

Studio Tecnico Geometra RASO Giuseppe

Via Sospello n. 205 – 10147 Torino (TO)

Tel. 011.2295600 – Cell. 348.2504917

e-mail geo.rasogiuseppe@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

IX SEZIONE CIVILE SUCCESSIONI

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX

deceduto in Chieri (TO) il 27/11/2017.

R.G. N. 1925/2022

GIUDICE : Dott.ssa Sara PERLO

CURATORE : Rag. Fulvia FORMENTINI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N° 1: CHIERI Via Marconi n. 7- Alloggio al piano 1°

(Fg. 34 n. 324 sub. 10) e

Autorimessa al P.T. (Fg. 34 n. 324 sub. 6).

LOTTO N° 2: CHIERI via Marconi n. 7- Alloggio al piano 1°

(Fg. 34 n. 324 sub.14).

CHIERI via San Giacomo n. 4 - Autorimessa P.T.

(Fg. 34 n. 325 sub.3).

LOTTO N° 3: CHIERI via Marconi n. 7- Alloggio al piano 2°

(Fg. 34 n. 324 sub.22) e

Autorimessa al P.T. (Fg. 34 n. 324 sub. 18).

LOTTO N° 4: CHIERI via Marconi n. 7- Laboratorio al P.T.

(Fg. 34 n. 324 sub.15)

CHIERI via San Giacomo n. 4- Autorimessa P.T.

(Fg. 34 n. 325 sub.5).

LOTTO N° 5: CHIERI via San Giorgio n. 23 Alloggio al P.T. e

Cantina al Piano Interrato (Fg. 34 n. 200 sub.8).

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

➤ PROSPETTI RIASSUNTIVI.

Immobili in PIENA ED INTERA PROPRIETA' del defunto XXXXXX Xxxxxx.

LOTTO N° 1	
Diritto reale, quota e soggetto	- Piena Proprietà per l'intero in capo al defunto XXXXXX Xxxxxx.
Ubicazione immobili:	CHIERI (TO) Via Guglielmo Marconi n. 7.
Descrizione immobili:	<ul style="list-style-type: none"> • ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "B" <u>senza ascensore</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, con balcone verso il cortile comune, individuato con la dicitura "Alloggio 3" nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio. • AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da locale autorimessa e ripostiglio nella parte retrostante, individuata con la dicitura "BOX 4" e "CANTINA" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.
Dati catastali:	<ul style="list-style-type: none"> - ALLOGGIO: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 324, Subalterno 10 - cat. A/3. - AUTORIMESSA: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 324, Subalterno 6 - cat. C/6.
Irregolarità Catastali:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 1.02).</u>
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 1.07).</u>
Formalità Pregiudizievole che grava <u>solo</u> sull'alloggio (sub. 10):	1) Ipoteca Volontaria del 31/03/2011 ; R.G. 12998; R.P. 2478 Capitale €. 600.000,00; Totale €. 1.200.000,00
Stato di Occupazione:	Gli immobili risultano occupati (inquilino: XXXXXXXXXXXX Xxxxxx).
Prezzo base per la vendita: - ALLOGGIO - AUTORIMESSA TOTALE LOTTO N. 1	€. 70.000 €. 14.000 €. 84.000,00

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

LOTTO N° 2	
Diritto reale, quota e soggetto	- Piena Proprietà per l'intero in capo al defunto XXXXXX Xxxxxx.
Ubicazione immobili:	CHIERI (TO) Via Guglielmo Marconi n. 7. CHIERI (TO) Via San Giacomo n. 4 (cancello d'accesso per autorimesse).
Descrizione immobili:	<ul style="list-style-type: none"> • ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.) su due livelli collegati con scala interna, in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "A" <u>senza ascensore</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: al livello del piano primo con accesso dal pianerottolo del vano scala: ingresso, bagno e n. 2 camere, scala di collegamento al livello superiore; al livello superiore con accesso da scala interna: bagno, ripostiglio, soggiorno-cucina con balcone verso il cortile comune; individuato con la dicitura "Alloggio 1" nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio. • AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura "BOX 8" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.
Dati catastali:	<ul style="list-style-type: none"> - ALLOGGIO: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 324, Subalterno 14 - cat. A/3. - AUTORIMESSA: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 325, Subalterno 3 - cat. C/6.
Irregolarità Catastali:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 4.02).</u>
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 4.07).</u>
Formalità Pregiudizievole che grava <u>solo</u> sull'alloggio (sub. 14):	1) Ipoteca Volontaria del 31/03/2011 ; R.G. 12998; R.P. 2478 Capitale €. 600.000,00; Totale €. 1.200.000,00
Stato di Occupazione:	Gli immobili risultano occupati (inquilino: XXXXXXXX Xxxxxx).
Prezzo base per la vendita: - ALLOGGIO - AUTORIMESSA	€. 75.000 €. 7.000
TOTALE LOTTO N. 2	€. 82.000,00

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

LOTTO N° 3	
Diritto reale, quota e soggetto	- Piena Proprietà per l'intero in capo al defunto XXXXXX Xxxxxx.
Ubicazione immobili:	CHIERI (TO) Via Guglielmo Marconi n. 7.
Descrizione immobili:	<ul style="list-style-type: none"> • ALLOGGIO al piano secondo (3° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "A" <u>senza ascensore</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 2 camere e balcone verso cortile comune, individuato con la dicitura "Alloggio 8" nella planimetria del piano secondo allegata al regolamento di condominio. • AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura "BOX 2" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.
Dati catastali:	<ul style="list-style-type: none"> - ALLOGGIO: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 324, Subalterno 22 - cat. A/3. - AUTORIMESSA: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 324, Subalterno 18 - cat. C/6.
Irregolarità Catastali:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 7.02).</u>
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 7.07).</u>
Formalità Pregiudizievole che grava <u>solo</u> sull'alloggio (sub. 22):	1) Ipoteca Volontaria del 31/03/2011 ; R.G. 12998; R.P. 2478 Capitale €. 600.000,00; Totale €. 1.200.000,00
Stato di Occupazione:	Gli immobili risultano occupati (inquilino: XXXXXX Xxxxx).
Prezzo base per la vendita: - ALLOGGIO - AUTORIMESSA	€. 77.000 €. 15.000
TOTALE LOTTO N. 3	€. 92.000,00

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

LOTTO N° 4	
Diritto reale, quota e soggetto	- Piena Proprietà per l'intero in capo al defunto XXXXXX Xxxxxx.
Ubicazione immobili:	CHIERI (TO) Via Guglielmo Marconi n. 7. CHIERI (TO) Via San Giacomo n. 4 (cancello d'accesso per autorimesse)
Descrizione immobili:	<ul style="list-style-type: none"> • LABORATORIO al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "C" <u>senza ascensore e altro accesso dal cortile comune</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: locale artigianale, wc e anti-wc (realizzato senza autorizzazione) e soppalco con accesso da scala interna con altezza inferiore a mt. 1,90, per il quale deve essere verificata la regolarità edilizia; individuato con la dicitura "LABORATORIO" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio. • AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura "BOX 10" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.
Dati catastali:	<ul style="list-style-type: none"> - LABORATORIO: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 324, Subalterno 15 - cat. C/3. - AUTORIMESSA: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 325, Subalterno 5 - cat. C/6.
Irregolarità Catastali:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 10.02).</u>
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 10.07).</u>
Formalità Pregiudizievoli	All'aggiornamento della visura ipotecaria non si sono rilevate sugli immobili formalità pregiudizievoli.
Stato di Occupazione:	Gli immobili risultano utilizzati da XX XXXXXX senza titolo e pertanto vengono venduti come LIBERI.
Prezzo base per la vendita:	
- LABORATORIO	€. 24.000
- AUTORIMESSA	€. 9.000
TOTALE LOTTO N. 4	€. 33.000,00

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

LOTTO N° 5	
Diritto reale, quota e soggetto	- Piena Proprietà per l'intero in capo al defunto XXXXXX Xxxxxx.
Ubicazione immobili:	CHIERI (TO) Via San Giorgio n. 23.
Descrizione immobili:	<ul style="list-style-type: none"> • ALLOGGIO al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale senza ascensore, con accesso dal cortile comune, con riscaldamento autonomo, composto da: ingresso con zona cottura, due camere, ripostiglio, antibagno e bagno, individuato con numero "3" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio. - CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO individuata con il numero "3" nella planimetria del piano cantine allegata al regolamento di condominio.
Dati catastali:	- ALLOGGIO e Cantina di pertinenza: Catasto Fabbricati di CHIERI (TO): Foglio 34, Particella 200, Subalterno 8 cat. A/3.
Irregolarità Catastali:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 13.02).</u>
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come <u>dettagliato al punto 13.07).</u>
Formalità Pregiudizievoli	All'aggiornamento della visura ipotecaria non si sono rilevate sugli immobili formalità pregiudizievoli.
Stato di Occupazione:	Gli immobili sono venduti LIBERI.
Prezzo base per la vendita: - ALLOGGIO E Cantina	€. 47.000
TOTALE LOTTO N. 5	€. 47.000,00

TOTALE PREZZO BASE DI VENDITA LOTTI N. 1-2-3-4-5 : €. 338.000,00

INDICE GENERALE

➤ **PROSPETTI RIASSUNTIVI**..... pag. 02

I°) **PREAMBOLO**..... pag. 13

II°) **PREMESSE**..... pag. 15

III°) **CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE, CRITERI PER LA VALUTAZIONE
DI TUTTI GLI IMMOBILI E CRITERI PER LA
DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**..... pag. 17

IV°) **INDAGINI SUL MERCATO IMMOBILIARE PER LA VALUTAZIONE
DI TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**..... pag. 22

INDICE DEI N. 5 LOTTI

A) <u>DESCRIZIONE STABILE CONDOMINIALE UBICATO IN CHERI (TO) – VIA GUGLIELMO MARCONI N. 7- VIA SAN GIACOMO N. 4</u>	
(DOVE SONO INSERITI I LOTTI N. 1-2-3-4)	pag. 29

LOTTO N° 1: Piena Proprietà per 1/1 – CHERI (TO)	
Via Guglielmo Marconi n. 7	
• ALLOGGIO al Piano Primo (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 10)	
• AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 6)	
.....	pag. 35

1) <u>DESCRIZIONE IMMOBILI</u>	pag. 36
1.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE.....	pag. 36
1.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 38
1.03) COERENZE	pag. 40
1.04) TITOLARITÀ, PROVENIENZA E CRONISTORIA.....	pag. 40
1.05) CONVENZIONE EDILIZIA, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag. 42
1.06) STATO LOCATIVO.....	pag. 43
1.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA.....	pag. 44
1.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).....	pag. 45
1.09) CONFORMITA' IMPIANTI.....	pag. 46
2) <u>VALUTAZIONE IMMOBILI</u>	pag. 47
2.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1 CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE.....	pag. 47
2.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1 IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.....	pag. 52
3) <u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI PER IMMOBILI DEL LOTTO N° 1</u>	pag. 55

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

LOTTO N° 2: Piena Proprietà per 1/1 – CHIERI (TO)	
Via Guglielmo Marconi n. 7	
Via San Giacomo n. 4 (cancello d'accesso per autorimesse)	
• ALLOGGIO al Piano Primo su due livelli (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 14)	
• AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 325, sub. 3)	
pag. 57
4) <u>DESCRIZIONE IMMOBILI</u>	pag. 58
4.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE.....	pag. 58
4.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 60
4.03) COERENZE	pag. 62
4.04) TITOLARITÀ, PROVENIENZA E CRONISTORIA.....	pag. 63
4.05) CONVENZIONE EDILIZIA, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag. 64
4.06) STATO LOCATIVO.....	pag. 65
4.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA.....	pag. 66
4.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).....	pag. 67
4.09) CONFORMITÀ IMPIANTI.....	pag. 68
5) <u>VALUTAZIONE IMMOBILI</u>	pag. 69
5.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2 CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE.....	pag. 69
5.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2 IN PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.....	pag. 74
6) <u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI PER IMMOBILI DEL LOTTO N° 2</u>	pag. 77

LOTTO N° 3: Piena Proprietà per 1/1 – CHIERI (TO)

Via Guglielmo Marconi n. 7

- ALLOGGIO al Piano Secondo (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 22)
- AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 18)

.....pag. 79

7) <u>DESCRIZIONE IMMOBILI</u>	pag. 80
7.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE.....	pag. 80
7.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 82
7.03) COERENZE	pag. 84
7.04) TITOLARITÀ, PROVENIENZA E CRONISTORIA.....	pag. 85
7.05) CONVENZIONE EDILIZIA, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag. 87
7.06) STATO LOCATIVO.....	pag. 88
7.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA.....	pag. 88
7.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).....	pag. 90
7.09) CONFORMITÀ IMPIANTI.....	pag. 90
8) <u>VALUTAZIONE IMMOBILI</u>	pag. 92
8.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 3 CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE.....	pag. 92
8.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 3 IN PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.....	pag. 97
9) <u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI PER IMMOBILI DEL LOTTO N° 3</u>	pag. 100

LOTTO N° 4: Piena Proprietà per 1/1 – CHIERI (TO)
Via Guglielmo Marconi n. 7
Via San Giacomo n. 4 (cancello d'accesso per autorimesse)
• LABORATORIO al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 15)
• AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 325, sub. 5)
.....pag.102

10) DESCRIZIONE IMMOBILI.....pag.103
10.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE.....pag.103
10.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALEpag.105
10.03) COERENZEpag.108
10.04) TITOLARITÀ, PROVENIENZA E CRONISTORIA.....pag.108
10.05) CONVENZIONE EDILIZIA, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO... pag.110
10.06) STATO LOCATIVO.....pag.111
10.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA.....pag.111
10.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)..... pag.113
10.09) CONFORMITA' IMPIANTI..... pag.114

11) VALUTAZIONE IMMOBILIpag.115
11.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 4
CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA
PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO
IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE..... pag.115
11.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEGLI
IMMOBILI DEL LOTTO 4 IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI..... pag.120

**12) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI PER IMMOBILI
DEL LOTTO N° 4..... pag.123**

B) <u>DESCRIZIONE STABILE CONDOMINIALE UNICATO IN CHIERI – VIA SAN GIORGIO N. 23</u> (DOVE E' INSERITO IL LOTTO N. 5).....	pag. 124
---	----------

LOTTO N° 5: Piena Proprietà per 1/1 – CHIERI (TO)

Via San Giorgio n. 23

- ALLOGGIO al Piano Terreno e

Cantina di Pertinenza al Piano Interrato (C.F. Fg. 34, n. 200, sub. 8)

.....	pag. 128
-------	----------

13) <u>DESCRIZIONE IMMOBILI</u>	pag. 129
--	----------

13.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE.....	pag. 129
---	----------

13.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 131
--	----------

13.03) COERENZE	pag. 133
-----------------------	----------

13.04) TITOLARITÀ, PROVENIENZA E CRONISTORIA.....	pag. 133
---	----------

13.05) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag. 135
---------------------------------------	----------

13.06) STATO LOCATIVO.....	pag. 136
----------------------------	----------

13.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA.....	pag. 136
---	----------

13.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).....	pag. 138
--	----------


13.09) CONFORMITA' IMPIANTI.....	pag. 138
----------------------------------	----------

14) <u>VALUTAZIONE IMMOBILI</u>	pag. 139
--	----------

14.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 5 CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE.....	pag. 139
--	----------

14.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 5 IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.....	pag. 143
---	----------

15) <u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI PER IMMOBILI DEL LOTTO N° 5</u>	pag. 146
---	----------

 Indice allegazioni documentali	pag. 148
--	----------

I°) PREAMBOLO.

- Il sottoscritto **Geometra RASO Giuseppe**, libero professionista, con studio in Torino (TO), Via Sospello n. 205, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n° 7178 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice (Albo C.T.U.) presso il Tribunale Ordinario di Torino al numero 19, su istanza del Curatore dell' "*Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxx*" Rag. Fulvia FORMENTINI, in data 13 dicembre 2023 veniva **nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara PERLO perito estimatore** degli immobili da vendere all'asta. Lo scrivente ad espletamento del mandato ricevuto è in grado di riferire all'Ill.mo Giudice quanto riportato nella presente RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione acquisita e di quanto emerso dalle ispezioni compiute sui luoghi, degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti nonché, delle conseguenti analisi condotte.
- **Oggetto** della presente relazione di stima immobiliare sono i seguenti beni immobili inseriti nell' "*Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxx*", **suddivisi nei n. 5 lotti** che saranno messi in vendita: in **piena proprietà per l'intero** (proprietà per la quota di 1/1) **in capo al defunto XXXXXXXX Xxxxxxx** (nato a Noventa Vicentina (VI) il 16/01/1925 – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX - **deceduto in Chieri (TO) il 27/11/2017**):

LOTTO N. 1

- ❖ **CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7.**
 - **ALLOGGIO al piano primo** (occupato dall'inquilino XXXXXXXXXXXX Xxxxxx);
 - **AUTORIMESSA al piano terreno** (occupata dall'inquilino XXXXXXXXXXXX Xxxxxx).

LOTTO N. 2

- ❖ **CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4.**

– **ALLOGGIO** al piano primo su due livelli con scala interna

(occupato dall'inquilino XXXXXXXX Xxxxxx);

– **AUTORIMESSA** al piano terreno (occupata dall'inquilino XXXXXXXX Xxxxxx).

LOTTO N. 3

❖ **CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7.**

– **ALLOGGIO** al piano secondo (occupato dall'inquilino XXXXXX Xxxxx);

– **AUTORIMESSA** al piano terreno (occupata dall'inquilino XXXXXX Xxxxx).

LOTTO N. 4

❖ **CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4.**

– **LABORATORIO** al piano terreno (utilizzato da XX XXXXXX senza titolo e pertanto venduto come libero);

– **AUTORIMESSA** al piano terreno (utilizzato da XX XXXXXX senza titolo e pertanto venduto come libero);

LOTTO N. 5

❖ **CHIERI (TO) – Via San Giorgio n. 23.**

– **ALLOGGIO** al piano terreno e cantina di pertinenza al piano interrato (libero).

II°) PREMESSE.

Lo scrivente Geom. RASO Giuseppe, allo scopo di assolvere all'incarico ricevuto, ha espletato le **seguenti attività professionali**:

- estrazione dalla banca dati dell'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali delle visure catastali e delle planimetrie catastali agli atti;
- in data 27 gennaio 2024 - primo sopralluogo congiunto con il Curatore dell'“*Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxx*”, con redazione di documentazione fotografica;
- visure ipotecarie presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 sul nominativo XXXXXX Xxxxxxx;
- successivi sopralluoghi per rilievo degli immobili per la redazione e presentazione delle pratiche comunali e catastali necessarie e per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica che dovranno essere allegati agli atti di trasferimento;
- redazione e presentazione delle pratiche comunali e catastali necessarie per regolarizzare gli immobili;
- redazione degli Attestati di Prestazione Energetica;
- estrazione dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dei valori di mercato nella zona dove sono ubicati gli immobili da stimare, valori utilizzati come elemento di confronto nella valutazione;
- indagini sul mercato immobiliare della zona dove sono ubicati gli immobili in oggetto, per ricercare i prezzi delle compravendite e le caratteristiche di immobili simili a quelli da stimare (cosiddetti comparabili) anche con l'utilizzo della piattaforma *Comparabilitalia.it*;
- prima valutazione degli immobili (considerati in modo “*astratto*” liberi da affitti ed in regime di libera contrattazione) applicando per le unità immobiliari abitative il procedimento di stima del *Market Comparison Approach* (MCA), che prevede la comparazione degli

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

immobili da stimare con altri immobili di cui si conoscono i dati certi ed utilizzando per la valutazione delle autorimesse e del laboratorio il procedimento sintetico – comparativo con stima mono parametrica mediante il cosiddetto “*metodo del confronto di mercato*”, che si basa sul confronto tra beni immobili oggetto di stima (con la loro consistenza e peculiarità) ed un insieme di beni immobili ad essi simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Vengono utilizzate metodologie e standard di valutazione nazionale ed internazionale previste dalle normative di riferimento, tra le quali la Norma UNI 11558:2014 e la Norma UNI 11612:2015;

- seconda valutazione definitiva considerando la riduzione del valore di mercato per le seguenti cause:
 - riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia di vizi, trattandosi di vendita da parte dell’“Eredità Giacente”;
 - riduzione del valore di mercato per vetustà e stato di manutenzione e conservazione;
 - riduzione del valore di mercato nel caso che gli immobili siano venduti occupati;
 - redazione della relazione di stima completa degli allegati e della documentazione fotografica.
-
-
-
-

**III°) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE, CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI
TUTTI GLI IMMOBILI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE
SUPERFICI COMMERCIALI.**

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE.

Nella presente relazione di stima immobiliare degli immobili inseriti dell'”*Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxxx*”, in un primo tempo viene stimato il più probabile “valore di mercato” attuale degli immobili, espresso in astratto in un ipotetico ambito di libera contrattazione; in un secondo tempo viene proposto il “prezzo base” per la vendita all’asta, tenuto conto delle correzioni della stima e decurtazioni per l’assenza della garanzia per vizi, per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione e riduzione per immobili occupati, considerato che non trattasi di vendita in regime di libera contrattazione, ma di “vendita forzata”.

La dottrina in materia chiarisce che lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell’Estimo in quanto un medesimo bene economico può assumere, in modo contemporaneo, diversi valori quanti sono appunto gli scopi della stima.

Per quanto di interesse:

- secondo l'”*International Valuation Standards*” e l'”*European valuation Standards*” il “valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;
- il “valore di liquidazione” o di “vendita forzata” invece “è pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più

breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato” (estratti dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard” edito da Tecnoborsa).

CRITERI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Per la valutazione a prezzo di mercato degli immobili inseriti dell’*“Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxxx”* il sottoscritto ha ritenuto di adottare due criteri di stima, diversificando il tipo di stima in base alla destinazione degli immobili trattati nella presente perizia (alloggi, autorimesse e laboratorio) come di seguito meglio precisato:

a) Per la valutazione delle unità immobiliari abitative con eventuali cantine di pertinenza è stata utilizzata quale metodologia di stima il *Market Comparison Approach (MCA)*, procedimento che prevede la comparazione degli immobili da stimare con altri immobili simili definiti comparabili con dati rilevati dalle indagini di mercato.

Il procedimento di stima utilizzato si esplica eseguendo il confronto delle caratteristiche peculiari degli immobili da valutare con le caratteristiche degli immobili comparabili stimando la differenza di prezzo delle singole caratteristiche.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate i valori di mercato nella zona dove sono ubicati gli immobili da stimare, ha eseguito indagini sul mercato immobiliare della zona dove sono ubicati gli immobili in oggetto, per ricercare i prezzi delle compravendite e le caratteristiche di immobili simili a quelli da stimare appartenenti allo stesso segmento di mercato (cosiddetti comparabili) anche con l’utilizzo della piattaforma *Comparabilitalia.it*, ed ha inoltre effettuato un’analisi comparativa di annunci apparsi sulle pubblicazioni

immobiliari di immobili in vendita con caratteristiche simili agli immobili da stimare.

Nella stima è stata considerata come caratteristica differenziale importante in quanto ritenuta più strettamente correlata al valore, la **superficie commerciale**. In merito al parametro della superficie commerciale si evidenzia che esso: a) è da ritenersi computato con applicazione di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa inficiare le risultanze di stima; b) **è un mero strumento di calcolo per addivenire ad una stima di valore che è sempre da intendersi riferita “a corpo”, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.**

b) Per la valutazione delle autorimesse e del laboratorio il criterio di stima adottato dal sottoscritto è rappresentato dal procedimento sintetico-comparativo con stima mono parametrica mediante il cosiddetto “metodo del confronto di mercato”, che si svolge attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima (con la loro consistenza e peculiarità) ed un insieme di beni ad essi simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

La stima è definita mono parametrica in quanto viene effettuata sulla base di una sola caratteristica differenziale, quella ritenuta più strettamente correlata al valore, quale è la **superficie commerciale**. Lo scrivente assumendo il parametro della superficie commerciale evidenzia che esso: a) è da ritenersi computato con applicazione di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa inficiare le risultanze di stima; b) **è un mero strumento di calcolo per addivenire ad una stima di valore che è sempre da intendersi riferita “a corpo”, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.**

Anche per la stima mono parametrica sono state eseguite le ricerche e le indagini di mercato come sopra descritte per il *Market Comparison Approach (MCA)*.

SINTESI DELLE FASI DELLA VALUTAZIONE.

I procedimenti di stima adottati si articolano in sintesi in tre fasi:

- reperimento dei prezzi degli immobili con ricerca di mercato;
- per la stima delle unità immobiliari abitative ed eventuali cantine di pertinenza mediante **Market Comparison Approach (MCA)**: esame delle caratteristiche dei comparabili e degli alloggi con eventuali cantine da stimare con la stima della differenza del prezzo delle singole caratteristiche;
- per la stima delle autorimesse e del laboratorio con **procedimento sintetico-comparativo con stima mono parametrica mediante il cosiddetto “metodo del confronto di mercato”**: scelta del parametro di stima che risulta essere il prezzo riferito al metro quadrato di superficie commerciale ottenuto dalla media ponderata dei prezzi rilevati dall’indagine di mercato degli immobili simili;
- elaborazione della stima con i due criteri di stima determinando il “valore di mercato” attuale degli immobili, espresso in astratto in un ipotetico ambito di libera contrattazione.
 - Si procederà poi alla determinazione del “prezzo base” per la vendita all’incanto degli immobili in piena proprietà per l’intero, tenendo conto dello stato di occupazione e delle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto ed operando le seguenti decurtazioni e correzioni della stima di mercato:
 - Fattori correttivi negativi considerando il particolare ambito di procedura esecutiva con “*vendita forzata*” e la riduzione del valore di mercato per

l'assenza della garanzia per vizi degli immobili venduti all'incanto;

- Decurtazioni sul prezzo di stima considerando la vetustà, lo stato di conservazione, d'uso e manutenzione degli immobili;
- Riduzioni per stato di occupazione.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO PER LA STIMA.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili *de quo*, si riporta di seguito la bibliografia essenziale:

- *"Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard"* edito da Tecnoborsa in collaborazione con Agenzia del Territorio, ABI, Confedilizia, Consiglio Nazionale degli Architetti, degli Ingegneri, dei Geometri, dei Periti Industriali, Immobiliari Italiane – terza edizione;
- *"International Valuation Standards"* (IVS) edizione del 2020;
- *"EUROPEAN VALUATION STANDARDS"* edizione del 2020;
- Consulente Immobiliare edito dal SOLE 24.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE

DELLE SUPERFICI COMMERCIALI.

- La **superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto** è stata calcolata, con riferimento alle planimetrie allegate ai regolamenti di condominio (con misurazione grafica e/o utilizzando le misure presenti), al lordo dei muri perimetrali verso esterno e per metà muri verso il vano scala e le proprietà confinanti, conteggiando la superficie dei balconi in misura del 25%, la superficie della cantina in misura del 20%. Il tutto come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate) e dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 allegato C. La superficie commerciale del ripostiglio inserito nel locale autorimessa descritto al Foglio 34, particella 324, sub. 6 è stato considerato in misura del

80% del locale principale.

Si precisa che le superfici commerciali sono state arrotondate al mq. (superiore a mq. 0,50 all'unità di mq. successiva).

N.B.: La valutazione della quota di comproprietà sulle parti comuni degli stabili condominiali di competenza dei singoli immobili, come stabilito dai regolamenti di condominio dei due edifici, è stata compresa nella stima delle singole unità immobiliari.

PRECISAZIONE: La superficie commerciale è un mero strumento di calcolo per addivenire ad una stima di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. Pertanto eventuali imprecisioni nel calcolo della superficie commerciale non influiscono sulla valutazione e sulla vendita che è comunque sempre intesa a "corpo" e non a misura.

**IV°) INDAGINI SUL MERCATO IMMOBILIARE PER LA VALUTAZIONE
DI TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.**

Nel corso delle indagini di mercato sono stati acquisiti come parametri di consultazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia Entrate, per la zona dove sono ubicati gli immobili da stimare ((alloggi categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), autorimesse categoria C/6 e laboratorio categoria C/3 - in Chieri (TO) Via Marconi n. 7 e Via San Giorgio n. 23, che ricadono nella medesima fascia/zona O.M.I.)), fascia/zona definita

“Centrale/RESIDENZIALE CENTRO STORICO STR. NUOVA CINCONVALL. S.P. CHIERI CASTELNUOVO”, codice zona B1, Microzona 1 che vengono in seguito riportate come valore di mercato in €/mq (valore unitario riferito alla superficie commerciale)

Periodo: Anno 2023 – Semestre 2 (ultime quotazioni disponibili)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1.100
Abitazioni di tipo civile	Normale	1.100	1.650
Laboratori	Normale	500	750

(Vedere Allegato n° 1 – Quotazioni Banca dati Agenzia Entrate).

Assunzione per la valutazione degli alloggi in Via Marconi 7.

Per la prima valutazione (considerando gli immobili in regime di libera contrattazione) degli alloggi in Chieri – Via Marconi n. 7, sono stati presi in esame immobili comparabili con categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), in quanto i medesimi presentano tipologia costruttiva e materiali impiegati simili a quelli degli immobili in Via Marconi n. 7 oggetto di stima.

Per le autorimesse nella zona sopra riportata non sono indicati valori di mercato e pertanto si riportano i valori di mercato rilevati nelle zone limitrofe:

Nella zona periferica/residenziale Roaschia:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	Normale	550	830

Nella zona periferica/residenziale Andezeno Gialdo:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	Normale	530	800

.....

Come supporto per il confronto dei prezzi si è effettuata l'analisi delle pubblicazioni immobiliari.

Si è provveduto ad eseguire una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona dove sono ubicati gli immobili in oggetto, per ricercare i prezzi delle compravendite e le caratteristiche di immobili simili a quelli da stimare (cosiddetti comparabili) anche con l'utilizzo della piattaforma *Comparabilitalia.it*.

Dalle analisi, dalle indagini e dalle ricerche esperite si sono rilevati i seguenti immobili che vengono assunti come "*comparabili*" nell'applicazione della metodologia di stima il **Market Comparison Approach (MCA)** per la determinazione del valore di mercato degli alloggi e delle eventuali cantine di pertinenza:

COMPARABILI PER STIMA ALLOGGI IN CHIERI VIA MARCONI N. 7.

- COMPARABILE 1. Prezzo da compravendita rilevato con l'utilizzo della piattaforma *Comparabilitalia.it*, successiva visura catastale storica e stampa dell'atto di compravendita.

In Chieri – Via Sant’Agostino 2: Vendita di alloggio al piano 4° e cantina al piano sotterraneo, in stabile con ascensore, situazione originaria, presenza di un solo bagno. Data atto: 07/06/2022; Prezzo: €. 135.000,00; Superficie commerciale mq. 116.

- COMPARABILE 2. Prezzo da compravendita rilevato con l’utilizzo della piattaforma *Comparabilitalia.it*, successiva visura catastale storica e stampa dell’atto di compravendita.

In Chieri – Via Diverio 11: Vendita di alloggio al piano 5° e cantina al piano terreno, in stabile con ascensore, ristrutturato di recente, presenza di un solo bagno. Data atto: 16/03/2023; Prezzo: €. 120.000,00; Superficie commerciale mq. 102.

(Vedere Allegato n° 2 – Comparabili per stima alloggi Via Marconi n. 7).

COMPARABILI PER STIMA ALLOGGIO IN CHIERI VIA SAN GIORGIO N. 23.

- COMPARABILE 1. Prezzo da compravendita rilevato con l’utilizzo della piattaforma *Comparabilitalia.it*, successiva visura catastale storica e stampa dell’atto di compravendita.

In Chieri – Via Avezzana 39: Vendita di alloggio al piano T e cantina al piano interrato, con n. 1 bagno, in stabile con ascensore. Data atto: 10/11/2022; Prezzo: €. 77.000,00; Superficie commerciale mq. 89.

- COMPARABILE 2. Prezzo da compravendita rilevato con l’utilizzo della piattaforma *Comparabilitalia.it*, successiva visura catastale storica e stampa dell’atto di compravendita.

In Chieri – Via Avezzana 39: Vendita di alloggio al piano 1° e cantina al piano interrato, con n. 1 bagno, in stabile con ascensore. Data atto: 12/01/2023; Prezzo: €. 45.000,00; Superficie commerciale mq. 55.

(Vedere Allegato n° 3 – Comparabili per stima alloggio Via San Giorgio n. 23).

**PER GLI ALLOGGI:
CARATTERISTICHE UTILIZZATE NELLA STIMA
CON MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

Lo scrivente nel procedere con la stima degli alloggi oggetto di perizia con la **metodologia di stima il *Market Comparison Approach (MCA)*** ha preso in esame le seguenti caratteristiche delle quali ha stimato il prezzo marginale :

- Data atto (a seguito delle ricerche sull'andamento del mercato immobiliare in Chieri, si è considerato un saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare = -0,90%);
- Superficie commerciale;
- Livello di Piano (con presenza o con assenza di ascensore);
- Stato di manutenzione e conservazione (considerato buono-normale-scadente);
- Servizi (numero bagni).

Come esposto nel capitolo VALUTAZIONE IMMOBILI nel calcolo della valutazione analitica con il metodo MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) per ciascuna caratteristica sopra elencata, si sono stimati i prezzi marginali al variare della caratteristica (differenziale) dei COMPARABILI rispetto al livello della caratteristica dell'immobile in oggetto (SUBJECT).

**PER LE N. 4 AUTORIMESSE ED IL LABORATORIO:
PREZZO AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE
RILEVATO DALLE RICERCHE DI MERCATO APPLICATO NELLA STIMA MONO
PARAMETRICA CON IL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

AUTORIMESSE: scelta del prezzo al mq. di superficie commerciale.

Per la determinazione del prezzo unitario (prezzo €/mq di superficie commerciale) per le

N. 4 AUTORIMESSE, oltre a tenere presente la forbice delle quotazioni estratte dalla banca dati redatta dall'Agenzia Entrate ((quotazioni OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.)), tramite la piattaforma *Comparabilitalia.it* si è estratto un campione del mercato immobiliare di prezzi di compravendite recenti di autorimesse nella zona d'interesse dove sono ubicati gli immobili oggetto della relazione.

Tenuto conto dei risultati delle indagini e ricerche di mercato eseguite, tenuto conto delle quotazioni sopra riportate e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le peculiarità delle autorimesse oggetto di perizia, fatte le dovute proporzioni, **si ritiene di applicare alle n. 4 autorimesse oggetto della presente perizia i seguenti prezzi al metro quadro di superficie commerciale:**

- Per l'autorimessa descritta al C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 6 con superficie commerciale di mq. 25 e buona larghezza interna (circa mt. 3,00), con la presenza del ripostiglio nella parte finale: **€/mq. 750,00.**

- Per l'autorimessa descritta al C.F. Fg. 34, n. 325, sub. 3 con superficie commerciale di mq. 14, con discreta larghezza interna (circa mt. 2,60), con lunghezza inferiore a mt. 5: **€/mq. 700,00.**

- Per l'autorimessa descritta al C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 18 con superficie commerciale di mq. 29 e buona larghezza interna (circa mt. 3,00) con ottima lunghezza (lunghezza media netta superiore a mt. 8,00): **€/mq. 800,00.**

- Per l'autorimessa descritta al C.F. Fg. 34, n. 325, sub. 5 con superficie commerciale di mq. 16, con larghezza ridotta verso il fondo per la forma trapezoidale, con lunghezza inferiore a mt. 5: **€/mq. 650,00.**

LABORATORIO: scelta del prezzo al mq. di superficie commerciale.

Per la determinazione del prezzo unitario (prezzo €/mq di superficie commerciale) per il LABORATORIO, si sono presi in esame le quotazioni estratte dalla banca dati redatta dall'Agenzia Entrate ((quotazioni OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.)) e le quotazioni del "*Borsino Immobiliare.it*".

Tenuto conto dei risultati delle indagini effettuate e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le peculiarità del laboratorio oggetto di perizia, fatte le dovute proporzioni, **si ritiene di applicare al n. 1 laboratorio oggetto della presente perizia il seguente prezzo al metro quadro di superficie commerciale:**

€/mq. 700,00.

CAPITOLO A)
DESCRIZIONE STABILE CONDOMINIALE UBICATO
IN CHIERI (TO) VIA GUGLIELMO MARCONI N. 7 –
VIA SAN GIACOMO N. 4 (DOVE SONO INSERITI I LOTTI N. 1-2-3-4).



Ingresso carraio e pedonale da Via Marconi n. 7.



Facciata del corpo di fabbrica principale (manica interna) verso il cortile comune dove sono inseriti gli immobili in oggetto.



Facciata del corpo di fabbrica principale (manica interna) verso il cortile comune dove sono inseriti gli immobili in oggetto.



Facciata del corpo di fabbrica perpendicolare al corpo di fabbrica principale verso il cortile comune dove è inserito al piano terreno il laboratorio.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX – R.G. N. 1925/2022



Facciata del corpo di fabbrica perpendicolare al corpo di fabbrica principale e continuazione corpo di fabbrica principale (manica interna) insistente sulla particella 325, verso il cortile comune, dove sono inserite le autorimesse del lotto n. 2 e del lotto n. 4. Passaggio di collegamento tra il cortile comune insistente sulla particella 325 ed il cortile comune insistente sulla particella 324.



Facciata del corpo di fabbrica continuazione del corpo di fabbrica principale (manica interna) insistente sulla particella 325 dove sono inserite le autorimesse del lotto n. 2 e del lotto n. 4.



Ingresso secondario direttamente al cortile insistente sulla particella 325 da Via San Giacomo n. 4.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

A.1) UBICAZIONE E CONTESTO TERRITORIALE.

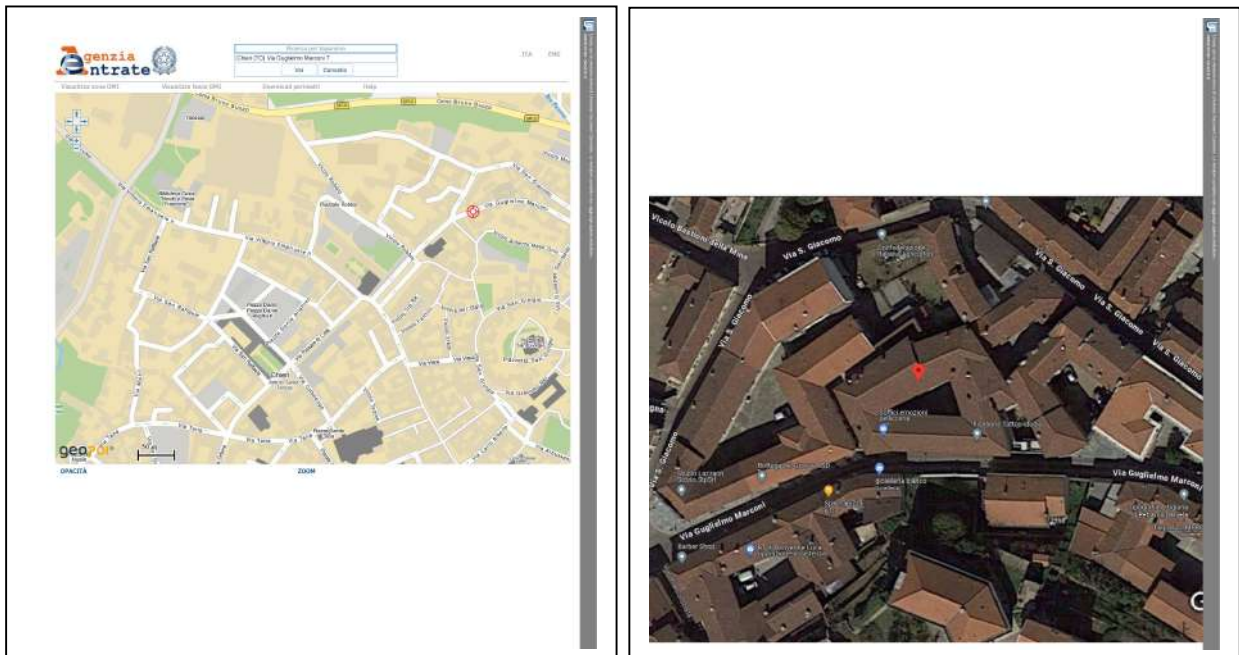
L'edificio denominato "Condominio Marconi" dove sono inseriti n. 3 alloggi, n. 4 autorimesse ed un laboratorio, parte dell'"Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxx" ed oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di CHIERI (TO) con accesso principale da Via Guglielmo Marconi n. 7 (cancello carraio e portoncino pedonale) ed accesso secondario da Via San Giacomo n. 4 (unico cancello carraio e pedonale) e precisamente nel Centro Storico della Città.

La Via Guglielmo Marconi è una strada a senso unico che scende verso la Piazza Cavour, la quale Piazza Cavour si affaccia sulla centrale Via Vittorio Emanuele II.

La zona dove sono ubicati gli immobili è definita nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (definito anche come osservatorio mercato immobiliare abbreviato come "osservatorio O.M.I."), come "Centrale/Residenziale Centro Storico...".

Il nucleo urbano più antico presenta una tipica impronta medievale sia nella planimetria circolare con strade a raggiera convergenti sulla cattedrale, sia nell'aspetto architettonico e urbanistico di numerosi edifici.

Chieri è un comune della provincia di Torino, ai piedi della collina torinese, a sud-est del capoluogo, ad una distanza di circa 24 km. da Torino e presenta una superficie territoriale di 54,20 kmq. con una popolazione residente di circa 36.000 abitanti; l'altitudine media è di mt. 283 s.l.m. con quota minima 243 s.l.m. e quota massima 406 s.l.m.



A.2) DESCRIZIONE STABILE CONDOMINIALE.

L'edificio denominato "Condominio Marconi" dove sono inseriti n. 3 alloggi, n. 4 autorimesse ed un laboratorio, parte dell'"Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxxx" ed oggetto della presente perizia, insiste sulle Particelle 324 e 325 del Foglio 34 del Catasto Terreni del Comune di Chieri, è elevato parte a 2 e parte a 3 p.f.t., con piano terreno (1° p.f.t.) adibito ad autorimesse, negozi, depositi e locale artigianale e piani sovrastanti a civile abitazione ed a uffici.

Lo stabile nel suo complesso presenta una pianta composta dai seguenti corpi di fabbrica collegati tra loro:

- corpo di fabbrica elevato a 2 p.f.t. attestato sulla Via Marconi dove trovasi al piano terreno il parcheggio assoggettato ad uso pubblico come previsto dalla Convenzione Edilizia stipulata in data 24/11/1988 con rogito Notaio XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx repertorio 11865 ed al piano primo ufficio; al piano terreno sono posizionati cancello carraio e pedonale che consente accesso al cortile comune (sub. 23 bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324);
- corpo di fabbrica elevato a 2 p.f.t. posto ad angolo quasi perpendicolare con il corpo di

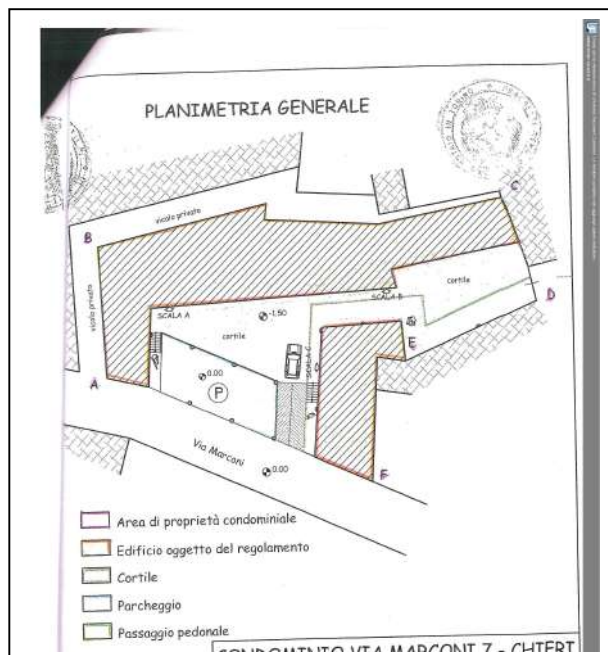
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

fabbrica sopra descritto, con piano terreno adibito a negozio ed a laboratorio oggetto di stima e piano sovrastante adibito a ufficio e civile abitazione;

- corpo di fabbrica elevato parte a 2 e parte a 3 p.f.t. avente forma ad "L", con lato minore su Via Marconi e per il resto con prospetto secondario sul vicolo privato e prospetto principale sul cortile comune interno, con piano terreno adibito a negozi, depositi e autorimesse e piani sovrastanti a civile abitazione. Il corpo di fabbrica principale è perpendicolare al corpo di fabbrica sopra definito ed è parallelo alla Via Marconi. In questo corpo di fabbrica sono inseriti i due alloggi al piano primo e l'alloggio al piano secondo e due autorimesse oggetto della presente perizia;

- corpo di fabbrica elevato a 2 p.f.t., prosecuzione del corpo di fabbrica principale sopra descritto, con piano terreno adibito ad autorimesse e piano superiore a civile abitazione. In questo corpo di fabbrica sono presenti n. 2 autorimesse oggetto di stima. Il cortile comune ed il corpo di fabbrica insistono sulla particella 325 del foglio 34 e presentano accesso secondario da cancello carraio e pedonale dalla Via San Giacomo n. 4.



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

L'edificio condominiale compendiante gli immobili oggetto di stima, costruito in data anteriore al 01 settembre 1967, è stato interessato da un intervento integrale di ristrutturazione da parte del Sig. XXXXXX Xxxxxxx, che lo aveva acquistato con atto di compravendita del 17 febbraio 1989. Le unità immobiliari attuali sono state ricavate dalla ristrutturazione dell'intero stabile iniziata nel 1990 e terminata nel 1994.

Il fabbricato condominiale presenta le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in cemento armato;
- orizzontamenti in latero-cemento;
- assenza dell'impianto di ascensore;
- tetto con orditura in legno e copertura in coppi;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in legno e vetro camera dotati di persiane ad ante;
- portoni basculanti in legno per le autorimesse;
- riscaldamento autonomo per ciascuna unità immobiliare (con esclusione delle autorimesse);
- vani scala con gradini e pianerottoli con pavimentazione in marmo;
- impianto citofonico;
- impianto idrico/fognario.

Considerando i materiali impiegati, la tipologia costruttiva e l'epoca di ristrutturazione (1990-1994) si può considerare l'edificio compendiante gli immobili oggetto di valutazione, tra i fabbricati di abitazioni di tipo economico (per l'assenza dell'impianto di ascensore), ma con caratteristiche anche dei fabbricati di tipo civile (per i materiali impiegati e la tipologia costruttiva e la presenza per alcuni alloggi di doppi servizi).

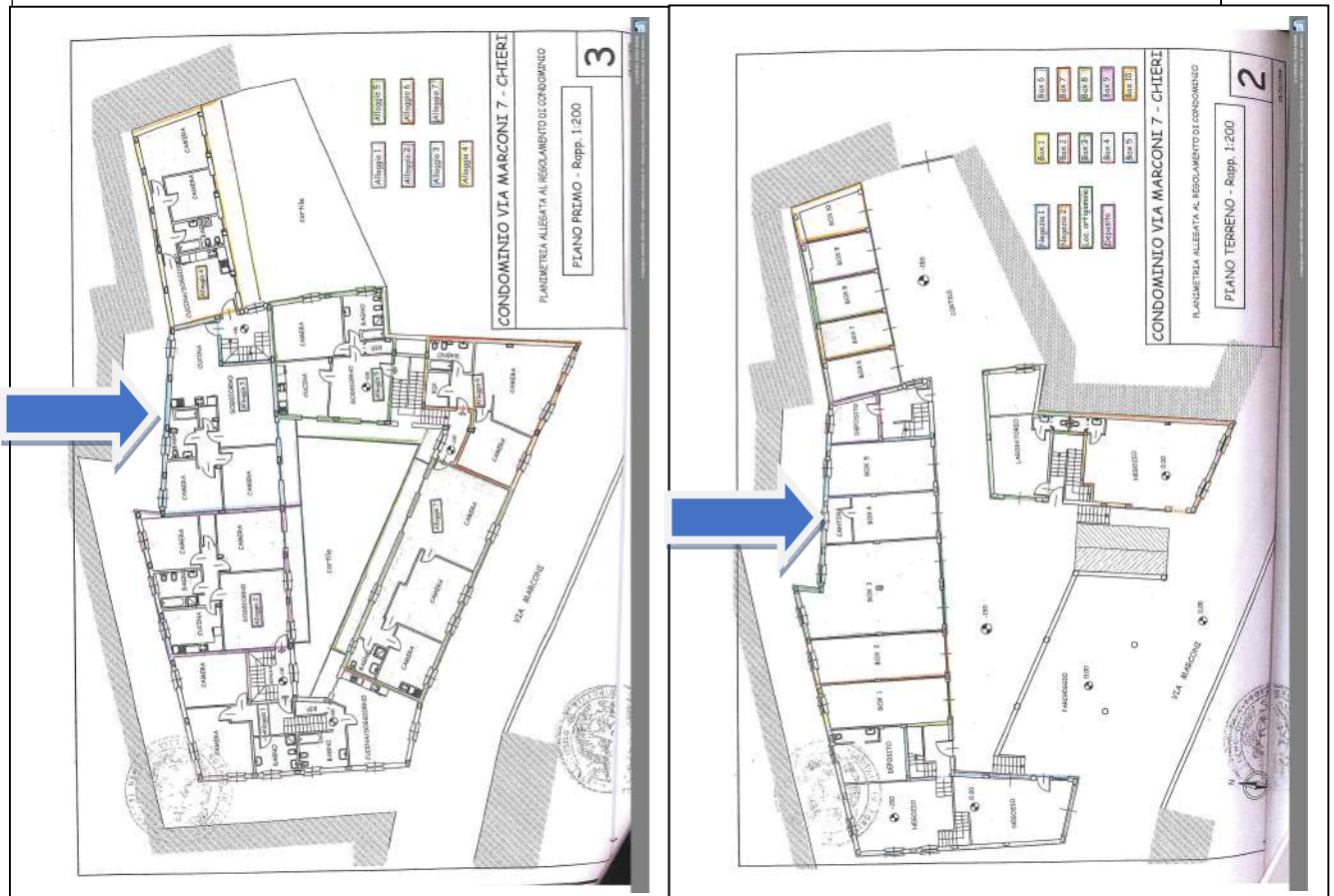
(Vedere foto dalla n° 1 alla n° 12).

LOTTO N° 1

❖ PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO:

➤ In CHIARI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- ALLOGGIO al Piano Primo (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 10).
- AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 6).



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 1) – DESCRIZIONE IMMOBILI

1.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE

1.01.1) UBICAZIONE.

L'edificio denominato "Condominio Marconi" dove sono inseriti gli immobili in oggetto è ubicato nel Comune di CHIERI (TO) con accesso principale da Via Guglielmo Marconi n. 7 (cancello carraio e portoncino pedonale) ed accesso secondario da Via San Giacomo n. 4 (unico cancello carraio e pedonale), nel Centro Storico della Città.

1.01.2) TIPOLOGIA.

Trattasi di :

- **ALLOGGIO** al piano primo (2° p.f.t.), individuato con la dicitura "Alloggio 3" nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio;
- **AUTORIMESSA** al piano terreno (1° p.f.t.), individuata con la dicitura "BOX 4" e "CANTINA" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

1.01.3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

In CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- **ALLOGGIO** al piano primo (2° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "B" senza ascensore, con riscaldamento autonomo, **composto da:** ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, con balcone verso il cortile comune, individuato con la dicitura "Alloggio 3" nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.),** in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da locale autorimessa e ripostiglio nella parte retrostante, individuata con la dicitura **“BOX 4”** e **“CANTINA”** nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.
- **Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio riportato dal regolamento di condominio come segue:**
 - Per l' "alloggio 3": millesimi 63,39.
 - Per il "box 4" : millesimi 24,92.
- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324.**

a) L'alloggio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con rivestimento a parete nell'angolo cottura e nel bagno;
- bagno dotato di wc, lavabo, bidet, vasca e lavatrice;
- serramenti interni in legno e vetro all'"inglesina";
- serramenti esterni in legno e vetro camera con persiane in legno ad ante;
- porta di accesso del tipo blindata;
- balcone con pavimento in gres e copertina in serizzo, dotata di ringhiera con elementi di finizione;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia con frutti in metallo.

b) L'autorimessa con ripostiglio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- portone basculante in legno, pavimento in gres e pareti intonacate e tinteggiate;
- Impianto elettrico esterno e finestra verso la parte retrostante in ferro e vetro semplice.

(Vedere foto dalla n° 20 alla n° 32).

1.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La parte di stabile condominiale dove sono inseriti l'alloggio e l'autorimessa oggetto del LOTTO N° 1 insiste su terreno descritto nella mappa del Catasto Terreni di CHIERI (TO) al Foglio 34, particella 324.

Per la situazione catastale complessiva dell'intero stabile si producono in allegato gli elaborati planimetrici con elenco subalterni estratti dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali, in seguito elencati:

- elaborato planimetrico protocollo 19237 del 26/11/1993 (Vedere Allegato n° 4);
- elaborato planimetrico protocollo 186006 del 05/06/2014 e elenco subalterni (Vedere Allegato n° 5).

Gli immobili oggetto di vendita che costituiscono il **LOTTO N° 1**, intestati al defunto XXXXXX Xxxxxxx, presentano la seguente identificazione e classamento:

Catasto Fabbricati di CHIERI (TO)

ALLOGGIO PIANO PRIMO (2° P.F.T.)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	324	10	U	A/3	1	4,5 vani	Totale 92 mq.	€ 348,61	Via Guglielmo Marconi n. 7 Piano 1

Già Foglio 34, particella 101, sub. 10.

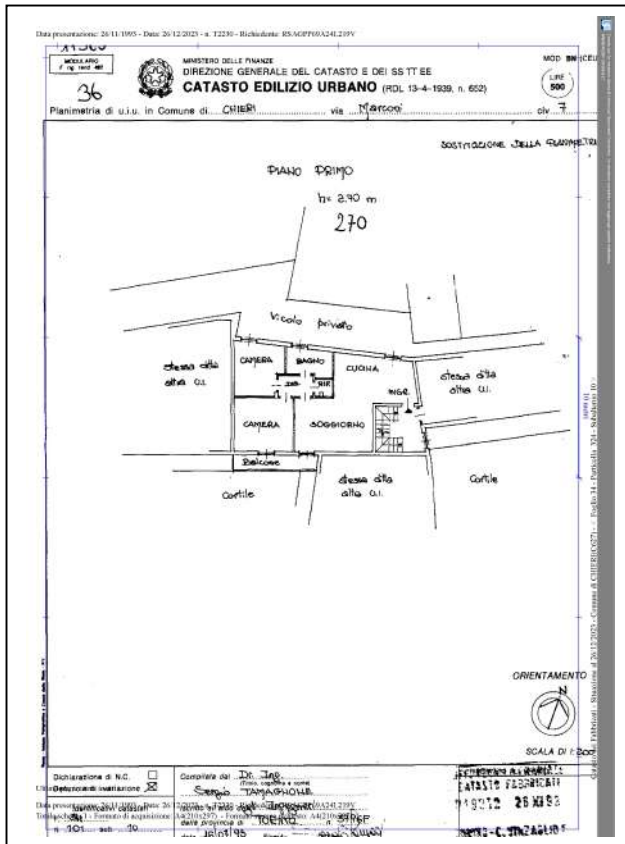
AUTORIMESSA PIANO TERRENO (1° P.F.T.)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	324	6	U	C/6	3	18 mq.	Totale 26 mq.	€ 113,41	Via Guglielmo Marconi n. 7 Piano T

Già Foglio 34, particella 101, sub. 6.

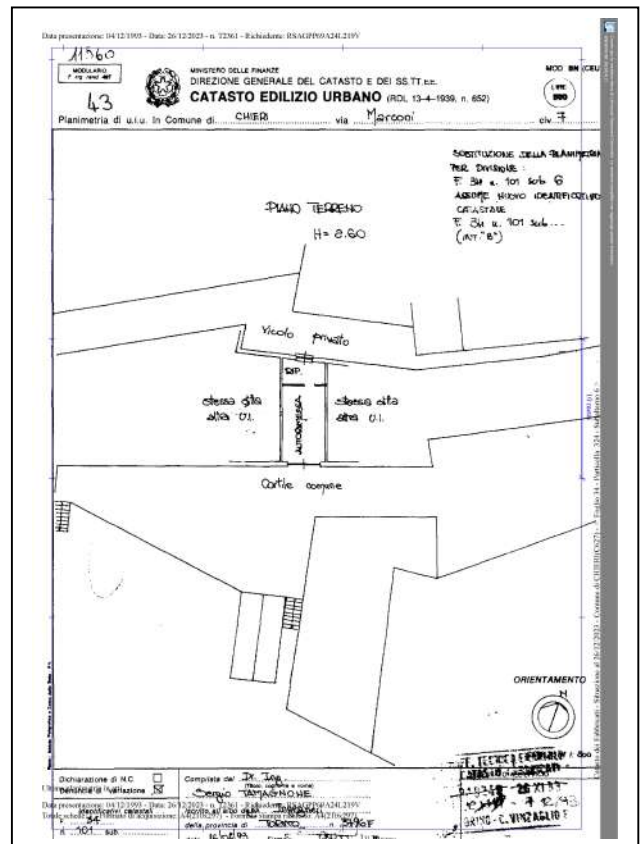
Per la cronistoria catastale degli immobili si fa riferimento alle visure catastali storiche allegata alla presente relazione (Vedere Allegato n° 6).

Le planimetrie catastali attuali in seguito riportate, vengono allegata alla presente relazione (Vedere Allegato n° 7).

PLANIMETRIA FG. 34, N. 324, SUB. 10



PLANIMETRIA FG. 34, N. 324, SUB. 6



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

➤ **Verifica corrispondenza delle planimetrie catastale in atti.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove necessario, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Catasto di Torino di variazione catastale con il programma ministeriale DOCFA, per rendere conforme lo stato di fatto alle planimetrie catastali agli atti. I compensi professionali ed i diritti catastali saranno a carico dell' "Eredità Giacente XXXXXX XXXXXXXX".

1.03) COERENZE

- Con riferimento alle planimetrie allegate al regolamento di condominio si riportano in seguito le coerenze delle unità immobiliari in oggetto, intese in senso orario :

COERENZE ALLOGGIO: alloggio 2, Vicolo Privato, alloggio 4, vano scala "B", alloggio 5 e vuoto su cortile comune insistente sulla particella 324.

COERENZE AUTORIMESSA: BOX 3, Vicolo Privato, BOX 5, cortile comune insistente sulla particella 324.

1.04) TITOLARITA', PROVENIENZA E CRONISTORIA

1.04.1) TITOLARITA'.

Dalle indagini eseguite è emerso che gli immobili in oggetto sono attualmente intestati per la piena proprietà per l'intero all' "EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX", **essendo il proprietario Sig. XXXXXX XXXXXXXX** nato a Noventa Vicentina (VI) il 16/01/1925 – codice fiscale XXX XXX XXXXXX XXXXXX - **deceduto in Chieri (TO) il 27 novembre 2017**, senza che nessun erede abbia accettato l'eredità.

1.04.2) PROVENIENZA.

Gli immobili oggetto del LOTTO N° 1 sono pervenuti in altra consistenza al Sig. XXXXXX
Xxxxxx, che ha provveduto alla ristrutturazione di tutto lo stabile condominiale, tramite il
seguinte atto di compravendita:

**(Vedere Allegato n° 8 – Atto di provenienza immobili in Via Marconi n. 7 – Via San
Giacomo n. 4; Allegato n° 9 – Nota di Trascrizione Atto di provenienza immobili in Via
Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4):**

- Atto di compravendita rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxx del 17 febbraio 1989 repertorio
47834, registrato ad Asti il 06 marzo 1989 al numero 954 e trascritto presso la Conserva-
toria dei RR. II. di Torino 2 in data 07 marzo 1989 ai numeri Registro Generale n. 7668 e
Registro Particolare n. 5476.
- Parte acquirente: XXXXXX Xxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni, in forza
di atto rogito Notaio XXXXXXXX del 10 gennaio 1978 registrato a Chieri il 25 gennaio
1978 al n. 128/179, che interviene nell'atto quale titolare e legale rappresentante della
omonima Ditta Individuale corrente in Chieri Via Giordano Bruno n. 13, P.IVA
XXXXXXXXXXXX e codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX.
- Parte venditrice: Signori XXXXXXXX Xxxxx-Xxxxxx o Xxxxx, XXXXXXXX Xxxxxx,
XXXXXXXX Xxxxx e XXXXXXXX Xxxxxx per la proprietà e XXXXXXXX Xxxxxx per
l'usufrutto uxorio.

1.04.3) CRONISTORIA.

Gli immobili oggetto dell'atto sopra riportato pervennero ai venditori come segue:

- alla signora XXXXXXXX Xxxxx-Xxxxxx per la quota di 66/1008 da XXXXXXXX Xxxxxx deceduta il
15/10/1979 a Chieri, denuncia n. 41 vol. 415 registrata a Chieri il 14/04/1980;
- e sempre alla medesima per 165/1008 dal padre XXXXXXXX Xxxxx deceduto a Marentino il

11/07/1968, denuncia n. 24 vol. 375 presentata a Chieri;

- ai signori XXXXXXXX Xxxxx, Xxxxx ed Xxxxxx per 336/1008 con atto a rogito Notaio XXXXXXXX
XXXXXXX del 14/11/1969 registrato a Chieri il 01/12/1969 al n. 1869;

- e per la stessa quota di 336/1008 per successione da XXXXXXXX Xxxxxxx deceduto a Chieri il
26/02/1985 denuncia n. 25 vol. 437 registrata a Chieri il 26/08/1985;

- e per la quota di 105/1008 per successione da XXXXXX Xxxxxxxx deceduta a Marentino il
15/03/1970, denuncia n. 7 vol. 381 presentata a Chieri il 14/07/1970.

1.05) CONVENZIONE EDILIZIA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, compreso lo stato di occupazione o stato locativo.

- La vendita viene inoltre fatta alle condizioni tutte e con gli obblighi e gli impegni di cui alla **Convenzione Edilizia** con il Comune di Chieri, come da Atto rogito Notaio XXXXXXXXXXXX Xxxxxx in data 24 novembre 1988 repertorio n. 11865/1126, registrato a Chieri il 13 dicembre 1988 al n. 888, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 16 dicembre 1988 ai numeri Registro Generale n. 37402 e Registro Particolare n. 24722.
- Inoltre le regole e le norme per la gestione dello stabile sono contenute nel **Regolamento di Condominio** depositato con Atto rogito Notaio XXXXXXXX Xxxx del 16 marzo 2006 repertorio 23360/10257, registrato a Torino IV il 20 marzo 2006 al n. 1445 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 22 marzo 2006 ai numeri Registro Generale n. 14721 e Registro Particolare n. 9307. Si allega il regolamento di condominio che fa parte integrante della relazione e al quale si rinvia per le regole e le

norme della gestione del Condominio.

(Vedere Allegato n° 10 – Regolamento di Condominio e Nota di Trascrizione del Regolamento di Condominio dello stabile sito in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4).

- **Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio riportato dal regolamento di condominio (Tabella A) come segue:**

Millesimi di comproprietà:

- Per l' "alloggio 3": millesimi 63,39.

- Per il "box 4" : millesimi 24,92.

Per la ripartizione delle spese di manutenzione scale si rimanda alla Tabella B allegata al Regolamento di Condominio.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324.**

1.06) STATO LOCATIVO

Dalla documentazione fornita dal Curatore dell'Eredità Giacente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 1 – Ufficio Territoriale di Moncalieri ed anche a seguito dei colloqui telefonici con il funzionario dell'Ufficio Dott.ssa XXXXXX Xxxxx, è emerso quanto segue:

Gli immobili oggetto del presente LOTTO N. 1 risultano oggetto del seguente contratto di locazione:

Contratto di locazione registrato a Chieri il 20/10/2000 al n. 2959 serie 3, che in base ai

pagamenti presenti in anagrafe risulta essere stato prorogato al 30/09/2016. Il contratto sarà oggetto di proroga.

- Locatore: XXXXXX Xxxxxxx (deceduto il 27/11/2017);

- Affittuario: XXXXXXXXXX Xxxxx;

- Durata contratto 01/10/2000 – 30/09/2004 rinnovato; canone di locazione iniziale: lire 9.000.000 + IVA.

Gli immobili vengono venduti come OCCUPATI.

1.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'esame di atti di vendita di altri immobili dello stabile e dalle indagini eseguite sui registri delle pratiche edilizie pubblicati sul sito del Comune di Chieri, è emerso che la costruzione dello stabile condominiale compendiate gli immobili in oggetto, nella sua originaria struttura, risulta iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 e che per la ristrutturazione del fabbricato da parte della Ditta Individuale XXXXXX Xxxxxxx sono stati rilasciati dal Comune di Chieri i seguenti TITOLI ABILITATIVI:

- Concessione edilizia n. 683/88 del 05/12/1989 e successiva Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 669/93 del 07/04/1994 per la ristrutturazione del fabbricato, precisando che i lavori sono stati iniziati il 30/11/1990 e terminati il 14/01/1994; l'edificio è abitabile dal 09/06/1995 con abitabilità n. 536 (come da registro abitabilità pubblicato sul sito del Comune di Chieri).
- Autorizzazione n. 378/A/98 rilasciata il 18/05/1999 per posa sbarra metallica per chiusura passo carraio in Chieri Via Marconi n. 7 e posa cancello in ferro con portina in Chieri Via San Giacomo n. 4; inizio lavori il 08/09/1999 e termine lavori 10/11/1999.
- Dall'esame del registro pratiche edilizie pubblicato sul sito del Comune di Chieri si rileva

una D.I.A. presentata dal Condominio il 28/11/2008 con n. 790 per "posa di cancelletti interni" con data fine lavori 28/07/2011.

➤ **Verifica corrispondenza tra stato di fatto e situazione urbanistica- edilizia.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove si sia riscontrata difformità tra stato di fatto e la situazione risultante dalle pratiche edilizie assentite dal Comune, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Comune di Chieri, delle pratiche edilizie necessarie per la regolarità edilizia. I compensi professionali, i diritti amministrativi e le eventuali sanzioni saranno a carico dell'"Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxx".

Delle eventuali difformità a livello condominiale che dovessero emergere si è tenuto conto in sede di valutazione ed in particolare nella percentuale di riduzione del valore per l'assenza della garanzia di vizi.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, ed alla luce delle indagini eseguite, si può ritenere che gli immobili periziandi non siano caratterizzati dalla presenza di difformità edilizie e/o urbanistiche che possano essere ostative al trasferimento e che possano, eventualmente, renderli in commerciabili.

1.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Dalle indagini eseguite sul Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (S.I.P.E.E.) non si è rilevato per l'alloggio in oggetto nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà a far redigere da professionista abilitato l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) dell'alloggio in oggetto; per l'autorimessa non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica. I compensi professionali ed i diritti per spesa per il rilascio del certificato saranno a carico dell'"Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxxx".

1.09) CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla conformità degli impianti elettrico, idrico, termico/gas non si sono reperite le relative certificazioni. Nell'atto di trasferimento verrà riportato quanto segue: *"con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato in G.U. n. 61 del 12 marzo 2008, la parte venditrice espressamente limita nei confronti della parte acquirente, che accetta e vi consente, la garanzia circa la conformità degli impianti medesimi alle disposizioni in materia di sicurezza, alle risultanze di quelle applicabili all'epoca della realizzazione degli impianti medesimi, escluso quindi ogni onere di intervento di adeguamento posto al riguardo a carico della parte venditrice, escluso altresì ogni onere di allegazione o consegna documentale ai sensi del previgente art. 13 D.M. 37/2008 in atto abrogato".*

CAPITOLO 2) – VALUTAZIONE IMMOBILI

2.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N° 1 - CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE (CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI)

Tenuto conto di quanto esposto nel capitolo III° “*Considerazioni estimative, criteri per la valutazione di tutti gli immobili e criteri per la determinazione delle superfici commerciali*” e nel capitolo IV° “*Indagini sul mercato immobiliare per la valutazione di tutti gli immobili oggetto di stima*”, si procede all’elaborazione della stima degli immobili in oggetto con determinazione del valore di mercato della piena proprietà in astratto in regime di libera contrattazione e considerando gli immobili liberi applicando i metodi e criteri enunciati in particolare nel capitolo III° sopra richiamato.

LOTTO N. 1.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI CHIERI (TO)

❖ Con accesso carraio e accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:

- **ALLOGGIO** al piano primo (2° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala “B” senza ascensore, con riscaldamento autonomo, **composto da:** ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, con balcone verso il cortile comune, individuato con la dicitura “**Alloggio 3**” nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio.

- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da locale autorimessa e ripostiglio nella parte retrostante, individuata con la dicitura **“BOX 4”** e **“CANTINA”** nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

❖ Superficie commerciale.

- Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ **ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.)**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ALLOGGIO	90,52	100%	90,52
BALCONE	6,60	25%	1,65
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			92,00

❖ Superficie commerciale.

- Con accesso carraio da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.)**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
AUTORIMESSA	19,43	100%	19,43
RIPOSTIGLIO	7,37	80%	5,90
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			25,00

❖ VALUTAZIONE ALLOGGIO.

- Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ **ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.)**

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	VIA SANT'AGOSTINO 2 - Alloggio piano 4 e cantina
COMPARABLE 2:	VIA DEVERIO N. 11 - Alloggio Piano 5 e cantina

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	135.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	07/06/2022	16/03/2023	07/05/2024

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022

Differenziale (in mesi)	23	14	
Prezzo marginale	-203	-180	
Prezzo della caratteristica	-4.669	-2.520	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	116,00	102,00	92,00
Prezzo unitario a m ²	1.164	1.176	
Differenziale	-24,00	-10,00	
Prezzo marginale	1.164	1.164	
Prezzo della caratteristica	-27.936	-11.640	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Quarto	Quinto	Primo
Presenza ascensore	SI	SI	NO
Valore numerico	4,0	5,0	1,0
Differenziale	-3,0	-4,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	
Prezzo marginale	2.647	2.353	
Prezzo della caratteristica	-7.941	-9.412	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Normale
Valore numerico	1	3	2
Differenziale	1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	30	30	
Prezzo marginale	3.480	3.060	
Prezzo della caratteristica	3.480	-3.060	
SERVIZI			
Servizi	1	1	1
Valore numerico	1	1	1
Prezzo al nuovo	10.000	10.000	
Vetustà del servizio (anni)	10	2	
Vita utile del servizio (anni)	25	25	
Prezzo marginale	6.000	9.200	
RISULTATI			
Prezzo corretto	97.934	93.368	
Prezzo corretto unitario al m ²	844	915	
Prezzo corretto medio	95.651	95.651	
Scarto %	2,39	-2,39	
Scarto assoluto	2.283	-2.283	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.**€ 1.039,68****Valore stimato:**€ 95.650,56 = € 1.039,68 x m² 92,00

Divergenza percentuale assoluta

4,89% < 5%

(€ 97.934,00 - € 93.368,00) / € 93.368,00

VALORE STIMATO - ALLOGGIO - (ARROTONDATO) € 96.000,00**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE****EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022**

❖ VALUTAZIONE AUTORIMESSA.

- Con accesso carraio da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.).

€/mq. 750,00 x mq. 25,00 = €. 18.750,00

VALORE STIMATO – AUTORIMESSA - (ARROTONDATO) € 19.000,00

Si riporta di seguito la TABELLA DI RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO
sopra eseguite.

Segue:

**TABELLA DI RIEPILOGO
DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO.**

LOTTO N. 1	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<p><u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO</u></p> <p><u>NEL COMUNE DI CHIERI (TO)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:</u> <p>❖ ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "B" <u>senza ascensore</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, con balcone verso il cortile comune, individuato con la dicitura "Alloggio 3" nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 96.000,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso carraio da Via Guglielmo Marconi n. 7:</u> <p>❖ AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da locale autorimessa e ripostiglio nella parte retrostante, individuata con la dicitura "BOX 4" e "CANTINA" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 19.000,00</p>
<p>TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 1</u> €. 115.000,00</p>	

**2.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA
DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N. 1
IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.**

TENENDO CONTO DEI SEGUENTI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA:

- RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI;**
- DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE
MANUTENZIONE;**
- DETRAZIONE DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE.**

Il sottoscritto Perito Estimatore determina il "prezzo base" per la vendita all'incanto degli immobili inseriti nell'"Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxxx" tenendo conto delle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto e considerando Fattori Correttivi della stima eseguita nel paragrafo precedente (valutazione che nel paragrafo precedente è stata effettuata in astratto in regime di libera contrattazione considerando gli immobili liberi), FATTORI CORRETTIVI in seguito esposti e definiti nella **TABELLA esplicativa che segue.**

In particolare si terrà conto dei seguenti FATTORI CORRETTIVI:

- ❖ **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** considerando il particolare ambito di "eredità giacente" con "vendita forzata" si tiene conto della **riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.** Si stima una riduzione del valore di mercato in misura **del 5%.**
- ❖ **DECURTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** tenendo conto della **vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili** si prevede una riduzione del valore di mercato. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili si considera una decurtazione del valore di mercato in misura **del 2%.**
- ❖ **DETRAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** nel caso trattasi di immobili occupati

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

con contratto di locazione, si prevede una riduzione del valore di mercato. Si considera una riduzione del 20% del valore di mercato per lo stato di occupazione, considerando che deve essere prorogato il contratto di affitto in essere.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA TENENDO
CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA : RIDUZIONE DEL VALORE
PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI, DECURTAZIONE DEL VALORE PER
VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE E DETRAZIONE
DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE,
ADEGUAMENTI OPERATI SUL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO.

Segue:

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato.	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 1					
CHIERI (TO) <u>Via Marconi n. 7:</u> - ALLOGGIO al <u>Piano Primo.</u>	€. 96.000	€. 96.000 x 5% - €. 4.800	€. 96.000 x 2% - €. 1.920	Occupato €. 96.000 x 20% - €. 19.200 Detrazione per stato di occupazione	arrotondato: €. 70.000
CHIERI (TO) <u>Via Marconi n. 7:</u> - AUTORIMESSA <u>al Piano Terreno.</u>	€. 19.000	€. 19.000 x 5% - €. 950	€. 19.000 x 2% - €. 380	Occupato €. 19.000 x 20% - €. 3.800 Detrazione per stato di occupazione	arrotondato: €. 14.000
TOTALE LOTTO N. 1					€. 84.000

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 3) – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE PER IMMOBILI DEL LOTTO N° 1.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, con aggiornamento al 21 giugno 2024 (vedere Allegato n° 11 – Visure ipotecarie per immobile aggiornate al 21/06/2024), è emersa la seguente formalità pregiudizievole gravante solo sull'alloggio del LOTTO N. 1 (oltre che sugli alloggi del Lotto n. 2 e del Lotto n. 3), come in seguito riportato:

❖ **ISCRIZIONE contro:**

1) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 31/03/2011, ai numeri

Reg. Gen. 12998 e Reg. Part. 2478 :

Ipoteca Volontaria a seguito di garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXX Xxxxxx di Chieri, in data 23/03/2011 repertorio 68832/11229, per capitale €. 600.000,00, per totale €. 1.200.000,00, durata anni 14;

- A favore: XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXX X.X.X.

(sede Xxxx (XX) – c.f. xxxxxxxxxxxx).

- Contro : XXXXXX Xxxxxxx (nato a Noventa Vicentina (VI) il 16.01.1925 -

c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), proprietario per 1/1.

(TERZO DATORE DI IPOTECA).

- Debitore non datore di ipoteca: XXXXXX XXXXXXXXXXX X XXXXX X.X.X. (sede Xxxxx (XX) –

c.f. xxxxxxxxxxxx).

- **Immobili colpiti**

Piena proprietà per l'intero (proprietà per 1/1) dei seguenti immobili:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

- **CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 10 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 1).**

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 11 (IMMOBILE NON OGGETTO DI PERIZIA).

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 14 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 2).

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 22 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 3).

(Vedere Allegato n° 12 – Ipoteca Volontaria del 31/03/2011 Reg. Part. 2478).



LOTTO N° 2

❖ PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO:

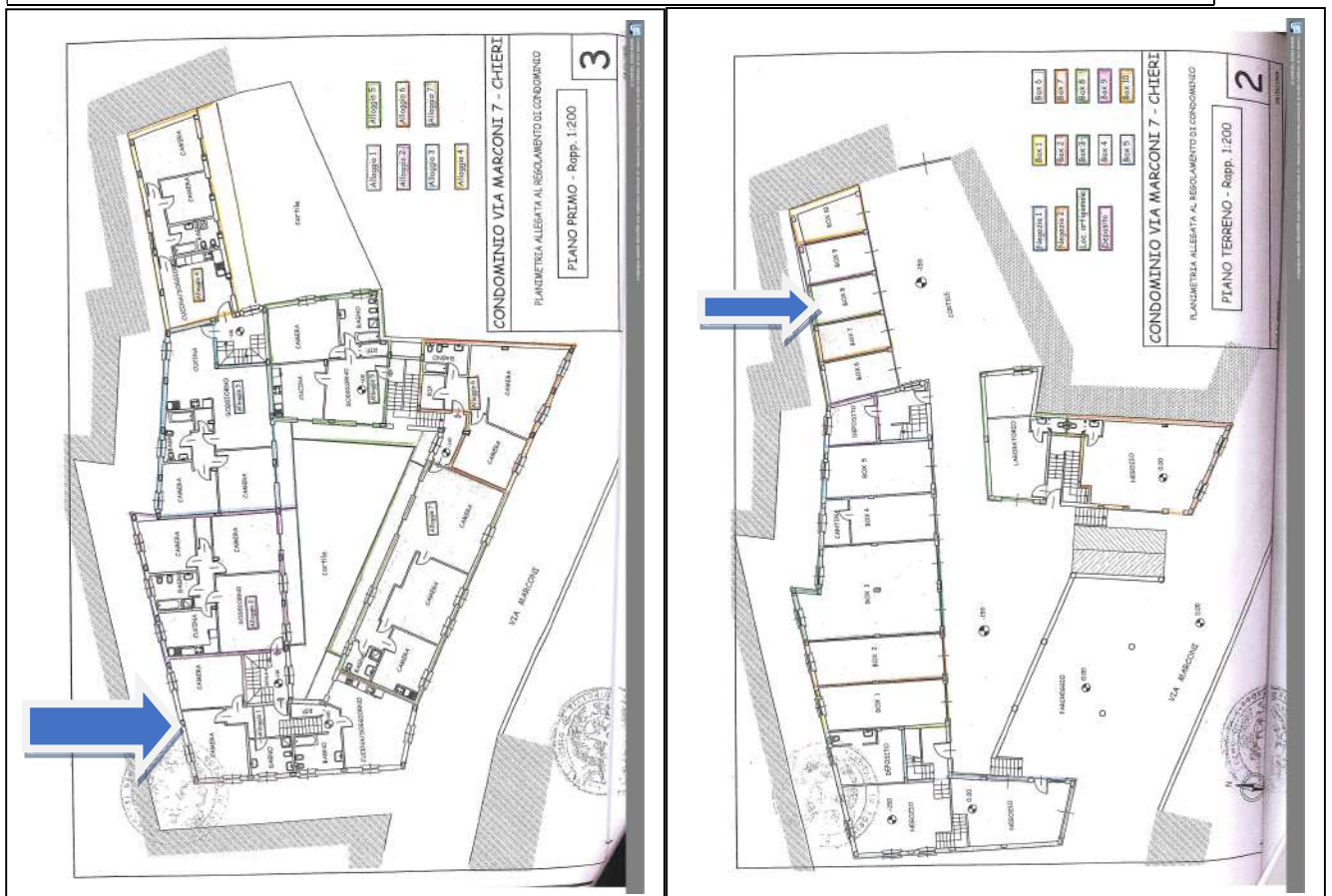
➤ In CHIARI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- ALLOGGIO al Piano Primo su due livelli

(C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 14).

➤ In CHIARI (TO) – Via San Giacomo n. 4:

- AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 325, sub. 3).



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 4) – DESCRIZIONE IMMOBILI

4.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE

4.01.1) UBICAZIONE.

L'edificio denominato "Condominio Marconi" dove sono inseriti gli immobili in oggetto è ubicato nel Comune di CHIERI (TO) con accesso principale da Via Guglielmo Marconi n. 7 (cancello carraio e portoncino pedonale) ed accesso secondario da Via San Giacomo n. 4 (unico cancello carraio e pedonale), nel Centro Storico della Città.

4.01.2) TIPOLOGIA.

Trattasi di :

- **ALLOGGIO** al piano primo (2° p.f.t.) su due livelli, individuato con la dicitura "Alloggio 1" nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio;
- **AUTORIMESSA** al piano terreno (1° p.f.t.), individuata con la dicitura "BOX 8" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

4.01.3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

In CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- **ALLOGGIO** al piano primo (2° p.f.t.) su due livelli collegati con scala interna, in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "A" senza ascensore, con riscaldamento autonomo, **composto da: al livello del piano primo con accesso dal pianerottolo del vano scala: ingresso, bagno e n. 2 camere, scala di collegamento al**

livello superiore; **al livello superiore con accesso da scala interna:** bagno, ripostiglio, soggiorno-cucina con balcone verso il cortile comune; individuato con la dicitura “**Alloggio 1**” nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio.

In CHIERI (TO) – Via San Giacomo n. 4:

- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.),** in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d’ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura “**BOX 8**” nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio riportato dal regolamento di condominio come segue:

- Per l’ “alloggio 1”: millesimi 76,50.
- Per il “box 8” : millesimi 12,85.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324 ed il cortile comune che insiste sulla particella 325 del foglio 34 del catasto terreni di Chieri.**

a) L’alloggio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con rivestimento a parete nei n. 2 bagni;
- scala interna di collegamento tra il piano primo ed il livello superiore con gradini in marmo;
- primo bagno al piano primo dotato di wc, lavabo, bidet e doccia;

- secondo bagno al livello superiore dotato di wc, lavabo, bidet, vasca e lavatrice;
- serramenti interni in legno e vetro all'”inglesina”;
- serramenti esterni in legno e vetro camera con persiane in legno ad ante;
- porta di accesso del tipo blindata;
- balcone con pavimento in gres e copertina in serizzo, dotata di ringhiera con elementi di finizione e di muretto intonacato e tinteggiato;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia con frutti in metallo.

b) L'autorimessa presenta le seguenti principali caratteristiche:

- portone basculante in legno, pavimento in gres e pareti intonacate e tinteggiate;
- Impianto elettrico sottotraccia.

(Vedere foto dalla n° 33 alla n° 48).

N.B.: Durante il sopralluogo gli affittuari segnalavano le seguenti carenze di manutenzione: vetri dei serramenti esterni in parte da sostituire e caldaia da sostituire. Nell'autorimessa si osservava nella parte bassa della parete verso il box 9 segnali di umidità di risalita. Di tale situazione di manutenzione e conservazione sarà tenuto conto nella valutazione.

4.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La parte di stabile condominiale dove è inserito l'alloggio oggetto del LOTTO N° 2 insiste su terreno descritto nella mappa del catasto terreni di CHIARI (TO) al Foglio 34, particella 324; mentre la parte di stabile condominiale dove è inserita l'autorimessa oggetto del LOTTO N° 2 insiste su terreno descritto nella mappa del catasto terreni di CHIARI (TO) al Foglio 34, particella 325.

Per la situazione catastale complessiva dell'intero stabile si producono in allegato

gli elaborati planimetrici con elenco subalterni estratti dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali riguardanti il Foglio 34, particella 324, mentre non risultano elaborati planimetrici per il Foglio 34, particella 325, come in seguito elencati:

- elaborato planimetrico protocollo 19237 del 26/11/1993 ([Vedere Allegato n° 4](#));
- elaborato planimetrico protocollo 186006 del 05/06/2014 e elenco subalterni ([Vedere Allegato n° 5](#)).

Gli immobili oggetto di vendita che costituiscono il **LOTTO N° 2**, intestati al defunto XXXXXX Xxxxxxx, presentano la seguente identificazione e classamento:

Catasto Fabbricati di CHIERI (TO)

ALLOGGIO PIANO PRIMO (2° P.F.T.) su due livelli									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	324	14	U	A/3	2	5 vani	Totale 102 mq.	€. 451,90	Via Guglielmo Marconi n. 7 Piano 1

Già Foglio 34, particella 101, sub. 14.

AUTORIMESSA PIANO TERRENO (1° P.F.T.)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	325	3	U	C/6	3	10 mq.	Totale 14 mq.	€. 63,01	Via San Giacomo n. 4 Piano T

Già Foglio 34, particella 96, sub. 3.

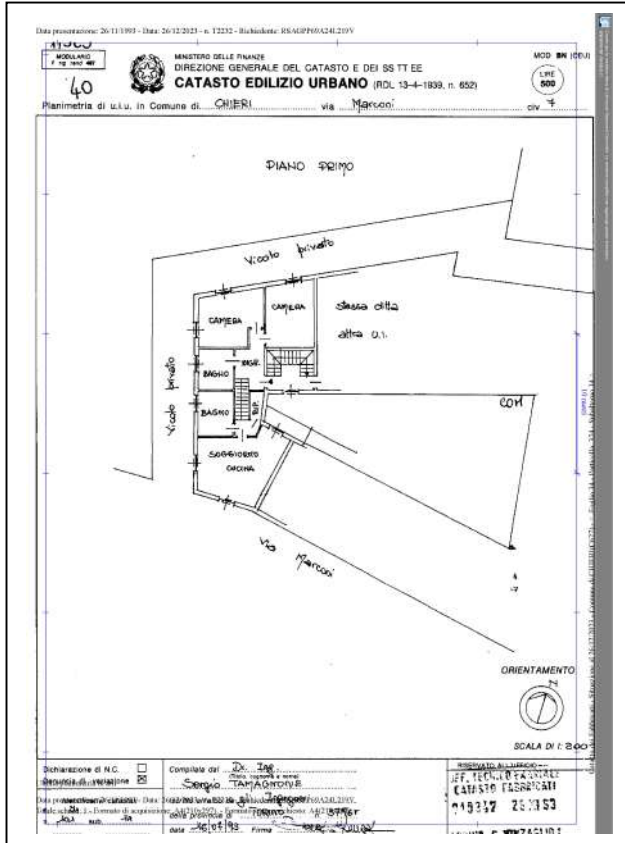
Per la cronistoria catastale degli immobili si fa riferimento alle visure catastali storiche allegare alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 13](#)).

Le planimetrie catastali attuali in seguito riportate, vengono allegare alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 14](#)).

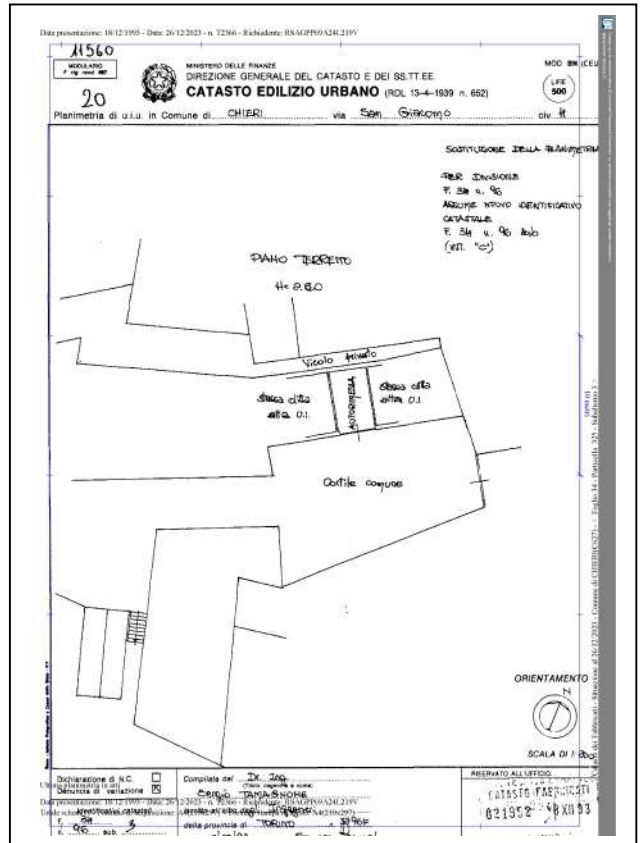
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

PLANIMETRIA FG. 34, N. 324, SUB. 14



PLANIMETRIA FG. 34, N. 325, SUB. 3



➤ **Verifica corrispondenza delle planimetrie catastale in atti.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove necessario, anche con l’ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Catasto di Torino di variazione catastale con il programma ministeriale DOCFA, per rendere conforme lo stato di fatto alle planimetrie catastali agli atti. I compensi professionali ed i diritti catastali saranno a carico dell’”Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxxx”.

4.03) COERENZE

- Con riferimento alle planimetrie allegatale al regolamento di condominio si riportano in

seguito le coerenze delle unità immobiliari in oggetto, intese in senso orario:

COERENZE ALLOGGIO: Vicolo Privato, Vicolo Privato, alloggio 2, vano scala "A", vuoto su cortile comune insistente sulla particella 324, alloggio 7 e Via Marconi.

COERENZE AUTORIMESSA: BOX 7, Vicolo Privato, BOX 9, cortile comune insistente sulla particella 325.

4.04) TITOLARITA', PROVENIENZA E CRONISTORIA

4.04.1) TITOLARITA'.

Dalle indagini eseguite è emerso che gli immobili in oggetto sono attualmente intestati per la piena proprietà per l'intero all'"**EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX**", essendo il **proprietario Sig. XXXXXX Xxxxxxx** nato a Noventa Vicentina (VI) il 16/01/1925 – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX - **deceduto in Chieri (TO) il 27 novembre 2017**, senza che nessun erede abbia accettato l'eredità.

4.04.2) PROVENIENZA.

Gli immobili oggetto del LOTTO N° 2 sono pervenuti in altra consistenza al Sig. XXXXXX Xxxxxxx, che ha provveduto alla ristrutturazione di tutto lo stabile condominiale, tramite il seguente atto di compravendita:

(Vedere Allegato n° 8 – Atto di provenienza immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4; Allegato n° 9 – Nota di Trascrizione Atto di provenienza immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4):

- Atto di compravendita rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxx del 17 febbraio 1989 repertorio 47834, registrato ad Asti il 06 marzo 1989 al numero 954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Torino 2 in data 07 marzo 1989 ai numeri Registro Generale n. 7668 e

Registro Particolare n. 5476.

- Parte acquirente: XXXXXX Xxxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di atto rogito Notaio XXXXXXXXXX del 10 gennaio 1978 registrato a Chieri il 25 gennaio 1978 al n. 128/179, che interviene nell'atto quale titolare e legale rappresentante della omonima Ditta Individuale corrente in Chieri Via Giordano Bruno n. 13, P.IVA XXXXXXXXXXXX e codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX.
- Parte venditrice: Signori XXXXXXXX Xxx-Xxxxxx o Xxxxx, XXXXXXXX Xxxxx, XXXXX Xxxxx e XXXXXXX Xxxxx per la proprietà e XXXXXXX Xxxxx per l'usufrutto uxorio.

4.05) CONVENZIONE EDILIZIA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, compreso lo stato di occupazione o stato locativo.

- La vendita viene inoltre fatta alle condizioni tutte e con gli obblighi e gli impegni di cui alla **Convenzione Edilizia** con il Comune di Chieri, come da Atto rogito Notaio XXXXXXXXXX Xxxxxxx in data 24 novembre 1988 repertorio n. 11865/1126, registrato a Chieri il 13 dicembre 1988 al n. 888, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 16 dicembre 1988 ai numeri Registro Generale n. 37402 e Registro Particolare n. 24722.
- Inoltre le regole e le norme per la gestione dello stabile sono contenute nel **Regolamento di Condominio** depositato con Atto rogito Notaio XXXXXXXXXX Xxx del 16 marzo 2006 repertorio 23360/10257, registrato a Torino IV il 20 marzo 2006 al n. 1445 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 22 marzo 2006 ai numeri Registro Generale n. 14721 e Registro Particolare n. 9307. Si allega il regolamento di condominio che fa parte integrante della relazione e al quale si rinvia per le regole e le

norme della gestione del Condominio.

(Vedere Allegato n° 10 – Regolamento di Condominio e Nota di Trascrizione del Regolamento di Condominio dello stabile sito in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4).

- **Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio riportato dal regolamento di condominio (Tabella A) come segue:**

Millesimi di comproprietà:

- Per l' "alloggio 1": millesimi 76,50.

- Per il "box 8" : millesimi 12,85.

Per la ripartizione delle spese di manutenzione scale si rimanda alla Tabella B allegata al Regolamento di Condominio.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324 ed il cortile comune che insiste sulla particella 325 del foglio 34 del catasto terreni di Chieri.**

4.06) STATO LOCATIVO

Dalla documentazione fornita dal Curatore dell'Eredità Giacente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 1 – Ufficio Territoriale di Moncalieri ed anche a seguito dei colloqui telefonici con il funzionario dell'Ufficio Dott.ssa XXXXXX Xxxxx, è emerso quanto segue:

Gli immobili oggetto del presente LOTTO N. 2 risultano oggetto del seguente contratto di locazione:

Contratto di locazione abitativa agevolata con cedolare secca registrato a Moncalieri (con modalità telematica) il 27/01/2021 al n. 533 serie 3T; ID. TELEM: TS521T000533000HH.

- Locatori: XXXXXX Xxxxxx, XXXXXX Xxxxxxx e XXXXXX Xxxxxxx;

- Affittuario: XXXXXXXX Xxxxxx;

- Durata contratto: 6+2: 01/01/2021 – 31/12/2026;

- Canone agevolato: €. 6.240,00.

Gli immobili vengono venduti OCCUPATI.

4.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'esame di atti di vendita di altri immobili dello stabile e dalle indagini eseguite sui registri delle pratiche edilizie pubblicati sul sito del Comune di Chieri, è emerso che la costruzione dello stabile condominiale compendiate gli immobili in oggetto, nella sua originaria struttura, risulta iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 e che per la ristrutturazione del fabbricato da parte della Ditta Individuale XXXXXX Xxxxxx sono stati rilasciati dal Comune di Chieri i seguenti TITOLI ABILITATIVI:

- Concessione edilizia n. 683/88 del 05/12/1989 e successiva Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 669/93 del 07/04/1994 per la ristrutturazione del fabbricato, precisando che i lavori sono stati iniziati il 30/11/1990 e terminati il 14/01/1994; l'edificio è abitabile dal 09/06/1995 con abitabilità n. 536 (come da registro abitabilità pubblicato sul sito del Comune di Chieri).
- Autorizzazione n. 378/A/98 rilasciata il 18/05/1999 per posa sbarra metallica per chiusura passo carraio in Chieri Via Marconi n. 7 e posa cancello in ferro con portina in Chieri Via San Giacomo n. 4; inizio lavori il 08/09/1999 e termine lavori 10/11/1999.
- Dall'esame del registro pratiche edilizie pubblicato sul sito del Comune di Chieri si rileva

una D.I.A. presentata dal Condominio il 28/11/2008 con n. 790 per "posa di cancelletti interni" con data fine lavori 28/07/2011.

➤ **Verifica corrispondenza tra stato di fatto e situazione urbanistica- edilizia.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove si sia riscontrata difformità tra stato di fatto e la situazione risultante dalle pratiche edilizie assentite dal Comune, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Comune di Chieri, delle pratiche edilizie necessarie per la regolarità edilizia. I compensi professionali, i diritti amministrativi e le eventuali sanzioni saranno a carico dell' "Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxx".

Delle eventuali difformità a livello condominiale che dovessero emergere si è tenuto conto in sede di valutazione ed in particolare nella percentuale di riduzione del valore per l'assenza della garanzia di vizi.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, ed alla luce delle indagini eseguite, si può ritenere che gli immobili periziandi non siano caratterizzati dalla presenza di difformità edilizie e/o urbanistiche che possano essere ostative al trasferimento e che possano, eventualmente, renderli incommerciabili.

4.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Dalle indagini eseguite sul Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (S.I.P.E.E.) si è rilevato per l'alloggio in oggetto Attestato di Prestazione Energetica n. 20211081380001 inviato in data 21/01/2021, ma scaduto il 31/12/2022.

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà a far redigere da professionista abilitato l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) dell'alloggio in oggetto; per l'autorimessa non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica. I compensi professionali ed i diritti per spesa per il rilascio del certificato saranno a carico dell'"Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxx".

4.09) CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla conformità degli impianti elettrico, idrico, termico/gas non si sono reperite le relative certificazioni. Nell'atto di trasferimento verrà riportato quanto segue: *"con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato in G.U. n. 61 del 12 marzo 2008, la parte venditrice espressamente limita nei confronti della parte acquirente, che accetta e vi consente, la garanzia circa la conformità degli impianti medesimi alle disposizioni in materia di sicurezza, alle risultanze di quelle applicabili all'epoca della realizzazione degli impianti medesimi, escluso quindi ogni onere di intervento di adeguamento posto al riguardo a carico della parte venditrice, escluso altresì ogni onere di allegazione o consegna documentale ai sensi del previgente art. 13 D.M. 37/2008 in atto abrogato".*

CAPITOLO 5) – VALUTAZIONE IMMOBILI

5.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N° 2 - CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE (CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI)

Tenuto conto di quanto esposto nel capitolo III° “*Considerazioni estimative, criteri per la valutazione di tutti gli immobili e criteri per la determinazione delle superfici commerciali*” e nel capitolo IV° “*Indagini sul mercato immobiliare per la valutazione di tutti gli immobili oggetto di stima*”, si procede all'elaborazione della stima degli immobili in oggetto con determinazione del valore di mercato della piena proprietà in astratto in regime di libera contrattazione e considerando gli immobili liberi applicando i metodi e criteri enunciati in particolare nel capitolo III° sopra richiamato.

LOTTO N. 2.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI CHIERI (TO)

❖ Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:

- **ALLOGGIO** al piano primo (2° p.f.t.) su due livelli collegati con scala interna, in stabile condominiale, con accesso dal vano scala “A” senza ascensore, con riscaldamento autonomo, **composto da: al livello del piano primo con accesso dal pianerottolo del vano scala:** ingresso, bagno e n. 2 camere, scala di collegamento al livello superiore; **al livello superiore con accesso da scala interna:** bagno, ripostiglio, soggiorno-cucina con balcone verso il cortile comune; individuato con la

dicitura “**Alloggio 1**” nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio.

❖ **Con accesso carraio da Via San Giacomo n. 4:**

- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura “**BOX 8**” nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

❖ **Superficie commerciale.**

- **Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:**

❖ **ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.) su due livelli con scala interna.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ALLOGGIO	102,10	100%	102,10
BALCONE	3,63	25%	0,91
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			103,00

❖ **Superficie commerciale.**

- **Con accesso carraio da Via San Giacomo n. 4:**

❖ **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.).**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
AUTORIMESSA	14,00	100%	14,00
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			14,00

❖ **VALUTAZIONE ALLOGGIO.**

- **Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:**

❖ **ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.) su due livelli.**

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	VIA SANT'AGOSTINO 2 - Alloggio piano 4 e cantina
COMPARABLE 2:	VIA DIVERIO N. 11 - Alloggio Piano 5 e cantina

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	135.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	07/06/2022	16/03/2023	07/05/2024
Differenziale (in mesi)	23	14	
Prezzo marginale	-203	-180	
Prezzo della caratteristica	-4.669	-2.520	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	116,00	102,00	103,00
Prezzo unitario a m ²	1.164	1.176	
Differenziale	-13,00	1,00	
Prezzo marginale	1.164	1.164	
Prezzo della caratteristica	-15.132	1.164	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Quarto	Quinto	Primo
Presenza ascensore	SI	SI	NO
Valore numerico	4,0	5,0	1,0
Differenziale	-3,0	-4,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	
Prezzo marginale	2.647	2.353	
Prezzo della caratteristica	-7.941	-9.412	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Normale
Valore numerico	1	3	2
Differenziale	1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	30	30	
Prezzo marginale	3.480	3.060	
Prezzo della caratteristica	3.480	-3.060	
SERVIZI			
Servizi	1	1	2
Valore numerico	1	1	2
Differenziale	1	1	
Prezzo al nuovo	10.000	10.000	
Vetustà del servizio (anni)	10	2	
Vita utile del servizio (anni)	25	25	
Prezzo marginale	6.000	9.200	
Prezzo della caratteristica	6.000	9.200	
RISULTATI			
Prezzo corretto	116.738	115.372	

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022

Prezzo corretto unitario al m ²	1.006	1.131	
Prezzo corretto medio	116.055	116.055	
Scarto %	0,59	-0,59	
Scarto assoluto	683	-683	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.126,75
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 116.055,25 = € 1.126,75 x m² 103,00
 Divergenza percentuale assoluta
 1,18% < 5%
 (€ 116.738,00 - € 115.372,00) / €
 115.372,00

VALORE STIMATO - (ARROTONDATO) € 116.000,00
--

❖ VALUTAZIONE AUTORIMESSA.

- Con accesso carraio da San Giacomo n. 4:

❖ **AUTORIMESSA** al piano terreno (1° p.f.t.).

€/mq. 700,00 x mq. 14,00 = € 9.800,00

VALORE STIMATO – AUTORIMESSA - (ARROTONDATO) € 10.000,00

Segue:

<p><u>TABELLA DI RIEPILOGO</u> <u>DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO.</u></p>
--

LOTTO N. 2	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<p><u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO</u></p> <p><u>NEL COMUNE DI CHIERI (TO)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:</u> <p>➤ ALLOGGIO al piano primo (2° p.f.t.) su due livelli collegati con scala interna, in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "A" <u>senza ascensore</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: al livello del piano primo con accesso dal pianerottolo del vano scala: ingresso, bagno e n. 2 camere, scala di collegamento al livello superiore; al livello superiore con accesso da scala interna: bagno, ripostiglio, soggiorno-cucina con balcone verso il cortile comune; individuato con la dicitura "Alloggio 1" nella planimetria del piano primo allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 116.000,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso carraio da Via San Giacomo n. 4:</u> <p>➤ AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura "BOX 8" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 10.000,00</p>
<p>TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 2</u> €. 126.000,00</p>	

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

**5.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA
DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N. 2
IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.**

TENENDO CONTO DEI SEGUENTI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA:

- **RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI;**
- **DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE
MANUTENZIONE;**
- **DETRAZIONE DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE.**

Il sottoscritto Perito Estimatore determina il "prezzo base" per la vendita all'incanto degli immobili inseriti nell'"*Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxx*" tenendo conto delle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto e considerando Fattori Correttivi della stima eseguita nel paragrafo precedente (valutazione che nel paragrafo precedente è stata effettuata in astratto in regime di libera contrattazione considerando gli immobili liberi), FATTORI CORRETTIVI in seguito esposti e definiti nella **TABELLA esplicativa che segue.**

In particolare si terrà conto dei seguenti FATTORI CORRETTIVI:

- ❖ **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** considerando il particolare ambito di "*eredità giacente*" con "*vendita forzata*" si tiene conto della **riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.** Si stima una riduzione del valore di mercato in misura **del 5%.**
- ❖ **DECURTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** tenendo conto della **vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili** si prevede una riduzione del valore di mercato. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili e tenuto conto di quanto emerso durante il sopralluogo, si considera una decurtazione del valore di mercato in misura **del 5% per l'alloggio e del 2% per l'autorimessa.**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

- ❖ **DETRAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** nel caso trattasi di immobili occupati con contratto di locazione, si prevede una riduzione del valore di mercato. Si considera una riduzione **del 25%** del valore di mercato per lo stato di occupazione, considerando la tipologia di contratto con canone agevolato, la durata di anni 6+2, ma anche tenendo conto del fatto che nel 2024 si è al quarto anno di locazione.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA TENENDO CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA : RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI, DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE E DETRAZIONE DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE, ADEGUAMENTI OPERATI SUL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO.

Segue:

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato.	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 2					
CHIERI (TO) <u>Via Marconi n. 7:</u> - ALLOGGIO al Piano Primo su due livelli.	€. 116.000	€. 116.000 x 5% - €. 5.800	€. 116.000 x 5% - €. 5.800	Occupato €. 116.000 x 25% - €. 29.000 Detrazione per stato di occupazione	arrotondato: €. 75.000
CHIERI (TO) <u>Via San Giacomo n. 4:</u> - AUTORIMESSA al Piano Terreno.	€. 10.000	€. 10.000 x 5% - €. 500	€. 10.000 x 2% - €. 200	Occupato €. 10.000 x 25% - €. 2.500 Detrazione per stato di occupazione	arrotondato: €. 7.000
TOTALE LOTTO N. 2					€. 82.000

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 6) – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE PER IMMOBILI DEL LOTTO N° 2.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, con aggiornamento al 21 giugno 2024 (vedere Allegato n° 11 – Visure ipotecarie per immobile aggiornate al 21/06/2024), è emersa la seguente formalità' pregiudizievole gravante solo sull'alloggio del LOTTO N. 2 (oltre che sugli alloggi del Lotto n. 1 e del Lotto n. 3), come in seguito riportato:

❖ **ISCRIZIONE contro:**

1) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 31/03/2011, ai numeri

Reg. Gen. 12998 e Reg. Part. 2478 :

Ipoteca Volontaria a seguito di garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio XXXXXXXXXX Xxxxxx di Chieri, in data 23/03/2011 repertorio 68832/11229, per capitale €. 600.000,00, per totale €. 1.200.000,00, durata anni 14;

- A favore: XXXXX XX XXXXXXXX XX XXX X.X.X.

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX).

- Contro : XXXXX Xxxxxx (nato a Noventa Vicentina (VI) il 16.01.1925 -

c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), proprietario per 1/1.

(TERZO DATORE DI IPOTECA).

- Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXX XXXXX X XXXX X.X.X. (sede Chieri (TO) – c.f.

XXXXXXXXXX).

- **Immobili colpiti**

Piena proprietà per l'intero (proprietà per 1/1) dei seguenti immobili:

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 10 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 1).

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 11 (IMMOBILE NON OGGETTO DI PERIZIA).

- **CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 14 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 2).**

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 22 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 3).

(Vedere Allegato n° 12 – Ipoteca Volontaria del 31/03/2011 Reg. Part. 2478).



LOTTO N° 3

❖ PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO:

➤ In CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- ALLOGGIO al Piano Secondo (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 22).
- AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 18).



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 7) – DESCRIZIONE IMMOBILI

7.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE

7.01.1) UBICAZIONE.

L'edificio denominato "Condominio Marconi" dove sono inseriti gli immobili in oggetto è ubicato nel Comune di CHIERI (TO) con accesso principale da Via Guglielmo Marconi n. 7 (cancello carraio e portoncino pedonale) ed accesso secondario da Via San Giacomo n. 4 (unico cancello carraio e pedonale), nel Centro Storico della Città.

7.01.2) TIPOLOGIA.

Trattasi di :

- **ALLOGGIO al piano secondo (3° p.f.t.), individuato con la dicitura "Alloggio 8"** nella planimetria del piano secondo allegata al regolamento di condominio.
- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), individuata con la dicitura "BOX 2"** nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

7.01.3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

In CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- **ALLOGGIO al piano secondo (3° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "A" senza ascensore, con riscaldamento autonomo, **composto da:** ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 2 camere e balcone**

verso cortile comune, individuato con la dicitura “**Alloggio 8**” nella planimetria del piano secondo allegata al regolamento di condominio.

- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d’ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura “**BOX 2**” nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

- **Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio riportato dal regolamento di condominio come segue:**

- Per l’ “alloggio 8”: millesimi 71,45.

- Per il “box 2” : millesimi 29,05.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324.**

a) L’alloggio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con rivestimento a parete nei n. 2 bagni e nell’angolo cottura;
- primo bagno dotato di wc, lavabo, bidet e doccia;
- secondo bagno dotato di wc, lavabo, bidet, vasca e lavatrice;
- serramenti interni in legno e vetro all’”inglesina”;
- serramenti esterni in legno e vetro camera con persiane in legno ad ante;
- porta di accesso del tipo blindata;
- balcone con pavimento in gres e copertina in serizzo, dotata di ringhiera con elementi di finizione;

- riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia con frutti in metallo.

b) L'autorimessa presenta le seguenti principali caratteristiche:

- portone basculante in legno, pavimento in gres e pareti intonacate e tinteggiate;
- finestra in ferro e vetro;
- Impianto elettrico sottotraccia.

(Vedere foto dalla n° 49 alla n° 67).

N.B.: Durante il sopralluogo gli affittuari segnalavano le seguenti carenze di manutenzione: caldaia da sostituire e finestra della cucina da riparare o sostituire. Nell'autorimessa si osservava nella parte bassa della parete verso il box 3 segnali di umidità di risalita ed a soffitto distacco di una porzione di intonaco. Di tale situazione di manutenzione e conservazione sarà tenuto conto nella valutazione.

7.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La parte di stabile condominiale dove sono inseriti l'alloggio e l'autorimessa oggetto del LOTTO N° 3 insiste su terreno descritto nella mappa del catasto terreni di CHIERI (TO) al Foglio 34, particella 324.

Per la situazione catastale complessiva dell'intero stabile si producono in allegato gli elaborati planimetrici con elenco subalterni estratti dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali, in seguito elencati:

- elaborato planimetrico protocollo 19237 del 26/11/1993 **(Vedere Allegato n° 4);**
- elaborato planimetrico protocollo 186006 del 05/06/2014 e elenco subalterni **(Vedere Allegato n° 5).**

Gli immobili oggetto di vendita che costituiscono il **LOTTO N° 3**, intestati al defunto XXXXXXXX Xxxxxx, presentano la seguente identificazione e classamento:

Catasto Fabbricati di CHIERI (TO)

ALLOGGIO PIANO SECONDO (3° P.F.T.)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	324	22	U	A/3	2	6,5 vani	Totale 107 mq.	€. 587,47	Via Guglielmo Marconi n. 7 Piano 2

Già Foglio 34, particella 101, sub. 22.

AUTORIMESSA PIANO TERRENO (1° P.F.T.)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	324	18	U	C/6	3	26 mq.	Totale 29 mq.	€. 163,82	Via Guglielmo Marconi n. 7 Piano T

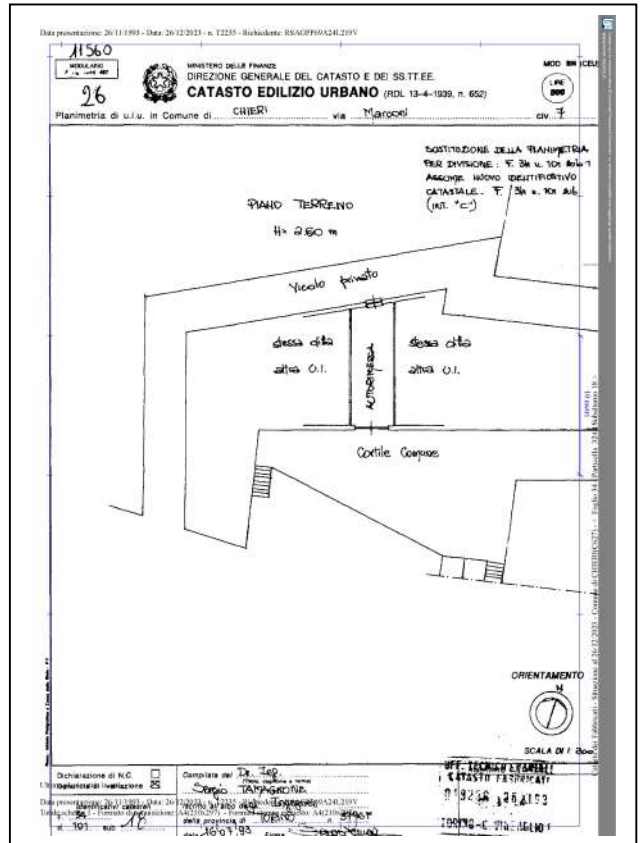
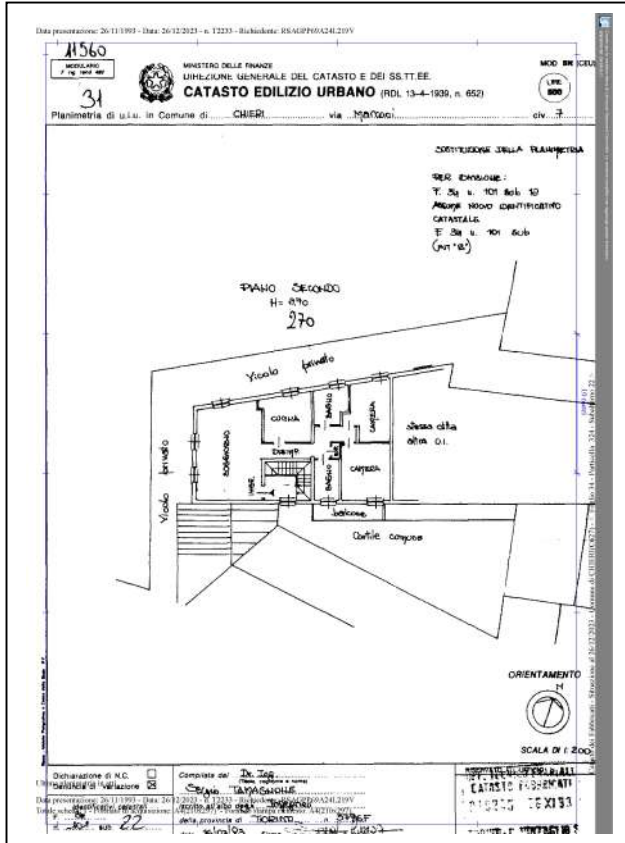
Già Foglio 34, particella 101, sub. 18

Per la cronistoria catastale degli immobili si fa riferimento alle visure catastali storiche allegare alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 15](#)).

Le planimetrie catastali attuali in seguito riportate, vengono allegare alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 16](#)).

PLANIMETRIA FG. 34, N. 324, SUB. 22

PLANIMETRIA FG. 34, N. 324, SUB. 18



➤ **Verifica corrispondenza delle planimetrie catastale in atti.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove necessario, anche con l’ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Catasto di Torino di variazione catastale con il programma ministeriale DOCA, per rendere conforme lo stato di fatto alle planimetrie catastali agli atti. I compensi professionali ed i diritti catastali saranno a carico dell’"Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxx".

7.03) COERENZE

- Con riferimento alle planimetrie allegata al regolamento di condominio si riportano in

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
EREDITA’ GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

seguito le coerenze delle unità immobiliari in oggetto, intese in senso orario:

COERENZE ALLOGGIO: Vicolo Privato, Vicolo Privato, alloggio 9, vuoto su cortile comune insistente sulla particella 324, vano scala "A" e tetto di copertura e parte superiore del corpo di fabbrica dove è inserito il livello superiore dell'alloggio 1 del piano primo.

COERENZE AUTORIMESSA: BOX 1, Vicolo Privato, BOX 3, cortile comune insistente sulla particella 324.

7.04) TITOLARITA', PROVENIENZA E CRONISTORIA

7.04.1) TITOLARITA'.

Dalle indagini eseguite è emerso che gli immobili in oggetto sono attualmente intestati per la piena proprietà per l'intero all'"**EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX**", **essendo il proprietario Sig. XXXXXXXX Xxxxxx** nato a Noventa Vicentina (VI) il 16/01/1925 – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX - **deceduto in Chieri (TO) il 27 novembre 2017**, senza che nessun erede abbia accettato l'eredità.

7.04.2) PROVENIENZA.

Gli immobili oggetto del LOTTO N° 3 sono pervenuti in altra consistenza al Sig. XXXXXXXX Xxxxxx, che ha provveduto alla ristrutturazione di tutto lo stabile condominiale, tramite il seguente atto di compravendita:

(Vedere Allegato n° 8 – Atto di provenienza immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4; Allegato n° 9 – Nota di Trascrizione Atto di provenienza immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4):

- Atto di compravendita rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxx del 17 febbraio 1989 repertorio

47834, registrato ad Asti il 06 marzo 1989 al numero 954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Torino 2 in data 07 marzo 1989 ai numeri Registro Generale n. 7668 e Registro Particolare n. 5476.

- Parte acquirente: XXXXXX Xxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di atto rogito Notaio XXXXXXXX del 10 gennaio 1978 registrato a Chieri il 25 gennaio 1978 al n. 128/179, che interviene nell'atto quale titolare e legale rappresentante della omonima Ditta Individuale corrente in Chieri Via Giordano Bruno n. 13, P.IVA XXXXXXXXXXXXX e codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX.
- Parte venditrice: Signori XXXXXXXX Xxxxx-Xxxxxx o Xxxxx, XXXXXX Xxxxx, XXXXX xxxxx e XXXXXX Xxxxxxx per la proprietà e XXXXXX Xxxxxx per l'usufrutto uxorio.

7.04.3) CRONISTORIA.

Gli immobili oggetto dell'atto sopra riportato pervennero ai venditori come segue:

- alla signora XXXXXXXX Xxx Xxxxxxx per la quota di 66/1008 da XXXXXX Xxxxxx deceduta il 15/10/1979 a Chieri, denuncia n. 41 vol. 415 registrata a Chieri il 14/04/1980;
- e sempre alla medesima per 165/1008 dal padre XXXXXX Xxxxx deceduto a Marentino il 11/07/1968, denuncia n. 24 vol. 375 presentata a Chieri;
- ai signori XXXXXXX Xxxxx, Xxxxx ed Xxxxxx per 336/1008 con atto a rogito Notaio XXXXXX XXXXXXXX del 14/11/1969 registrato a Chieri il 01/12/1969 al n. 1869;
- e per la stessa quota di 336/1008 per successione da XXXXXX Xxxxxx deceduto a Chieri il 26/02/1985 denuncia n. 25 vol. 437 registrata a Chieri il 26/08/1985;
- e per la quota di 105/1008 per successione da XXXXXXXX Xxxxxxx deceduta a Marentino il 15/03/1970, denuncia n. 7 vol. 381 presentata a Chieri il 14/07/1970.

7.05) CONVENZIONE EDILIZIA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, compreso lo stato di occupazione o stato locativo.

- La vendita viene inoltre fatta alle condizioni tutte e con gli obblighi e gli impegni di cui alla **Convenzione Edilizia** con il Comune di Chieri, come da Atto rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxxxxx in data 24 novembre 1988 repertorio n. 11865/1126, registrato a Chieri il 13 dicembre 1988 al n. 888, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 16 dicembre 1988 ai numeri Registro Generale n. 37402 e Registro Particolare n. 24722.
- Inoltre le regole e le norme per la gestione dello stabile sono contenute nel **Regolamento di Condominio** depositato con Atto rogito Notaio XXXXXXXX Xxxx del 16 marzo 2006 repertorio 23360/10257, registrato a Torino IV il 20 marzo 2006 al n. 1445 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 22 marzo 2006 ai numeri Registro Generale n. 14721 e Registro Particolare n. 9307. Si allega il regolamento di condominio che fa parte integrante della relazione e al quale si rinvia per le regole e le norme della gestione del Condominio.

(Vedere Allegato n° 10 – Regolamento di Condominio e Nota di Trascrizione del Regolamento di Condominio dello stabile sito in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4).

- Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio riportato dal regolamento di condominio (Tabella A) come segue:

Millesimi di comproprietà:

- Per l' "alloggio 8": millesimi 71,45.

- Per il "box 2" : millesimi 29,05.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324.**

7.06) STATO LOCATIVO

Dalla documentazione fornita dal Curatore dell'Eredità Giacente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 1 – Ufficio Territoriale di Moncalieri ed anche a seguito dei colloqui telefonici con il funzionario dell'Ufficio Dott.ssa XXXXXXXX Xxxxx, è emerso quanto segue:

Gli immobili oggetto del presente LOTTO N. 3 risultano oggetto del seguente contratto di locazione:

Contratto di locazione abitativa agevolata con cedolare secca registrato a Moncalieri (con modalità telematica) il 27/01/2021 al n. 526 serie 3T; ID. TELEM: TS521T000526000II.

- Locatori: XXXXX Xxxxxx, XXXXXX Xxxxxxx e XXXXXX Xxxxxxx;

- Affittuario: XXXXXX Xxxxx;

- Durata contratto: 6+2: 01/01/2021 – 31/12/2026;

- Canone agevolato: €. 6.720,00.

Gli immobili vengono venduti OCCUPATI.

7.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'esame di atti di vendita di altri immobili dello stabile e dalle indagini eseguite sui registri

delle pratiche edilizie pubblicati sul sito del Comune di Chieri, è emerso che la costruzione dello stabile condominiale comprendente gli immobili in oggetto, nella sua originaria struttura, risulta iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 e che per la ristrutturazione del fabbricato da parte della Ditta Individuale XXXXXX Xxxxxxx sono stati rilasciati dal Comune di Chieri i seguenti TITOLI ABILITATIVI:

- Concessione edilizia n. 683/88 del 05/12/1989 e successiva Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 669/93 del 07/04/1994 per la ristrutturazione del fabbricato, precisando che i lavori sono stati iniziati il 30/11/1990 e terminati il 14/01/1994; l'edificio è abitabile dal 09/06/1995 con abitabilità n. 536 (come da registro abitabilità pubblicato sul sito del Comune di Chieri).
- Autorizzazione n. 378/A/98 rilasciata il 18/05/1999 per posa sbarra metallica per chiusura passo carraio in Chieri Via Marconi n. 7 e posa cancello in ferro con portina in Chieri Via San Giacomo n. 4; inizio lavori il 08/09/1999 e termine lavori 10/11/1999.
- Dall'esame del registro pratiche edilizie pubblicato sul sito del Comune di Chieri si rileva una D.I.A. presentata dal Condominio il 28/11/2008 con n. 790 per "*posa di cancelletti interni*" con data fine lavori 28/07/2011.

➤ **Verifica corrispondenza tra stato di fatto e situazione urbanistica- edilizia.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove si sia riscontrata difformità tra stato di fatto e la situazione risultante dalle pratiche edilizie assentite dal Comune, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Comune di Chieri, delle pratiche edilizie necessarie per la regolarità edilizia. I

compensi professionali, i diritti amministrativi e le eventuali sanzioni saranno a carico dell' "Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxxxx".

Delle eventuali difformità a livello condominiale che dovessero emergere si è tenuto conto in sede di valutazione ed in particolare nella percentuale di riduzione del valore per l'assenza della garanzia di vizi.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, ed alla luce delle indagini eseguite, si può ritenere che gli immobili periziandi non siano caratterizzati dalla presenza di difformità edilizie e/o urbanistiche che possano essere ostative al trasferimento e che possano, eventualmente, renderli in commerciabili.

7.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Dalle indagini eseguite sul Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (S.I.P.E.E.) si è rilevato che l'alloggio in oggetto è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica cod. id. 2020 1081380021 inviato in data 14/12/2020 con scadenza 14/12/2030 con la seguente prestazione energetica: Classe "D" – 135,94 kwh/mq. Anno.

(Vedere Allegato n° 17 – Report A.P.E. per alloggio LOTTO N. 3 – Foglio 34, n. 324, sub. 22).

7.09) CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla conformità degli impianti elettrico, idrico, termico/gas non si sono reperite le relative certificazioni. Nell'atto di trasferimento verrà riportato quanto segue: *"con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato in G.U. n. 61 del 12 marzo 2008, la parte venditrice espressamente limita nei confronti della parte*

acquirente, che accetta e vi consente, la garanzia circa la conformità degli impianti medesimi alle disposizioni in materia di sicurezza, alle risultanze di quelle applicabili all'epoca della realizzazione degli impianti medesimi, escluso quindi ogni onere di intervento di adeguamento posto al riguardo a carico della parte venditrice, escluso altresì ogni onere di allegazione o consegna documentale ai sensi del previgente art. 13 D.M. 37/2008 in atto abrogato".

CAPITOLO 8) – VALUTAZIONE IMMOBILI

8.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N° 3 - CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE (CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI)

Tenuto conto di quanto esposto nel capitolo III° “*Considerazioni estimative, criteri per la valutazione di tutti gli immobili e criteri per la determinazione delle superfici commerciali*” e nel capitolo IV° “*Indagini sul mercato immobiliare per la valutazione di tutti gli immobili oggetto di stima*”, si procede all’elaborazione della stima degli immobili in oggetto con determinazione del valore di mercato della piena proprietà in astratto in regime di libera contrattazione e considerando gli immobili liberi applicando i metodi e criteri enunciati in particolare nel capitolo III° sopra richiamato.

LOTTO N. 3.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI CHIERI (TO)

- ❖ Con accesso carraio e accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:
 - **ALLOGGIO al piano secondo (3° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal vano scala “A” senza ascensore, con riscaldamento autonomo, **composto da**: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 2 camere e balcone verso cortile comune, individuato con la dicitura “**Alloggio 8**” nella planimetria del piano secondo allegata al regolamento di condominio.
 - **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d’ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da

unico locale autorimessa, individuata con la dicitura “**BOX 2**” nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

❖ Superficie commerciale.

- Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ ALLOGGIO al piano secondo (3° p.f.t.).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ALLOGGIO	105,65	100%	105,65
BALCONE	5,39	25%	1,35
Superficie commerciale totale, m²			107,00

❖ Superficie commerciale.

- Con accesso carraio da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
AUTORIMESSA	29,00	100%	29,00
Superficie commerciale totale, m²			29,00

❖ VALUTAZIONE ALLOGGIO.

- Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ ALLOGGIO al piano secondo (3° p.f.t.).

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	VIA SANT'AGOSTINO 2 - Alloggio piano 4 e cantina
COMPARABLE 2:	VIA DIVERIO N. 11 - Alloggio Piano 5 e cantina

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	135.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	07/06/2022	16/03/2023	07/05/2024
Differenziale (in mesi)	23	14	
Prezzo marginale	-203	-180	

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022

Prezzo della caratteristica	-4.669	-2.520	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	116,00	102,00	107,00
Prezzo unitario a m ²	1.164	1.176	
Differenziale	-9,00	5,00	
Prezzo marginale	1.164	1.164	
Prezzo della caratteristica	-10.476	5.820	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Quarto	Quinto	Secondo
Presenza ascensore	SI	SI	NO
Valore numerico	4,0	5,0	
Differenziale	-4,0	-5,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	
Prezzo marginale	2.647	2.353	
Prezzo della caratteristica	-10.588	-11.765	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Normale
Valore numerico	1	3	2
Differenziale	1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	30	30	
Prezzo marginale	3.480	3.060	
Prezzo della caratteristica	3.480	-3.060	
SERVIZI			
Servizi	1	1	2
Valore numerico	1	1	2
Differenziale	1	1	
Prezzo al nuovo	10.000	10.000	
Vetustà del servizio (anni)	10	2	
Vita utile del servizio (anni)	25	25	
Prezzo marginale	6.000	9.200	
Prezzo della caratteristica	6.000	9.200	
RISULTATI			
Prezzo corretto	118.747	117.675	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.024	1.154	
Prezzo corretto medio	118.211	118.211	
Scarto %	0,45	-0,45	
Scarto assoluto	536	-536	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.104,78

Valore stimato:

€ 118.211,46 = € 1.104,78 x m² 107,00

Divergenza percentuale assoluta

0,91% < 5%

(€ 118.747,00 - € 117.675,00) / €
117.675,00

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022

VALORE STIMATO - (ARROTONDATO) € 118.000,00

❖ VALUTAZIONE AUTORIMESSA.

- Con accesso carraio da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ **AUTORIMESSA** al piano terreno (1° p.f.t.).

€/mq. 800,00 x mq. 29,00 = €. 23.200,00

VALORE STIMATO – AUTORIMESSA - (ARROTONDATO) € 23.000,00

Si riporta di seguito la TABELLA DI RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO sopra eseguite.

Segue:

TABELLA DI RIEPILOGO
DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO.

LOTTO N. 3	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<p><u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO</u></p> <p><u>NEL COMUNE DI CHIERI (TO)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:</u> <p>❖ ALLOGGIO al piano secondo (3° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "A" <u>senza ascensore</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 2 camere e balcone verso cortile comune, individuato con la dicitura "Alloggio 8" nella planimetria del piano secondo allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 118.000,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso carraio da Via Guglielmo Marconi n. 7:</u> <p>❖ AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via G. Marconi n. 7, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura "BOX 2" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 23.000,00</p>
<p>TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 3</u> €. 141.000,00</p>	

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

**8.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA
DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N. 3
IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.**

TENENDO CONTO DEI SEGUENTI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA:

- **RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI;**
- **DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE
MANUTENZIONE;**
- **DETRAZIONE DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE.**

Il sottoscritto Perito Estimatore determina il "prezzo base" per la vendita all'incanto degli immobili inseriti nell'"*Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxxx*" tenendo conto delle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto e considerando Fattori Correttivi della stima eseguita nel paragrafo precedente (valutazione che nel paragrafo precedente è stata effettuata in astratto in regime di libera contrattazione considerando gli immobili liberi), FATTORI CORRETTIVI in seguito esposti e definiti nella **TABELLA esplicativa che segue.**

In particolare si terrà conto dei seguenti FATTORI CORRETTIVI:

- ❖ **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** considerando il particolare ambito di "*eredità giacente*" con "*vendita forzata*" si tiene conto della **riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.** Si stima una riduzione del valore di mercato in misura **del 5%.**
- ❖ **DECURTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** tenendo conto della **vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili** si prevede una riduzione del valore di mercato. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili e tenuto conto di quanto emerso durante il sopralluogo, si considera una decurtazione del valore di mercato in misura **del 5% per l'alloggio e del 3% per l'autorimessa.**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

- ❖ **DETRAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** nel caso trattasi di immobili occupati con contratto di locazione, si prevede una riduzione del valore di mercato. Si considera una riduzione **del 25%** del valore di mercato per lo stato di occupazione, considerando la tipologia di contratto con canone agevolato, la durata di anni 6+2, ma anche tenendo conto del fatto che nel 2024 si è al quarto anno di locazione.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA TENENDO CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA : RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI, DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE E DETRAZIONE DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE, ADEGUAMENTI OPERATI SUL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO.

Segue:

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato.	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 3					
<u>CHIERI (TO)</u> <u>Via Marconi n. 7:</u> <u>- ALLOGGIO al</u> <u>Piano Secondo.</u>	€. 118.000	€. 118.000 x 5% - €. 5.900	€. 118.000 x 5% - €. 5.900	Occupato €. 118.000 x 25% - €. 29.500 Detrazione per stato di occupazione	arrotondato: €. 77.000
<u>CHIERI (TO)</u> <u>Via Marconi n. 7:</u> <u>- AUTORIMESSA</u> <u>al Piano Terreno.</u>	€. 23.000	€. 23.000 x 5% - €. 1.150	€. 23.000 x 3% - €. 690	Occupato €. 23.000 x 25% - €. 5.750 Detrazione per stato di occupazione	arrotondato: €. 15.000
TOTALE LOTTO N. 3					€. 92.000

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 9) – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE PER IMMOBILI DEL LOTTO N° 3.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, con aggiornamento al 21 giugno 2024 (vedere Allegato n° 11 – Visure ipotecarie per immobile aggiornate al 21/06/2024), è emersa la seguente formalità pregiudizievole gravante solo sull'alloggio del LOTTO N. 3 (oltre che sugli alloggi del Lotto n. 1 e del Lotto n. 2), come in seguito riportato:

❖ **ISCRIZIONE contro:**

1) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 31/03/2011, ai numeri

Reg. Gen. 12998 e Reg. Part. 2478 :

Ipoteca Volontaria a seguito di garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxxx di Chieri, in data 23/03/2011 repertorio 68832/11229, per capitale €. 600.000,00, per totale €. 1.200.000,00, durata anni 14;

- A favore: XXXXX XX XXXXXXXX XX XXX X.X.X.

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXX).

- Contro : XXXXXX Xxxxxx (nato a Noventa Vicentina (VI) il 16.01.1925 -

c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), proprietario per 1/1.

(TERZO DATORE DI IPOTECA).

- Debitore non datore di ipoteca: XXXXXX XXXXXX X XXXX X.X.X. (sede Chieri (TO) – c.f.

XXXXXXXXXX).

Immobili colpiti

Piena proprietà per l'intero (proprietà per 1/1) dei seguenti immobili:

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 10 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 1).

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 11 (IMMOBILE NON OGGETTO DI PERIZIA).

- CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 14 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 2).

- **CHIERI (TO) – Catasto fabbricati: Fg. 34, particella 324, sub. 22 (ALLOGGIO DEL LOTTO N° 3).**

(Vedere Allegato n° 12 – Ipoteca Volontaria del 31/03/2011 Reg. Part. 2478).



LOTTO N° 4

❖ PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO:

➤ In CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- LABORATORIO al Piano Terreno

(C.F. Fg. 34, n. 324, sub. 15).

➤ In CHIERI (TO) – Via San Giacomo n. 4:

- AUTORIMESSA al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 325, sub. 5).



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 10) – DESCRIZIONE IMMOBILI

10.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE

10.01.1) UBICAZIONE.

L'edificio denominato "Condominio Marconi" dove sono inseriti gli immobili in oggetto è ubicato nel Comune di CHIERI (TO) con accesso principale da Via Guglielmo Marconi n. 7 (cancello carraio e portoncino pedonale) ed accesso secondario da Via San Giacomo n. 4 (unico cancello carraio e pedonale), nel Centro Storico della Città.

10.01.2) TIPOLOGIA.

Trattasi di :

- **LABORATORIO** al piano terreno (1° p.f.t.), individuato con la dicitura "LABORATORIO" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio;
- **AUTORIMESSA** al piano terreno (1° p.f.t.), individuata con la dicitura "BOX 10" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

10.01.3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

In CHIERI (TO) – Via Guglielmo Marconi n. 7:

- **LABORATORIO** al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "C" senza ascensore e altro accesso dal cortile comune, con riscaldamento autonomo, **composto da:** locale artigianale, wc e anti-wc (realizzato senza autorizzazione) e soppalco con accesso da scala interna con altezza inferiore a mt. 1,90, per il

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

quale deve essere verificata la regolarità edilizia; individuato con la dicitura “LABORATORIO” nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura “**BOX 10**” nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio riportato dal regolamento di condominio come segue:

- Per il “laboratorio” o “locale artigianale”: millesimi 21,96.

- Per il “box 10” : millesimi 11,05.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324 ed il cortile comune che insiste sulla particella 325 del foglio 34 del catasto terreni di Chieri.**

a) Il laboratorio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento a parete nel bagno; solaio del laboratorio costituito da solaio in legno con soprastante soppalco con altezza inferiore a mt. 1,90 per il quale deve essere verificata la regolarità;
- scala a chiocciola interna di collegamento tra il laboratorio ed il soppalco;
- locale servizio igienico costituito da lavabo e wc dotato di locale anti-wc realizzato senza autorizzazione;
- serramento interno del locale servizio igienico in legno e vetro all’”inglesina”;

- serramenti esterni così composti: porta finestra verso cortile comune (particella 324) in ferro e vetro; finestra verso il cortile comune (particella 325) in legno e vetro camera con persiane in legno ad ante;
- porta di accesso del tipo blindata;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- impianto elettrico parte sottotraccia e parte esterno.

b) L'autorimessa presenta le seguenti principali caratteristiche:

- portone basculante in legno, pavimento in gres e pareti intonacate e tinteggiate;
- Impianto elettrico sottotraccia.

(Vedere foto dalla n° 68 alla n° 79).

N.B.: Durante il sopralluogo gli occupanti riferivano che la caldaia non funzionava. L'autorimessa si presentava con pareti in condizioni scadenti di manutenzione e conservazione per la presenza di umidità evidente anche a pavimento. Di tale situazione di manutenzione e conservazione sarà tenuto conto nella valutazione.

10.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La parte di stabile condominiale dove è inserito il laboratorio del LOTTO N° 4 insiste su terreno descritto nella mappa del catasto terreni di CHIERI (TO) al Foglio 34, particella 324; mentre la parte di stabile condominiale dove è inserita l'autorimessa oggetto del LOTTO N° 4 insiste su terreno descritto nella mappa del catasto terreni di CHIERI (TO) al Foglio 34, particella 325.

Per la situazione catastale complessiva dell'intero stabile si producono in allegato gli elaborati planimetrici con elenco subalterni estratti dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali riguardanti il Foglio 34, particella

324, mentre non risultano elaborati planimetrici per il Foglio 34, particella 325, come in seguito elencati:

- elaborato planimetrico protocollo 19237 del 26/11/1993 ([Vedere Allegato n° 4](#));
- elaborato planimetrico protocollo 186006 del 05/06/2014 e elenco subalterni ([Vedere Allegato n° 5](#)).

Gli immobili oggetto di vendita che costituiscono il **LOTTO N° 4**, intestati al defunto XXXXXX Xxxxxx, presentano la seguente identificazione e classamento:

Catasto Fabbricati di CHIERI (TO)

LABORATORIO PIANO TERRENO (1° P.F.T.)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	324	15	U	C/3	1	30 mq.	Totale 39 mq.	€. 113,10	Via Guglielmo Marconi n. 7 Piano T

Già Foglio 34, particella 101, sub. 15.

AUTORIMESSA PIANO TERRENO (1° P.F.T.)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	325	5	U	C/6	3	10 mq.	Totale 16 mq.	€. 63,01	Via San Giacomo n. 4 Piano T

Già Foglio 34, particella 96, sub. 5.

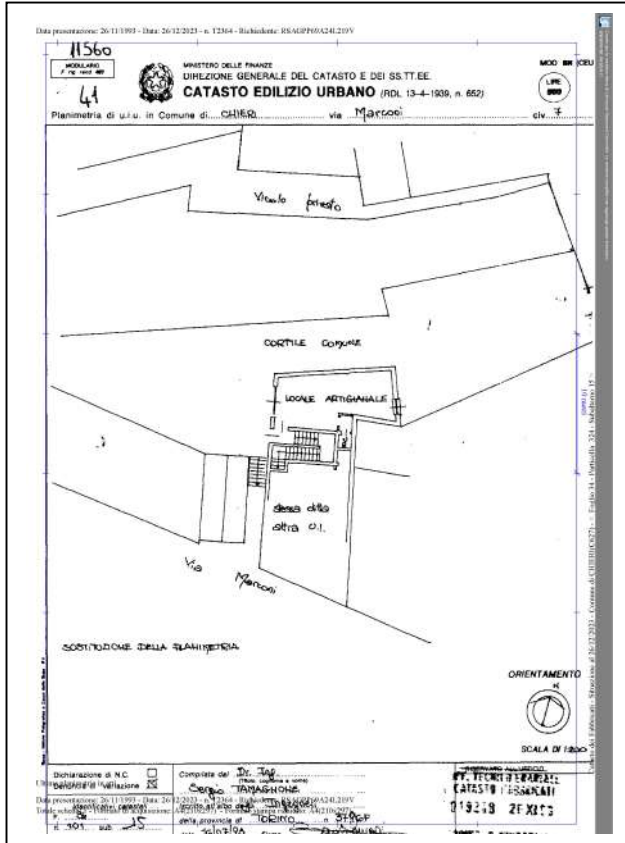
Per la cronistoria catastale degli immobili si fa riferimento alle visure catastali storiche allegare alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 18](#)).

Le planimetrie catastali attuali in seguito riportate, vengono allegare alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 19](#)).

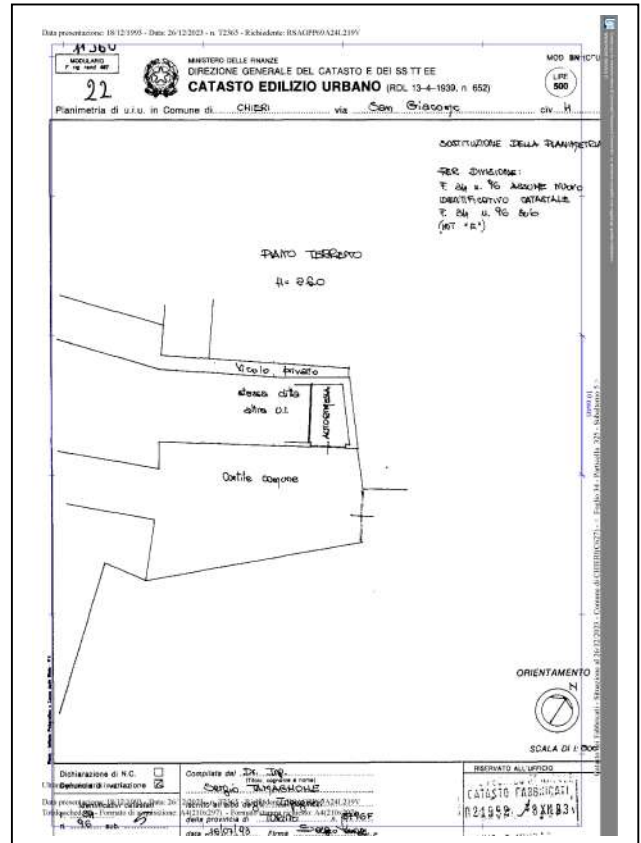
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

PLANIMETRIA FG. 34, N. 324, SUB. 15



PLANIMETRIA FG. 34, N. 325, SUB. 5



➤ **Verifica corrispondenza delle planimetrie catastale in atti.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove necessario, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Catasto di Torino di variazione catastale con il programma ministeriale DOCFA, per rendere conforme lo stato di fatto alle planimetrie catastali agli atti. I compensi professionali ed i diritti catastali saranno a carico dell' "Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxx". Si segnala che nel corso di un primo sopralluogo si è rilevata la presenza di anti-wc e di locale soppalco collegato con scala a chiocciola al laboratorio, non presenti nella planimetria catastale agli atti.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

10.03) COERENZE

- Con riferimento alle planimetrie allegare al regolamento di condominio si riportano in seguito le coerenze delle unità immobiliari in oggetto, intese in senso orario:

COERENZE LABORATORIO: Cortile comune insistente sulla particella 324, passaggio di collegamento tra il cortile comune insistente sulla particella 324 e cortile comune insistente sulla particella 325, cortile comune insistente sulla particella 325, altro stabile su due lati insistente sulla particella 140, negozio 2, vano scala "C".

COERENZE AUTORIMESSA: BOX 9, Vicolo Privato, altro stabile insistente sulla particella 250, cortile comune insistente sulla particella 325.

10.04) TITOLARITA', PROVENIENZA E CRONISTORIA

10.04.1) TITOLARITA'.

Dalle indagini eseguite è emerso che gli immobili in oggetto sono attualmente intestati per la piena proprietà per l'intero all'"**EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX**", essendo il proprietario Sig. **XXXXXXX Xxxxxx** nato a Noventa Vicentina (VI) il 16/01/1925 – codice fiscale **XXX XXX XXXXXX XXXXX** - **deceduto in Chieri (TO) il 27 novembre 2017**, senza che nessun erede abbia accettato l'eredità.

10.04.2) PROVENIENZA.

Gli immobili oggetto del LOTTO N° 4 sono pervenuti in altra consistenza al Sig. **XXXXXXX Xxxxxx**, che ha provveduto alla ristrutturazione di tutto lo stabile condominiale, tramite il seguente atto di compravendita:

(Vedere Allegato n° 8 – Atto di provenienza immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4; Allegato n° 9 – Nota di Trascrizione Atto di provenienza immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4):

- Atto di compravendita rogito Notaio XXXXXX Xxxxxx del 17 febbraio 1989 repertorio 47834, registrato ad Asti il 06 marzo 1989 al numero 954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 07 marzo 1989 ai numeri Registro Generale n. 7668 e Registro Particolare n. 5476.
- Parte acquirente: XXXXXX Xxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di atto rogito Notaio XXXXXXXX del 10 gennaio 1978 registrato a Chieri il 25 gennaio 1978 al n. 128/179, che interviene nell'atto quale titolare e legale rappresentante della omonima Ditta Individuale corrente in Chieri Via Giordano Bruno n. 13, P.IVA XXXXXXXXXXXX e codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX.
- Parte venditrice: Signori XXXXXXXX Xxxxx-Xxxxxx o Xxxxx, XXXXXXXX Xxxxx, XXXXXXXX Xxxx e XXXXXXXX Xxxxxx per la proprietà e XXXXXXXX Xxxxxx per l'usufrutto uxorio.

10.04.3) CRONISTORIA.

Gli immobili oggetto dell'atto sopra riportato pervennero ai venditori come segue:

- alla signora XXXXXXX Xxxxx Xxxxxxx per la quota di 66/1008 da XXXXXXX Xxxxxxx deceduta il 15/10/1979 a Chieri, denuncia n. 41 vol. 415 registrata a Chieri il 14/04/1980;
- e sempre alla medesima per 165/1008 dal padre XXXXXXX Xxxxx deceduto a Marentino il 11/07/1968, denuncia n. 24 vol. 375 presentata a Chieri;
- ai signori XXXXXXX Xxxxx, Xxxxxx ed Xxxxxx per 336/1008 con atto a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX del 14/11/1969 registrato a Chieri il 01/12/1969 al n. 1869;
- e per la stessa quota di 336/1008 per successione da XXXXXXX Xxxxxxx deceduto a Chieri il 26/02/1985 denuncia n. 25 vol. 437 registrata a Chieri il 26/08/1985;
- e per la quota di 105/1008 per successione da XXXXXXXX Xxxxxxx deceduta a Marentino il 15/03/1970, denuncia n. 7 vol. 381 presentata a Chieri il 14/07/1970.

10.05) CONVENZIONE EDILIZIA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, compreso lo stato di occupazione o stato locativo.

- La vendita viene inoltre fatta alle condizioni tutte e con gli obblighi e gli impegni di cui alla **Convenzione Edilizia** con il Comune di Chieri, come da Atto rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxxxx in data 24 novembre 1988 repertorio n. 11865/1126, registrato a Chieri il 13 dicembre 1988 al n. 888, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 16 dicembre 1988 ai numeri Registro Generale n. 37402 e Registro Particolare n. 24722.
- Inoltre le regole e le norme per la gestione dello stabile sono contenute nel **Regolamento di Condominio** depositato con Atto rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxx del 16 marzo 2006 repertorio 23360/10257, registrato a Torino IV il 20 marzo 2006 al n. 1445 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 22 marzo 2006 ai numeri Registro Generale n. 14721 e Registro Particolare n. 9307. Si allega il regolamento di condominio che fa parte integrante della relazione e al quale si rinvia per le regole e le norme della gestione del Condominio.

(Vedere Allegato n° 10 – Regolamento di Condominio e Nota di Trascrizione del Regolamento di Condominio dello stabile sito in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4).

- Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio riportato dal regolamento di condominio (Tabella A) come segue:

Millesimi di comproprietà:

- Per il "laboratorio" o "locale artigianale": millesimi 21,96.

- Per il "box 10" : millesimi 11,05.

Per la ripartizione delle spese di manutenzione scale si rimanda alla Tabella B allegata al Regolamento di Condominio.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato Catasto Fabbricati di Chieri al Foglio 34, Particella 324, subalterno 23 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del foglio 34, particella 324 ed il cortile comune che insiste sulla particella 325 del foglio 34 del catasto terreni di Chieri.**

10.06) STATO LOCATIVO

Dalla documentazione fornita dal Curatore dell'Eredità Giacente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 1 – Ufficio Territoriale di Moncalieri non sono emersi contratti di locazione registrati per gli immobili oggetto del LOTTO N. 4.

Gli immobili vengono venduti LIBERI.

10.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'esame di atti di vendita di altri immobili dello stabile e dalle indagini eseguite sui registri delle pratiche edilizie pubblicati sul sito del Comune di Chieri, è emerso che la costruzione dello stabile condominiale compendiate gli immobili in oggetto, nella sua originaria struttura, risulta iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 e che per la ristrutturazione del fabbricato da parte della Ditta Individuale XXXXXXXX Xxxxxxx sono stati rilasciati dal Comune di Chieri i seguenti TITOLI ABILITATIVI:

- Concessione edilizia n. 683/88 del 05/12/1989 e successiva Variante in corso d'opera
Concessione edilizia n. 669/93 del 07/04/1994 per la ristrutturazione del fabbricato,

precisando che i lavori sono stati iniziati il 30/11/1990 e terminati il 14/01/1994; l'edificio è abitabile dal 09/06/1995 con abitabilità n. 536 (come da registro abitabilità pubblicato sul sito del Comune di Chieri).

- Autorizzazione n. 378/A/98 rilasciata il 18/05/1999 per posa sbarra metallica per chiusura passo carraio in Chieri Via Marconi n. 7 e posa cancello in ferro con portina in Chieri Via San Giacomo n. 4; inizio lavori il 08/09/1999 e termine lavori 10/11/1999.
- Dall'esame del registro pratiche edilizie pubblicato sul sito del Comune di Chieri si rileva una D.I.A. presentata dal Condominio il 28/11/2008 con n. 790 per "posa di cancelletti interni" con data fine lavori 28/07/2011.
- Richiesta di annullamento protocollato il 15 dicembre 2006 della Concessione Edilizia n. 265/2002 rilasciata il 20 gennaio 2003 per cambio di destinazione d'uso con opere murarie da artigianale a residenziale. **Si evidenzia che era stata presentata pratica edilizia e ottenuta la Concessione Edilizia per il cambio d'uso da laboratorio a residenziale anche con il versamento degli oneri, ma tale pratica e concessione edilizia sono state annullate su richiesta del Sig. XXXXXX Xxxxxxx nel 2006.**
- Permesso di Costruire in sanatoria per creazione di controsoffittatura n. 784/A/2006 rilasciato in data 23 aprile 2007.

➤ **Verifica corrispondenza tra stato di fatto e situazione urbanistica- edilizia.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo degli immobili, provvedendo dove si sia riscontrata difformità tra stato di fatto e la situazione risultante dalle pratiche edilizie assentite dal Comune, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

Comune di Chieri, delle pratiche edilizie necessarie per la regolarità edilizia. I compensi professionali, i diritti amministrativi e le eventuali sanzioni saranno a carico dell' "Eredità Giacente XXXXXXXX XXXXXXXX".

Si segnala che nel corso di un primo sopralluogo si è rilevata la presenza di anti-wc e di locale soppalco collegato con scala a chiocciola al laboratorio, non presenti nella pratica oggetto del permesso di costruire in sanatoria n. 784/A/2006 rilasciato in data 23 aprile 2007.

Delle eventuali difformità a livello condominiale che dovessero emergere si è tenuto conto in sede di valutazione ed in particolare nella percentuale di riduzione del valore per l'assenza della garanzia di vizi.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, ed alla luce delle indagini eseguite, si può ritenere che gli immobili periziandi non siano caratterizzati dalla presenza di difformità edilizie e/o urbanistiche che possano essere ostative al trasferimento e che possano, eventualmente, renderli in commerciabili.

10.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Dalle indagini eseguite sul Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (S.I.P.E.E.) si è rilevato per il laboratorio in oggetto Attestato di Prestazione Energetica n. 20211081380002 inviato in data 21/01/2021, ma scaduto il 31/12/2022.

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà a far redigere da professionista abilitato l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) del laboratorio in oggetto; per l'autorimessa non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica. I compensi professionali ed i diritti per spesa per il rilascio del certificato saranno a

carico dell'”Eredità Giacente XXXXXXX XXXXXXXX”.

10.09) CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla conformità degli impianti elettrico, idrico, termico/gas non si sono reperite le relative certificazioni. Nell'atto di trasferimento verrà riportato quanto segue: *“con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato in G.U. n. 61 del 12 marzo 2008, la parte venditrice espressamente limita nei confronti della parte acquirente, che accetta e vi consente, la garanzia circa la conformità degli impianti medesimi alle disposizioni in materia di sicurezza, alle risultanze di quelle applicabili all'epoca della realizzazione degli impianti medesimi, escluso quindi ogni onere di intervento di adeguamento posto al riguardo a carico della parte venditrice, escluso altresì ogni onere di allegazione o consegna documentale ai sensi del previgente art. 13 D.M. 37/2008 in atto abrogato”.*

CAPITOLO 11) – VALUTAZIONE IMMOBILI

11.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N° 4 - CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE (CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI)

PREMESSA.

Il sottoscritto come aspetto economico rilevante per un eventuale cambio d'uso del laboratorio a residenziale, segnala che era stata presentata pratica edilizia e ottenuta la Concessione Edilizia (Concessione Edilizia n. 265/2002 rilasciata il 20 gennaio 2003) per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenziale anche con il versamento degli oneri; tale pratica e concessione edilizia sono state annullate su richiesta del Sig. XXXXXXXX Xxxxxxxx nel 2006.

Tenuto conto di quanto esposto nel capitolo III° “*Considerazioni estimative, criteri per la valutazione di tutti gli immobili e criteri per la determinazione delle superfici commerciali*” e nel capitolo IV° “*Indagini sul mercato immobiliare per la valutazione di tutti gli immobili oggetto di stima*”, si procede all'elaborazione della stima degli immobili in oggetto con determinazione del valore di mercato della piena proprietà in astratto in regime di libera contrattazione e considerando gli immobili liberi applicando i metodi e criteri enunciati in particolare nel capitolo III° sopra richiamato.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

LOTTO N. 4.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI CHIERI (TO)****❖ Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:**

- **LABORATORIO al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "C" senza ascensore e altro accesso dal cortile comune, con riscaldamento autonomo, **composto da:** locale artigianale, wc e anti-wc e soppalco con accesso da scala interna con altezza inferiore a mt. 1,90, individuato con la dicitura "**LABORATORIO**" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

❖ Con accesso carraio da Via San Giacomo n. 4:

- **AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura "**BOX 10**" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

❖ Superficie commerciale.

- **Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:**

- ❖ **LABORATORIO al piano terreno (1° p.f.t.)**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
LABORATORIO	39,00	100%	39,00
Superficie commerciale totale, m²			39,00

Si precisa che il soppalco non viene conteggiato nel calcolo della superficie commerciale.

❖ Superficie commerciale.

- Con accesso carraio da Via San Giacomo n. 4:

❖ **AUTORIMESSA** al piano terreno (1° p.f.t.).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
AUTORIMESSA	16,00	100%	16,00
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			16,00

❖ VALUTAZIONE LABORATORIO.

- Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:

❖ **LABORATORIO** al piano terreno (1° p.f.t.).

$$€/mq. 700,00 \times mq. 39,00 = €. 27.300,00$$

VALORE STIMATO – LABORATORIO - (ARROTONDATO) € 27.000,00

❖ VALUTAZIONE AUTORIMESSA.

- Con accesso carraio da San Giacomo n. 4:

❖ **AUTORIMESSA** al piano terreno (1° p.f.t.).

$$€/mq. 650,00 \times mq. 16,00 = €. 10.400,00$$

VALORE STIMATO – AUTORIMESSA - (ARROTONDATO) € 10.000,00

Si riporta di seguito la TABELLA DI RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO sopra eseguite.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

Segue:

<p style="text-align: center;"><u>TABELLA DI RIEPILOGO</u> <u>DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO.</u></p>

LOTTO N. 4	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<p><u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO</u></p> <p><u>NEL COMUNE DI CHIERI (TO)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 7:</u> <p>❖ LABORATORIO al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal vano scala "C" <u>senza ascensore e altro accesso dal cortile comune</u>, con riscaldamento autonomo, composto da: locale artigianale, wc e anti-wc e soppalco con accesso da scala interna con altezza inferiore a mt. 1,90, individuato con la dicitura "LABORATORIO" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 27.000,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso carraio da Via San Giacomo n. 4:</u> <p>➤ AUTORIMESSA al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale, con accesso dal cortile comune con cancello d'ingresso da Via San Giacomo n. 4, composta da unico locale autorimessa, individuata con la dicitura "BOX 10" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.</p>	<p>arrotondato: €. 10.000,00</p>
<p>TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 4</u> €. 37.000,00</p>	

**11.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA
DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N. 4
IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.**

TENENDO CONTO DEI SEGUENTI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA:

- RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI;
- DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE
MANUTENZIONE;

Il sottoscritto Perito Estimatore determina il "prezzo base" per la vendita all'incanto degli immobili inseriti nell'"Eredità Giacente XXXXXX Xxxxxx" tenendo conto delle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto e considerando Fattori Correttivi della stima eseguita nel paragrafo precedente (valutazione che nel paragrafo precedente è stata effettuata in astratto in regime di libera contrattazione considerando gli immobili liberi), FATTORI CORRETTIVI in seguito esposti e definiti nella **TABELLA esplicativa che segue.**

In particolare si terrà conto dei seguenti FATTORI CORRETTIVI:

- ❖ **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** considerando il particolare ambito di "eredità giacente" con "vendita forzata" si tiene conto della **riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.** Si stima una riduzione del valore di mercato in misura **del 5%.**
- ❖ **DECURTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** **tenendo conto della vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili** si prevede una riduzione del valore di mercato. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili e tenuto conto di quanto emerso durante il sopralluogo, si considera una decurtazione del valore di mercato in misura **del 5% per il laboratorio e del 5% per l'autorimessa.**
- ❖ **DETRAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** **nel caso trattasi di immobili occupati**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

con contratto di locazione. Nel presente caso non si è rilevato contratto di locazione e pertanto gli immobili vengono venduti liberi e non viene applicata alcuna riduzione per lo stato di occupazione.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA TENENDO
CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA : RIDUZIONE DEL VALORE
PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI, DECURTAZIONE DEL VALORE PER
VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE E DETRAZIONE
DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE,
ADEGUAMENTI OPERATI SUL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO.

Segue:

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato.	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 4					
CHIERI (TO) <u>Via Marconi n. 7:</u> - LABORATORIO <u>al Piano Terreno.</u>	€. 27.000	€. 27.000 x 5% - €. 1.350	€. 27.000 x 5% - €. 1.350	LIBERO	arrotondato: €. 24.000
CHIERI (TO) <u>Via San Giacomo</u> <u>n. 4:</u> - AUTORIMESSA <u>al Piano Terreno.</u>	€. 10.000	€. 10.000 x 5% - €. 500	€. 10.000 x 5% - €. 500	LIBERO	arrotondato: €. 9.000
TOTALE LOTTO N. 4					€. 33.000

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

**CAPITOLO 12) – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
DA CANCELLARE PER IMMOBILI
DEL LOTTO N° 4.**

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, con aggiornamento al 21 giugno 2024 ([vedere Allegato n° 11 – Visure ipotecarie per immobile aggiornate al 21/06/2024](#)), non sono emerse formalità' pregiudizievoli gravanti sugli immobili del LOTTO N. 4.

**CAPITOLO B)
DESCRIZIONE STABILE CONDOMINIALE UBICATO
IN CHIERI (TO) VIA SAN GIORGIO N. 23**

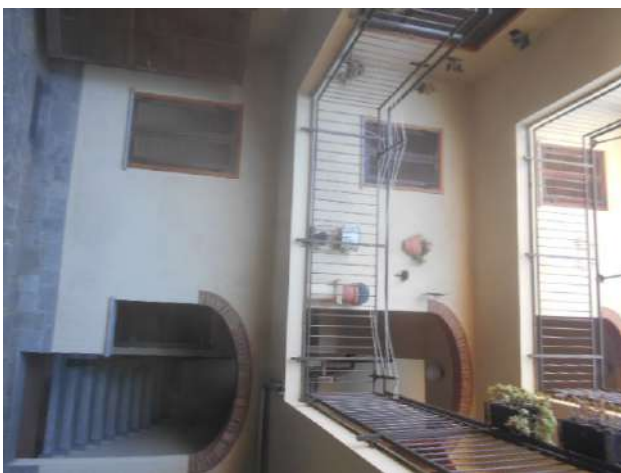
(DOVE E' INSERITO IL LOTTO N. 5).



Facciata laterale manica interna dove è inserito al Piano terreno l'alloggio oggetto del lotto 5.



Facciata laterale e prospetto frontale della manica interna dove è inserito al Piano terreno l'alloggio oggetto del lotto 5, con prospetto anche del corpo di fabbrica perpendicolare dove è presente il vano scala.



Facciata del corpo di fabbrica perpendicolare dove è presente il vano scala che conduce anche al piano interrato delle cantine.



Facciata del corpo di fabbrica attestato sulla Via San Giorgio.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022

B.1) UBICAZIONE E CONTESTO TERRITORIALE.

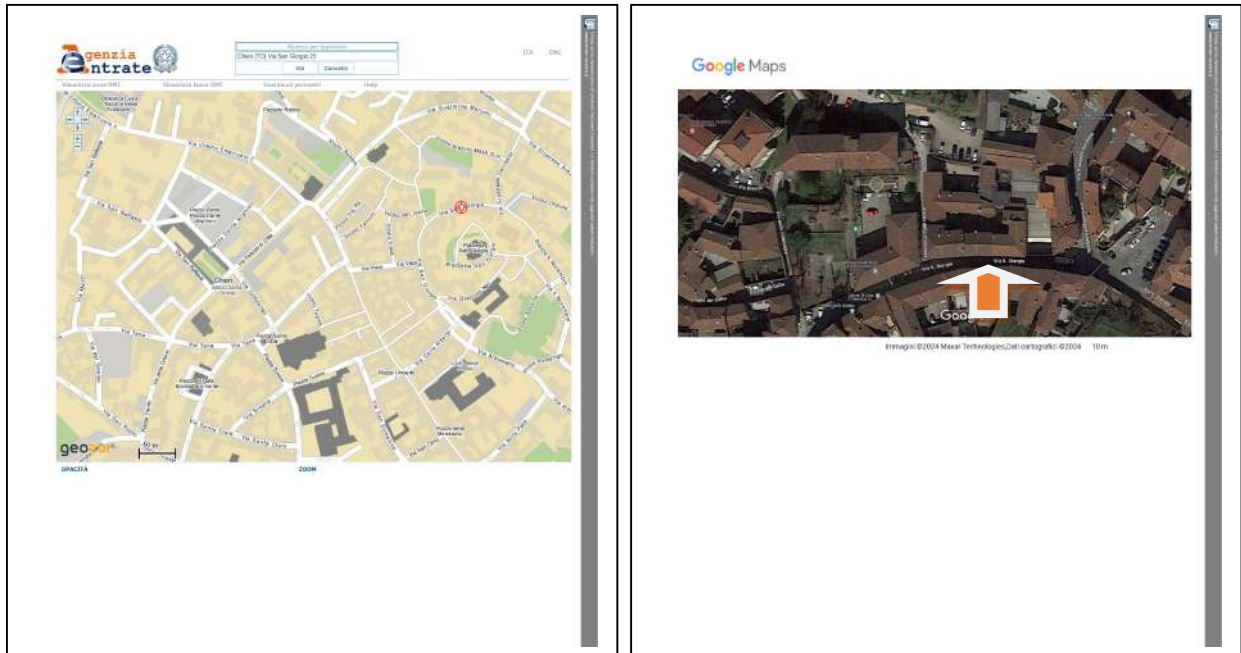
L'edificio condominiale dove è inserito l'alloggio al Piano Terreno (nella manica interna che si affaccia sul cortile comune) con la cantina di pertinenza al Piano Interrato, facente parte dell'"Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxxx" ed oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di CHIERI (TO) Via San Giorgio n. 23 e precisamente nel Centro Storico della Città.

La Via San Giorgio è una strada a senso unico di andamento circolare nella quale confluisce Via Garibaldi in prossimità della Piazza Gerbido.

La zona dove sono ubicati gli immobili è definita nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (definito anche come osservatorio mercato immobiliare abbreviato come "osservatorio O.M.I."), come "Centrale/Residenziale Centro Storico...".

Il nucleo urbano più antico presenta una tipica impronta medievale sia nella planimetria circolare con strade a raggiera convergenti sulla cattedrale, sia nell'aspetto architettonico e urbanistico di numerosi edifici.

Chieri è un comune della provincia di Torino, ai piedi della collina torinese, a sud-est del capoluogo, ad una distanza di circa 24 km. da Torino e presenta una superficie territoriale di 54,20 kmq. con una popolazione residente di circa 36.000 abitanti; l'altitudine media è di mt. 283 s.l.m. con quota minima 243 s.l.m. e quota massima 406 s.l.m.



B.2) DESCRIZIONE STABILE CONDOMINIALE.

L'edificio condominiale dove è inserito n. 1 alloggio al Piano Terreno e cantina di pertinenza al Piano Interrato, parte dell' "Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxxx" ed oggetto della presente perizia, insiste sulla Particella 200 del Foglio 34 del Catasto Terreni del Comune di Chieri, è elevato a 3 p.f.t. oltre a piano interrato adibito a cantine.

Lo stabile nel suo complesso presenta una pianta composta dai seguenti corpi di fabbrica collegati tra loro:

- corpo di fabbrica elevato a 3 p.f.t. attestato sulla Via San Giorgio, dove è presente l'androne carraio / pedonale di accesso al cortile comune interno. Dal cortile comune interno si accede al vano scala (senza ascensore) a servizio del piano interrato e delle unità abitative del piano primo e del piano secondo. Dal cortile comune si accede all'alloggio del piano terreno oggetto di perizia;
- corpo di fabbrica interno cortile elevato a 3 p.f.t. perpendicolare al corpo di fabbrica sopra

riportato, dove è posizionato il vano scala sopra citato;

- corpo di fabbrica interno cortile elevato a 3 p.f.t. perpendicolare al corpo di fabbrica sopra riportato, dove è posizionato al piano terreno l'alloggio in oggetto.

L'edificio condominiale compendiante l'immobile oggetto di stima, di vetusta edificazione, è stato interessato da un intervento di ristrutturazione, risanamento conservativo, consolidamento statico da parte del Sig. XXXXXX Xxxxxx, che lo aveva acquistato con atto di compravendita del 26 maggio 1981. Le unità immobiliari attuali sono state ricavate dalla ristrutturazione dell'intero stabile iniziata nel 1989 e terminata nel 1991.

Il fabbricato condominiale presenta le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in muratura e cemento armato;
- orizzontamenti in latero-cemento;
- assenza dell'impianto di ascensore;
- tetto con orditura in legno e copertura in coppi;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in legno e vetro camera dotati di persiane ad ante;
- riscaldamento autonomo per ciascuna unità immobiliare;
- vano scala con gradini e pianerottoli con pavimentazione in serizzo;
- impianto citofonico;
- impianto idrico/fognario.

Considerando i materiali impiegati, la tipologia costruttiva, la vetustà originaria e l'epoca di ristrutturazione (1989-1991), si può considerare l'edificio compendiante gli immobili oggetto di valutazione, tra i fabbricati di abitazioni di tipo economico.

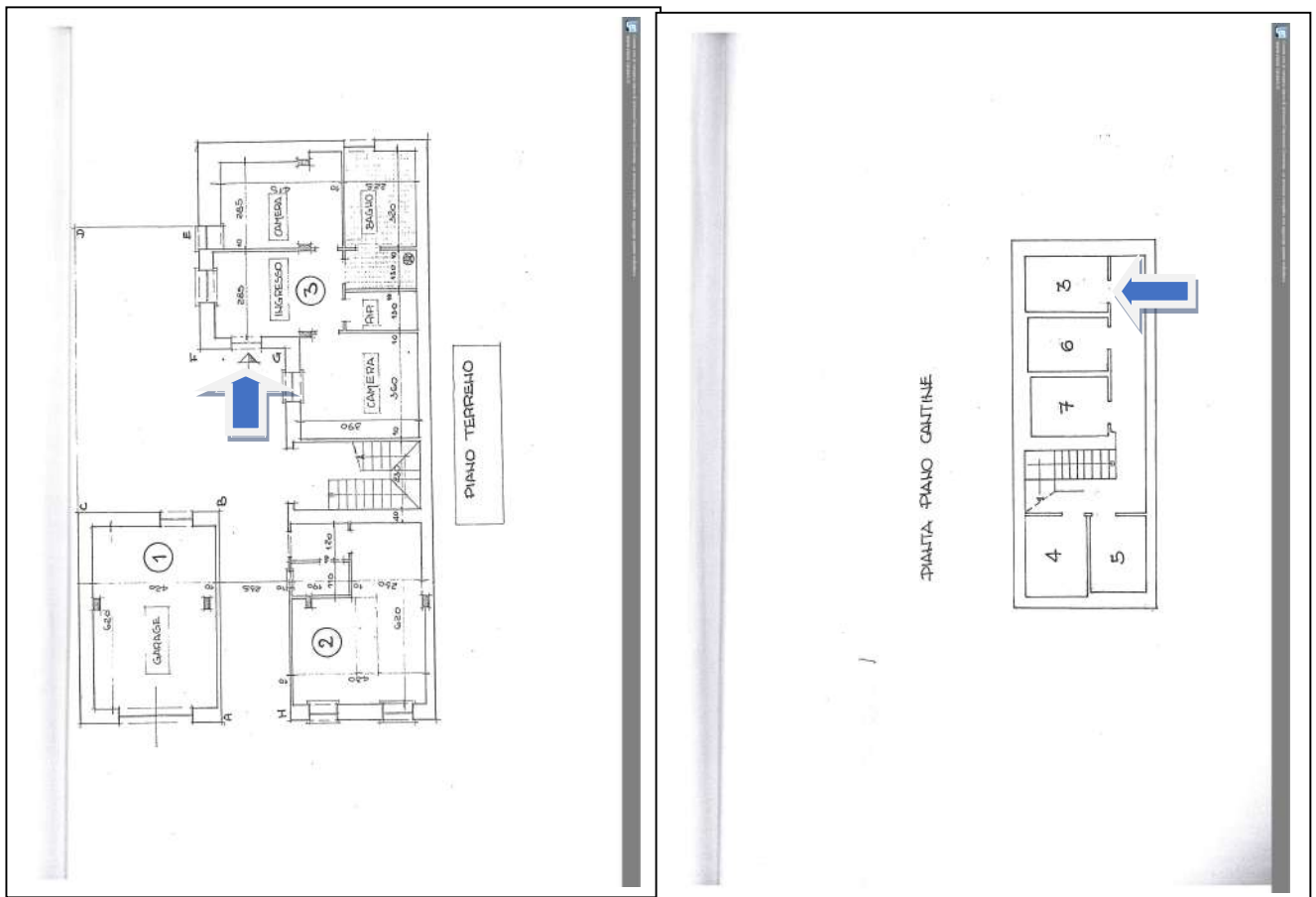
(Vedere foto dalla n° 13 alla n° 19).

LOTTO N° 5

❖ PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO:

➤ In **CHIERI (TO)** – Via San Giorgio n. 23:

- ALLOGGIO al Piano Terreno (C.F. Fg. 34, n. 200, sub. 8).



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

CAPITOLO 13) – DESCRIZIONE IMMOBILI

13.01) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE

13.01.1) UBICAZIONE.

L'edificio condominiale dove è inserito l'alloggio al piano terreno con cantina di pertinenza al piano interrato oggetto del presente Lotto è ubicato nel Comune di CHIERI (TO) Via San Giorgio n. 23, nel Centro Storico della Città.

13.01.2) TIPOLOGIA.

Trattasi di :

- **ALLOGGIO al piano terreno (1° p.f.t.), individuato con il numero "3"** nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio;
- **CANTINA di pertinenza al piano interrato individuata con il numero "3"** nella planimetria del piano cantine allegata al regolamento di condominio.

13.01.3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

In CHIERI (TO) – Via San Giorgio n. 23:

- **ALLOGGIO al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale senza ascensore, con accesso dal cortile comune, con riscaldamento autonomo, composto da:** ingresso con zona cottura, due camere, ripostiglio, antibagno e bagno, individuato con numero "3" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.
- **CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO** individuata con il numero "3" nella planimetria del piano cantine allegata al regolamento di condominio.

- **Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e sul cortile comune riportato dal regolamento di condominio come segue:**

- Per l' "alloggio 3": millesimi 115,70.

a) L'alloggio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con rivestimento a parete nella zona cottura e nel bagno;
- bagno dotato di wc, lavabo, bidet e vasca;
- serramenti interni in legno e vetro all'"inglesina";
- serramenti esterni in legno e vetro camera con persiane in legno ad ante;
- porta di accesso in legno e vetro camera con persiana in legno;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia con frutti in metallo.

b) La Cantina al piano interrato presenta le seguenti principali caratteristiche:

- Porta di accesso in legno tamburato;
- Soffitto a volta con mattoni a vista;
- Impianto elettrico esterno.

(Vedere foto dalla n° 80 alla n° 92).

N.B.: Durante il sopralluogo si sono rilevate in quasi tutti i locali evidenti macchie causate da infiltrazioni d'acqua. Si è inoltre verificato che le persiane della finestra del bagno sono state chiuse dall'esterno dal confinante per un contenzioso in merito all' affaccio e veduta sul proprio fondo. Di tali situazioni rilevate sarà tenuto conto nella valutazione.

13.02) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Lo stabile condominiale dove è inserito l'alloggio al piano terreno e la cantina di pertinenza al piano interrato oggetto del LOTTO N° 5 insiste su terreno descritto nella mappa del catasto terreni di CHIERI (TO) al Foglio 34, particella 200.

L'immobile oggetto di vendita che costituisce il **LOTTO N° 5**, intestato al defunto XXXXXX Xxxxxxx, presenta la seguente identificazione e classamento:

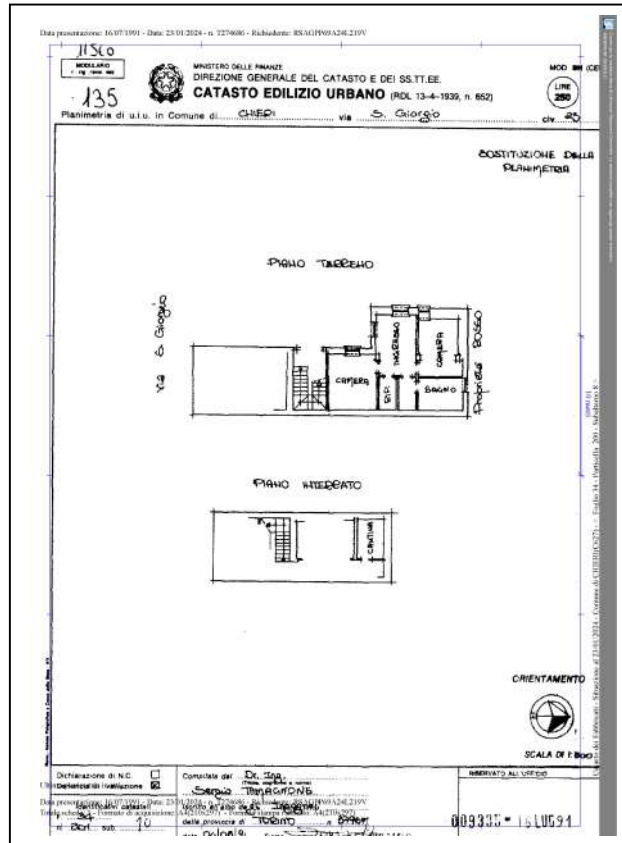
Catasto Fabbricati di CHIERI (TO)

ALLOGGIO PIANO TERRENO (1° P.F.T.) (con cantina di pertinenza al piano interrato)									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	RENDITA	INDIRIZZO
34	200	8	U	A/3	2	3,5 vani	Totale 70 mq.	€ 316,33	Via San Giorgio n. 23 Piano INT - T

Già Foglio 34, particella 201, sub. 10.

Per la cronistoria catastale dell'immobile si fa riferimento alla visura catastale storica allegata alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 20](#)).

La planimetria catastale attuale in seguito riportata, viene allegata alla presente relazione ([Vedere Allegato n° 21](#)).

PLANIMETRIA FG. 34, N. 200, SUB. 8

➤ **Verifica corrispondenza della planimetria catastale in atti.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo dell'immobile, provvedendo dove necessario, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Catasto di Torino di variazione catastale con il programma ministeriale DOCFA, per rendere conforme lo stato di fatto alla planimetria catastale agli atti. I compensi professionali ed i diritti catastali saranno a carico dell'”Eredità Giacente Xxxxxx Xxxxxxx”.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

13.03) COERENZE

- Con riferimento alla planimetria allegata al regolamento di condominio ed all'estratto di mappa, si riportano in seguito le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, intesa in senso orario :

COERENZE ALLOGGIO: cortile comune insistente sulla particella 200, particella 93 e particella 346 tutte del foglio 34 del catasto terreni di Chieri, vano scala e cortile comune.

COERENZE CANTINA: vuoto sotto alloggio n. "3" del piano terreno a due lati, corridoio comune e cantina n. "6".

13.04) TITOLARITA', PROVENIENZA E CRONISTORIA

13.04.1) TITOLARITA'.

Dalle indagini eseguite è emerso che gli immobili in oggetto sono attualmente intestati per la piena proprietà per l'intero all'"**EREDITA' GIACENTE XXXXXXXX XXXXXXXX**", essendo il **proprietario Sig. XXXXXXXX Xxxxxxxx** nato a Noventa Vicentina (VI) il 16/01/1925 – codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX - **deceduto in Chieri (TO) il 27 novembre 2017**, senza che nessun erede abbia accettato l'eredità.

13.04.2) PROVENIENZA.

L'immobile oggetto del LOTTO N° 5 è pervenuto al Sig. XXXXXXXX Xxxxxxxx, che ha provveduto alla ristrutturazione di tutto lo stabile condominiale, tramite il seguente atto di compravendita:

(Vedere Allegato n° 22 – Atto di provenienza immobili in Via San Giorgio n. 23;

Allegato n° 23 – Nota di Trascrizione Atto di provenienza immobili in Via San Giorgio n. 23):

- Atto di compravendita rogito Notaio XXXXX Xxxxxx del 26 maggio 1981 repertorio 6608

raccolta 2889, registrato a Torino il 05 giugno 1981 al n. 26476 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 12 giugno 1981 ai numeri Registro Generale n. 17553 e Registro Particolare n. 13600.

- Parte acquirente: XXXXXX Xxxxxxx, nato a Noventa Vicentina il 16 gennaio 1925, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di atto rogito Notaio XXXXXX del 10 gennaio 1978 registrato a Chieri il 25 gennaio 1978 al n. 128/179.
- Parte venditrice: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X.X.X. con sede in Torino, Piazza Statuto 16, iscritta al Tribunale di Torino al n. 606/49 di fascicolo, codice fiscale 01851740017.

13.04.3) CRONISTORIA.

Gli immobili oggetto dell'atto sopra riportato pervennero alla parte venditrice come segue:

- Atto rogito Notaio XXXXXX del 28/03/1980 repertorio 51818 registrato a Torino il 03/04/1980 al n. 17237 trascritto a Torino 2 il 24/04/1980 ai numeri R.G./R.P. 11254/9118 con il quale avvenne la trasformazione da XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X.X.X. con sede in Torino – Corso Raffaello n. 3 a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX X.X.X. con sede in Torino - Piazza Statuto n. 16.

- Atto rogito Notaio Xxxxxxx XXXXXXX del 27/05/1945 repertorio 3734/2603 registrato a Chieri il 03/06/1955 al n. 1162 trascritto a Torino 3 il 08/06/1955 ai numeri R.G./R.P. 15834/13758 con il quale la signora XXXXXXX Xxxxx vedova XXXXXX nata e Chieri, vendeva alla XXXXXX XXXXXX X.X.X. con sede in Torino – Corso Raffaello n. 3.

- Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio XXXXXX Xxxxx del 04/04/1991 registrata a Torino il 17/04/1991 n. 3205 trascritta a Torino 2 il 03/05/1991 ai numeri R.G./R.P. 14411/9961, a rettifica ed integrazione dell'Atto di compravendita rogito Notaio XXXXX Xxxxx del 26 maggio 1981 repertorio 6608, dove era stata omessa per errore materiale l'indicazione dell'immobile descritto al N.C.E.U. al foglio 34, n. 201, sub. 7.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

13.05) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, compreso l'eventuale stato di occupazione o stato locativo. Si segnala che in sede di sopralluogo si è verificato che le persiane della finestra del bagno sono state chiuse dall'esterno dal confinante per un contenzioso in merito all' affaccio e veduta sul proprio fondo.

- Le regole e le norme per la gestione dello stabile sono contenute nel **Regolamento di Condominio** depositato con Atto rogito Notaio XXXXXXXX Xxxx Xxxxxx del 17 ottobre 1991 repertorio 37248 raccolta 2007, registrato a Chieri il 23 ottobre 1991 al n. 779 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 in data 23 ottobre 1991 ai numeri Registro Generale n. 31726 e Registro Particolare n. 21651. Si allega il regolamento di condominio che fa parte integrante della relazione e al quale si rinvia per le regole e le norme della gestione del Condominio.

(Vedere Allegato n° 24 – Regolamento di Condominio e Nota di Trascrizione del Regolamento di Condominio dello stabile sito in Via San Giorgio n. 23).

- **Si intende compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio riportato dal regolamento di condominio - Tabella "A" come segue:**

Millesimi di comproprietà:

- Per l' "alloggio 3" – U3: millesimi 115,70.

- **Inoltre nella vendita è compresa la quota di comproprietà sul cortile comune identificato al Catasto Terreni di Chieri al Foglio 34, Particella 200.**

13.06) STATO LOCATIVO

Dalla documentazione fornita dal Curatore dell'Eredità Giacente e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 1 – Ufficio Territoriale di Moncalieri si è rilevato che per l'unità immobiliare in oggetto era stato registrato in data 07/12/2017 contratto di affitto per un canone annuo di €. 3.600,00, contratto che è stato risolto in data 30/05/2021.

Pertanto l'immobile del LOTTO N. 5 viene venduto LIBERO.

13.07) SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'esame di atti di vendita e dalle indagini eseguite dagli Archivi delle pratiche edilizie del Comune di Chieri è emerso che la costruzione dello stabile condominiale compendiate gli immobili in oggetto nella sua originaria struttura risulta iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 e che per il risanamento conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione del fabbricato da parte della Ditta Individuale XXXXXXXX Xxxxxxx sono stati rilasciati dal Comune di Chieri i seguenti TITOLI ABILITATIVI:

- A completamento del Piano di Recupero n. 429 presentato il 30/12/1981, n. 428 presentato il 21/12/1983, n. 307 presentato il 24/09/1984 e n. 546/1987 presentato il 10/11/1987 come rilevato dal registro pratiche edilizie del Comune di Chieri, Autorizzazione Edilizia n. 493/A/1988 (per la quale non si è rilevata la data del rilascio), Autorizzazione Edilizia n. 493/Abis/88 in data 28/02/1989 e successiva Autorizzazione Edilizia come variante in corso d'opera n. 305/A/89 in data 13/07/1989. I lavori sono stati iniziati il 03/10/1989 e ultimati in data 03/10/1991.
- Dalla consultazione del registro abitabilità/agibilità del Comune di Chieri è emersa una richiesta di abitabilità n. 319 da parte del Sig. XXXXXXXX per Via San Giorgio n. 23, ma

non risulta il rilascio dell'abitabilità.

➤ **Verifica corrispondenza tra stato di fatto e situazione urbanistica- edilizia.**

Il sottoscritto, prima del rogito notarile, provvederà ad eseguire il sopralluogo in sito con rilievo dell'immobile, provvedendo dove si sia riscontrata difformità tra stato di fatto e la situazione risultante dalle pratiche edilizie assentite dal Comune, anche con l'ausilio di professionista di riferimento, alla redazione e presentazione presso il Comune di Chieri, delle pratiche edilizie necessarie per la regolarità edilizia. I compensi professionali, i diritti amministrativi e le eventuali sanzioni saranno a carico dell' "Eredità Giacente XXXXXXX XXXXXXX".

Delle eventuali difformità a livello condominiale che dovessero emergere si è tenuto conto in sede di valutazione ed in particolare nella percentuale di riduzione del valore per l'assenza della garanzia di vizi.

Come sopra riferito, dalla consultazione del registro abitabilità/agibilità del Comune di Chieri è emersa una richiesta di abitabilità n. 319 da parte del Sig. XXXXXXX per Via San Giorgio n. 23, ma non risulta il rilascio dell'abitabilità. **Per il rilascio dell'abitabilità si può prevedere, se non reperibile, la necessità del collaudo statico e della produzione di tutte le certificazioni richieste. In sede di valutazione, nella percentuale di riduzione del valore per l'assenza della garanzia di vizi, si è tenuto conto di quanto sopra esposto in merito al fatto che non è stata reperita l'abitabilità dello stabile, considerando che tali pratiche sono a livello condominiale e che competono all'alloggio in oggetto per i millesimi di proprietà.**

Tenuto conto di quanto sopra riportato, ed alla luce delle indagini eseguite, si può ritenere che l'immobile periziando non sia caratterizzato dalla presenza di difformità edilizie e/o urbanistiche che possano essere ostative al trasferimento e che possano, eventualmente, renderlo incommerciabile.

13.08) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Dalle indagini eseguite sul Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (S.I.P.E.E.) si è rilevato che l'alloggio in oggetto **è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica cod. id. 2017 1093230022 inviato in data 27/11/2017 con scadenza 27/11/2027 con la seguente prestazione energetica: Classe "F" – 179,89 kwh/mq. Anno.**
(Vedere Allegato n° 25 – Report A.P.E. per alloggio LOTTO N. 5 – Foglio 34, n. 200, sub. 8).

13.09) CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla conformità degli impianti elettrico, idrico, termico/gas non si sono reperite le relative certificazioni. Nell'atto di trasferimento verrà riportato quanto segue: *"con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato in G.U. n. 61 del 12 marzo 2008, la parte venditrice espressamente limita nei confronti della parte acquirente, che accetta e vi consente, la garanzia circa la conformità degli impianti medesimi alle disposizioni in materia di sicurezza, alle risultanze di quelle applicabili all'epoca della realizzazione degli impianti medesimi, escluso quindi ogni onere di intervento di adeguamento posto al riguardo a carico della parte venditrice, escluso altresì ogni onere di allegazione o consegna documentale ai sensi del previgente art. 13 D.M. 37/2008 in atto abrogato"*.

CAPITOLO 14) – VALUTAZIONE IMMOBILI

14.01) ELABORAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N° 5 - CON DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE (CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI)

Tenuto conto di quanto esposto nel capitolo III° “*Considerazioni estimative, criteri per la valutazione di tutti gli immobili e criteri per la determinazione delle superfici commerciali*” e nel capitolo IV° “*Indagini sul mercato immobiliare per la valutazione di tutti gli immobili oggetto di stima*”, si procede all'elaborazione della stima degli immobili in oggetto con determinazione del valore di mercato della piena proprietà in astratto in regime di libera contrattazione e considerando l'immobile libero applicando i metodi e criteri enunciati in particolare nel capitolo III° sopra richiamato.

LOTTO N. 5.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI CHIERI (TO)

- ❖ Con accesso carraio e accesso pedonale da Via San Giorgio n. 23:
 - **ALLOGGIO al piano terreno (1° p.f.t.)**, in stabile condominiale senza ascensore, con accesso dal cortile comune, con riscaldamento autonomo, **composto da:** ingresso con zona cottura, due camere, ripostiglio, antibagno e bagno, individuato con numero “3” nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.
 - **CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO** individuata con il numero “3” nella planimetria del piano cantine allegata al regolamento di condominio.

❖ Superficie commerciale.

- Con accesso carraio e pedonale da Via San Giorgio n. 23:

❖ ALLOGGIO al piano terreno (1° p.f.t.) e cantina al piano interrato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ALLOGGIO	68,40	100%	68,40
CANTINA	8	20%	1,60
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			70,00

❖ VALUTAZIONE ALLOGGIO.

- Con accesso carraio e pedonale da Via San Giorgio n. 23:

❖ ALLOGGIO al piano terreno (1° p.f.t.) e cantina al piano interrato.

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via Avezzana 39 - Alloggio P.T. e cantina
COMPARABLE 2:	Via Avezzana 39 - Alloggio Piano 1° e cantina

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	77.000	45.000	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	10/11/2022	12/01/2023	07/05/2024
Differenziale (in mesi)	18	16	
Prezzo marginale	-116	-68	
Prezzo della caratteristica	-2.088	-1.088	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	89,00	55,00	70,00
Prezzo unitario a m ²	865	818	
Differenziale	-19,00	15,00	
Prezzo marginale	818	818	
Prezzo della caratteristica	-15.542	12.270	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Terreno	Primo	Terreno
Presenza ascensore	SI	SI	NO
Valore numerico		1,0	

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXX - R.G. N. 1925/2022

Differenziale		-1,0	
Valore percentuale	1,00	1,00	
Prezzo marginale	770	446	
Prezzo della caratteristica		-446	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Scadente
Valore numerico	2	2	1
Differenziale	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	30	30	
Prezzo marginale	2.670	1.650	
Prezzo della caratteristica	-2.670	-1.650	
RISULTATI			
Prezzo corretto	56.700	54.086	
Prezzo corretto unitario al m ²	637	983	
Prezzo corretto medio	55.393	55.393	
Scarto %	2,36	-2,36	
Scarto assoluto	1.307	-1.307	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 791,33

Valore stimato:

€ 55.393,10 = € 791,33 x m² 70,00

Divergenza percentuale assoluta 4,83%

(€ 56.700,00 - € 54.086,00) / € 54.086,00

VALORE STIMATO - (ARROTONDATO) € 55.000,00

Segue:

<p><u>TABELLA DI RIEPILOGO</u> <u>DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO.</u></p>
--

 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXX – R.G. N. 1925/2022

LOTTO N. 5	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<p><u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO</u></p> <p><u>NEL COMUNE DI CHIERI (TO)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Con accesso carraio e pedonale da Via San Giorgio n. 23:</u> <p>➤ ALLOGGIO al piano terreno (1° p.f.t.), in stabile condominiale senza ascensore, con accesso dal cortile comune, con riscaldamento autonomo, composto da: ingresso con zona cottura, due camere, ripostiglio, antibagno e bagno, individuato con numero "3" nella planimetria del piano terreno allegata al regolamento di condominio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO individuata con il numero "3" nella planimetria del piano cantine allegata al regolamento di condominio. 	<p>arrotondato: € 55.000,00</p>
<p>TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 5</u> € 55.000,00</p>	

**14.02) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA
DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO N. 5
IN PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
CON TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE VALUTAZIONI.**

TENENDO CONTO DEI SEGUENTI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA:

- **RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI;**
- **DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE
MANUTENZIONE;**
- **DETRAZIONE DEL VALORE PER STATO DI OCCUPAZIONE.**

Il sottoscritto Perito Estimatore determina il "prezzo base" per la vendita all'incanto degli immobili inseriti nell'"Eredità Giacente XXXXXXXX Xxxxxxx" tenendo conto delle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto e considerando Fattori Correttivi della stima eseguita nel paragrafo precedente (valutazione che nel paragrafo precedente è stata effettuata in astratto in regime di libera contrattazione considerando gli immobili liberi), FATTORI CORRETTIVI in seguito esposti e definiti nella **TABELLA esplicativa che segue.**

In particolare si terrà conto dei seguenti FATTORI CORRETTIVI:

- ❖ **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** considerando il particolare ambito di "eredità giacente" con "vendita forzata" si tiene conto della **riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.** Considerando la problematica della finestra del bagno chiusa dall'esterno dal confinante e considerando anche il fatto che per lo stabile non si è rilevata l'abitabilità, si stima una riduzione del valore di mercato in misura **del 10%.**
- ❖ **DECURTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** tenendo conto della **vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili** si prevede una riduzione del

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

EREDITA' GIACENTE XXXXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

valore di mercato. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e la presenza di evidenti tracce di umidità si considera una decurtazione del valore di mercato in misura **del 5%**.

- ❖ **DETRAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:** nel caso trattasi di immobili occupati con contratto di locazione, si prevede una riduzione del valore di mercato. Tenuto conto che gli immobili sono venduti LIBERI non si considera la riduzione per lo stato di occupazione.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA TENENDO CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA : RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI, DECURTAZIONE DEL VALORE PER VETUSTA' E STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, ADEGUAMENTI OPERATI SUL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO.

Segue:

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato.	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 5					
<u>CHIERI (TO)</u> <u>Via San Giorgio</u> <u>n. 23:</u> <u>- ALLOGGIO al</u> <u>Piano Terreno e</u> <u>CANTINA di</u> <u>pertinenza al</u> <u>Piano Interrato.</u>	€. 55.000	€. 55.000 x 10% - €. 5.500	€. 55.000 x 5% - €. 2.750	LIBERO	arrotondato: €. 47.000
TOTALE LOTTO N. 5					€. 47.000

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
EREDITA' GIACENTE XXXXXX XXXXXXXX – R.G. N. 1925/2022

**CAPITOLO 15) – FORMALITA' PREGIUZIEVOLI
DA CANCELLARE PER IMMOBILI
DEL LOTTO N° 5.**

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l' **Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2**, con aggiornamento al **21 giugno 2024** ([vedere Allegato n° 26 – Visure ipotecarie per immobile aggiornate al 21/06/2024](#)), **non sono emerse formalità' pregiudizievoli gravanti sull'immobile del LOTTO N. 5.**

Il sottoscritto ha operato con scienza e coscienza al solo scopo di espletare l'incarico ricevuto, sulla base degli elementi a disposizione e di quanto acquisito durante le indagini e gli accertamenti.

Torino, li 25 giugno 2024.

(il perito estimatore)

Geom. RASO Giuseppe



INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

- 1) Quotazioni Banca dati Agenzia Entrate.
- 2) Comparabili per stima alloggi Via Marconi n. 7.
- 3) Comparabili per stima alloggio Via San Giorgio n. 23.
- 4) Elaborato Planimetrico prot. 19237 del 26/11/1993.
- 5) Elaborato Planimetrico prot. TO 186006 del 05/06/2014 e elenco subalterni.
- 6) Visure catastali storiche per gli immobili del LOTTO N. 1.
- 7) Planimetrie catastali per gli immobili del LOTTO N. 1.
- 8) Atto di provenienza per gli immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4
- 9) Nota di trascrizione Atto di provenienza per gli immobili in Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4.
- 10) Regolamento di Condominio stabile Via Marconi n. 7 – Via San Giacomo n. 4 con nota di trascrizione.
- 11) Visure ipotecarie per immobile aggiornate al 21/06/2024 per immobili dei LOTTI N. 1-2-3-4.
- 12) Ipoteca Volontaria del 31/03/2011 Reg. Gen. 12998 e Reg. Part. 2478.
- 13) Visure catastali storiche per gli immobili del LOTTO N. 2.
- 14) Planimetrie catastali per gli immobili del LOTTO N. 2.
- 15) Visure catastali storiche per gli immobili del LOTTO N. 3.
- 16) Planimetrie catastali per gli immobili del LOTTO N. 3.
- 17) Report A.P.E. per alloggio del LOTTO N. 3 (Foglio 34, n. 324, sub. 22).
- 18) Visure catastali storiche per gli immobili del LOTTO N. 4.
- 19) Planimetrie catastali per gli immobili del LOTTO N. 4.

- 20) Visure catastali storiche per gli immobili del LOTTO N. 5.
- 21) Planimetrie catastali per gli immobili del LOTTO N. 5.
- 22) Atto di provenienza per l'immobile in Via San Giorgio n. 23.
- 23) Nota di trascrizione Atto di provenienza per l'immobile in Via San Giorgio n. 23.
- 24) Regolamento di Condominio stabile Via San Giorgio n. 23 con nota di trascrizione.
- 25) Report A.P.E. per alloggio del LOTTO N. 5 (Foglio 34, n. 200, sub. 8).
- 26) Visure ipotecarie per immobile aggiornate al 21/06/2024 per immobile del LOTTO N. 5.

◆ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: N° 92 FOTOGRAFIE con didascalie.**

◆ **TABELLA RIASSUNTIVA DEI LOTTI.**

