (divenuta esecutiva in data 29.05.1999), l'intero complesso "I Portici", in esso compreso anche il "Condominio Royal", *"deve considerarsi ormai sanato, sotto il profilo urbanistico, con l'adozione delle deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 26.06.1981 di variante al P.R.G.C., successivamente approvata dalla Regione, con la quale si e' inserito nel P.R.G.C. l'intervento edilizio de "I Portici", cosi' come effettivamente realizzato, riclassificando l'area come "area residenziale a capacita' insediativa esaurita", e, sotto il profilo economico, avendo il Comune gia' incamerato nell'anno 1978 gli oneri di urbanizzazione anche per le aree originariamente estranee al piano di lottizzazione"* (all. 26).

Per quanto concerne l'avvenuta realizzazione e/o manutenzione del servizio igienico, l'Ufficio Tecnico riferisce verbalmente che detti interventi, essendo stati eseguiti dallo stesso Comune di Borgaro per l'impiego dei locali come ufficio comunale decentrato, non saranno assoggettati a sanzione per regolarizzazione. Se cio' non fosse, i relativi costi per l'oblazione possono gia' ritenersi ricompresi nell'abbattimento forfetario del 10% applicato in sede di stima.

Si renderebbe necessaria la presentazione di nuovi incartamenti edilizi per l'aggiornamento planimetrico della situazione in loco, da concordarsi preventivamente in via principale con il competente gabinetto tecnico comunale ed anche con l'Amministrazione condominiale quantomeno per la "cantina" realizzata all'interno della centrale termica.

Per la definizione di cui sopra di cui sopra, il cui esito certo e quantificazione dei costi potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte dell'Ufficio comunale, si ipotizza un esborso indicativo di circa €. 1.500,00.

3.18 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Il compendio dovra' essere assoggettato a ridefinizione catastale (Catasto Fabbricati).

Con richiesta del 05.06.2020 presso l'A.E. - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia della planimetria catastale dell'unita' immobiliare *de qua*, depositata il 30.06.1983 a firma del geometra Carlandrea Cazzola. La planimetrie non risulta essere conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo (all. 27). Dal confronto con la situazione esistente in loco, generalmente, si riscontrano le seguenti dissomiglianze:

piano terreno:

- differente posizione della porta d'ingresso che risulta traslata sulla parete a vetrina;
- diversa rappresentazione grafica della parete confinante con l'attiguo vano scala condominiale;
- mancata rappresentazione grafica della finestra con affaccio sulla corte interna (su scala di accesso alla centrale termica);
- differente rappresentazione del "servizio igienico";

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- rappresentazione in planimetria di porta comunicante (e conseguentemente facente parte dell'u.i.u.) con il vano condominiale già impiegato come raccolta dei rifiuti; si precisa che l'Amministrazione condominiale pro-tempore ha confermato che detto spazio risulta essere di proprietà condominiale.

piano interrato:

- differente rappresentazione della perimetrazione della cantina con sua estensione sul corridoio comune condominiale.

Si dovrà provvedere, inoltre, alla corretta indicazione dei piani.

Per le difformità sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito di incartamento idoneo, mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio -, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in euro 800,00.

3.19 - VALUTAZIONE POSSIBILE VALORE DI MERCATO

La valutazione dei cespiti staggiti viene effettuata mediante il Market Comparison Approach (MCA).

Trattasi del procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili tramite il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (stesso segmento) contrattati possibilmente di recente e di prezzo noto.

L'MCA si basa sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Sostanzialmente si procede alla trasformazione degli immobili rilevati a confronto (comparabili) nelle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject).

Data di stima: 31.08.2021

Descrizione comparabili

L'Esperto Estimatore ha provveduto ad effettuare una ricerca puntuale di immobili rientranti nello stesso segmento di mercato dell'u.i.u. *de qua*, oggetto di compravendite in epoca recente. Da dette ricerche sono risultati due compendi posti nelle immediate vicinanze compravenduti rispettivamente il 02.12.2020 ed il 18.05.2021.

Le superfici per i fabbricati comparabili sono state desunte dalle planimetrie catastali allegare ai rogiti notarili estrapolati dalla banca dati dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2. Parimenti dicasi per gli ulteriori dati sottoriportati.

Per quanto sopra, gli immobili che l'Esperto valutatore ritiene possano formare il campione d'indagine per la comparazione estimativa del compendio oggetto di stima risultano essere seguenti immobili:

➤ Comparabile 1:

Tipo di dato: compravendita (prezzo di compravendita)

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Descrizione: u.i.u. adibita a locale commerciale allocata al piano terreno e coeva dello stesso complesso immobiliare del subject, libera su tre lati, con ingresso dal porticato frontistante, disposta su unico piano

Destinazione: commerciale

Catasto: F. 5 N. 512 sub. 4, cat C/1, cl. 3[^], mq. 57, R.C. 986,17

Allocazione: via Lussemburgo 7 – Borgaro T.se

Edificazione: 1970/1972

Pratiche edilizie successive: 2010 per diversa distribuzione spazi interni

Distanza in linea d'aria dal compendio: ca. ml. 50

Superficie commerciale: mq. 49,20 ca.

Fonte dato: Atto pubblico (rogito) del 18.05.2021, rep. 1192/732, rogante dott. Giorgio Richiardi, notaio in Cirie'

Provenienza dato: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2: R.G. 23874, R.P. 17465 del 27.05.1921

Prezzo: € 70.000,00

> Comparabile 2

Tipo di dato: compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: u.i.u. adibita a locale commerciale allocata al piano terreno (ed interrato con la cantina accessoria) dello stesso complesso immobiliare del subject, libera su due lati, con ingresso dal porticato frontistante

Destinazione: commerciale

Catasto: (negozi) F. 5 N. 464 sub. 63, cat C/1, cl. 3[^], mq. 41, R.C. 709,35; (cantina) F. 5 N. 464 sub. 64, cat C/2, cl. U, mq. 4, R.C. 13,43

Allocazione: via Cirie' 19 – Borgaro T.se

Edificazione: 1969

Pratiche edilizie successive: nessuna

Distanza in linea d'aria dal compendio: ca. ml. 20

Superficie commerciale: mq. 46,00

Fonte dato: Atto pubblico (rogito) del 02.12.2020, rep. 68.012/29.994, rogante dott. Natale Nardello, notaio in Torino

Provenienza dato: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2: R.G. 43790, R.P. 31047 del 10.12.2020

Prezzo: € 70.000,00

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (SU_PRINC):** la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²; caratteristica quantitativa;
- **Superficie locali accessori: retro (SU_RETRO), servizi igienici (SU_WC), cantina (SU_CANT):** le superfici dei locali accessori sono superfici secondarie che contribuiscono alla determinazione della superficie commerciale con le proprie reali superfici corrette per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²; caratteristica quantitativa;

Tabella dei dati

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SUBJECT
PREZZO (PRZ)	€ 70.000,00	€ 70.000,00	
DATA (DAT)	18/05/2021	02/12/2020	STIMA 31/08/2021
(mesi)	0	9	0
NEGOZIO (SU_PRINC)	mq. 37,00	mq. 43,00	mq. 49,00
RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	mq. 23,00	mq. 0,00	mq. 0,00
SERVIZI IGIENICI (SU_WC)	mq. 6,00	mq. 4,00	mq. 4,40
CANTINA (SU_CANT)	mq. 0,00	mq. 5,00	mq. 11,00

Tabella indici/rapporti mercantili

CARATTERISTICHE	INDICI/RAPPORTI MERCANTILI
DATA (DAT)	+0,041
NEGOZIO (S_PRINC)	1,00
RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	0,40
SERVIZI IGIENICI (SU_WC)	0,50
CANTINA (SU_CANT)	0,20

Analisi dei prezzi marginali

➤ Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica Data e' stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. La modalita' di stima e' da indagine di mercato

Indice mercantile medio: +4,1%

(DAT) comparabile 1 = € . 70.000,00*(- +0,041)/12 = € 213,16/mese

(DAT) comparabile 2 = € . 70.000,00*(- +0,041)/12 = € 213,16/mese

➤ Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo medio del contratto e' calcolato sulla superficie commerciale (al netto dell'area scoperta)

(PRZ) comparabile 1:

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

$$€. 70.00,00)/(mq 37*1,0)+(mq 23*0,4)+(mq 6*0,5) = €/mq 1.422,76$$

(PRZ) comparabile 2:

$$€. 70.000,00)/(mq 42*1,0)+(mq 4*0,5)+(mq. 5*0,20) = €/mq 1.521,74$$

Stima del rapporto di posizione

$$€/mq 1.422,76 / 1.521,74 = 0,93$$

$$€/mq 1.422,76*0,93 = €/mq 1.323,17$$

$$€/mq 1.521,74*0,93 = €/mq 1.415,22$$

$$\text{Prezzo marginale (SUP_PRINC)} = €/mq (1.323,17+1.415,22)/2 = €/mq 1.369,19$$

➤ Prezzo marginale della caratteristica Vani accessori - retronegozio (SU_RETRO)

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$(SU_RETRO) = € 1.369,19*0,40 = €/mq 547,68$$

➤ Prezzo marginale della caratteristica Servizi igienici (SU_WC)

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$(SU_WC) = € 1.369,19*0,50 = €/mq 684,60$$

➤ Prezzo marginale della caratteristica Cantina (SU_CANT)

Il prezzo marginale e' calcolato con il relativo rapporto mercantile

$$(SU_CANT) = € 1.369,19*0,20 = €/mq 273,84$$

Tabella prezzi marginali

CARATTERISTICHE	INDICI MERCANTILI	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
DATA (DAT) €/mese		€ 213,16	€ 213,16
SUP. NEGOZIO (S_PRINC)	1,00	€/mq 1.369,19	€/mq 1.369,19
SUP. RETRONEGOZIO (SU_RETRO)	0,40	€/mq 547,68	€/mq 547,68
SUP. SERVIZI IGIENICI (SU_WC)	0,50	€/mq 684,60	€/mq 684,60
SUP. CANTINA (SU_CANT)	0,20	€/mq 273,84	€/mq 273,84

Tabella di valutazione

PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1				COMPARABILE 2				SUBJECT						
PREZZO TOTALE (PRZ) €	€ 70.000,00				€ 70.000,00										
DATA (DAT) €/mese	0	-	3	= -3 x	-€ 213,16	=	€ 639,48	0	-	6	= -6 x	-€ 213,16	=	€ 1.278,96	0
SUP. PRINCIPALE (SU_PRINC) mq	49,00	-	37,00	= 12,00 x	€ 1.369,19	=	€ 16.430,33	49,00	-	43,00	= 6,00 x	€ 1.369,19	=	€ 8.215,16	49,00
SUP. SERVIZI IGIENICI (SU_WC) mq	4,40	-	6,00	= -1,60 x	€ 684,60	=	-€ 1.095,36	4,40	-	4,00	= 0,40 x	€ 684,60	=	€ 273,84	4,40
SUP. CANTINA (SU_CANT) mq	11,00	-	0,00	= 11,00 x	€ 273,84	=	€ 3.012,23	11,00	-	5,00	= 6,00 x	€ 273,84	=	€ 1.643,03	11,00
SUP. RETRONEGOZIO (SU_RETRO) /mq	0,00	-	23,00	= -23,00 x	€ 547,68	=	-€ 12.596,59	0,00	-	0,00	= 0,00 x	€ 547,68	=	€ 0,00	0,00
							€ 76.380,18							€ 81.411,00	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta cio' e' puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

percentuale assoluta (d%) che si calcola tra il prezzo massimo ed il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% risulta essere $\leq 3+5\%$ (comunque accettabile sino al 10%) a seconda della variabilit  originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nello specifico caso si ha:

Prezzo massimo € 81.411,00; Prezzo minimo: € 76.390,10.

$d\% = (\text{Prezzo max} - \text{Prezzo min}) \times 100 / \text{Prezzo min}$

$d\% = (\text{€} 81.411,00 - \text{€} 76.390,10) \times 100 / \text{€} 76.390,10 = 6,57\%$ (verificato)

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del compendio oggetto di stima e' rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilit , per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilit , peso e dignit  di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore risulta essere pari a :

$(\text{€} 81.411,00 + \text{€} 76.390,10) / 2 = \text{€} 78.900,55$

Il valore di mercato pi  probabile del compendio oggetto di stima (al lordo delle eventuali decurtazioni da operare) e' pari ad € 78.900,55 arr.to ad € 78.900,00 (euro settantottomilanovecento/00).

3.20 - VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta sar  costituito dal possibile valore di mercato sopra riportato decurtato dalle voci sottoindicate.

Riduzioni ed abbattimenti

1. Abbattimento forfetario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzich  sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita:
 $\text{€} 78.900,00 \times 10\% = \text{€} 7.890,00$
2. Cancellazione formalit : € 1.000,00
3. Aggiornamento edilizio: € 1.500,00
4. Sanatoria catastale: € 800,00

Riduzioni ed abbattimenti	Importo
9) Riduzione del 10% del valore di mercato (mancanza garanzia vizi, ecc.)	€ 7.890,00
10) Cancellazione formalit�	€ 1.000,00
11) Sanatoria edilizia + Agibilit�	€ 1.500,00
12) Sanatoria catastale	€ 800,00
TOTALE DECURTAZIONI	€ 11.190,00

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
 codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
 telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
 e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6678

Valore al netto delle riduzioni ed abbattimenti (quota intera del 100%)

Calcolo valore a base d'asta	Valore (€.)
Valore di vendita stimato (più probabile)	€. 78.900,00
Decurtazioni	€. 11.190,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE BASE D'ASTA	€. 67.710,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE BASE D'ASTA ARR.TO	€. 67.700,00

VALORE A BASE D'ASTA PER LA QUOTA OGGETTO DI VENDITA (100%):

€. 67.700,00 (euro sessantasettemilasettecento/00).

Il compendio verra' posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate.

La vendita *de qua* non é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene trasferito, oneri di qualsiasi genere (compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene stesso e/o nell'abbattimento forfettario del 10% rispetto al valore venale del bene in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita

Sarà comunque onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura e spese, il bene sotto ogni profilo.

----- 000 ----- 00000 ----- 000 -----

4 - CONCLUSIONI

Lo scrivente riporta nella seguente tabella i valori riepilogativi dei singoli lotti:

Riferimento LOTTO	Possibile Valore di Mercato	Possibile Valore a base d'asta (al netto delle decurtazioni)
LOTTO 1 Torino, via Mercadante 78/B	€. 78.900,00	€. 67.200,00
LOTTO 2 Torino, via Mercadante 78/E	€. 98.000,00	€. 83.200,00
LOTTO 3 Borgaro T.se, via Cirie' 11	€. 78.900,00	€. 67.700,00

Geometra Angelo LEPORE

studio tecnico: corso Massimo d'Azeglio nc. 38 scala A - 10015 IVREA (TO)
codice fiscale: LPRNGL70B15L219F - P.IVA: 06466360010
telefono: 0125-641935 cell. 338-7586097
e-mail: lepore.a@alice.it PEC: angelo.lepore@geopec.it



Iscritto al Collegio dei Geometri
di Torino e Provincia al n. 6678

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata al sottoscritto, si rassegna la presente relazione di stima costituita da complessive 54 pagine con 27 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione, sottoscritta in modalita' digitale e comprensiva di allegati, viene inviata digitalmente con modalita' telematica all'Ill.mo Liquidatore, dott. Massimo Savio.

In fede.

Ivrea, 04.09.2021



Allegati

- 1) Lotto 1: visura storica Catasto Fabbricati
- 2) Lotto 1-2-3: rogito acquisto in capo alla debitrice del 25.03.2013
- 3) Lotto 1: documentazione fotografica
- 4) Lotto 1-2: regolamento di condominio
- 5) Lotto 1: elenco formalita' aggiornato al 30.08.2021
- 6) Lotto 1: iscrizione n.ri 10932/1364 del 05.04.2013
- 7) Lotto 1: trascrizione n.ri 48537/35225 del 25.11.2019
- 8) Lotto 1: APE
- 9) Lotto 1-2: estratto planimetria allegata alla Licenza Edilizia 1331/1970
- 10) Lotto 1: planimetria catastale
- 11) Lotto 2: visura storica Catasto Fabbricati
- 12) Lotto 2: documentazione fotografica
- 13) Lotto 2: elenco formalita' aggiornato al 30.08.2021
- 14) Lotto 2: iscrizione n.ri 11655/1651 del 05.04.2013
- 15) Lotto 2: trascrizione n.ri 48537/35225 del 25.11.2019
- 16) Lotto 2: contratto locazione del 01.11.2018 + APE
- 17) Lotto 2: planimetria catastale
- 18) Lotto 3: visura storica Catasto Fabbricati
- 19) Lotto 3: documentazione fotografica
- 20) Lotto 3: regolamento di condominio
- 21) Lotto 3: elenco formalita' aggiornato al 30.08.2021
- 22) Lotto 3: iscrizione n.ri 10932/1364 del 05.04.2013
- 23) Lotto 3: trascrizione n.ri 47694/33617 del 25.11.2019
- 24) Lotto 3: contratto locazione del 29.07.2019 + APE
- 25) Lotto 3: estratto planimetria allegata alla Licenza Edilizia 10/69
- 26) Lotto 3: delibera Consiglio Comunale n. 38/1999
- 27) Lotto 3: planimetria catastale