



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

513/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA LOTTO 1

del 22/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



Immobili in MONCALIERI - MORIONDO, strada Genova n.228/6

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 513/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Immobile Abitativo in MONCALIERI - MORIONDO (TO) str. Genova 228 int.6**, quota di:

- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

A1 **Immobile Autorimessa in MONCALIERI - MORIONDO (TO) str. Genova 228 int.6**, quota di:

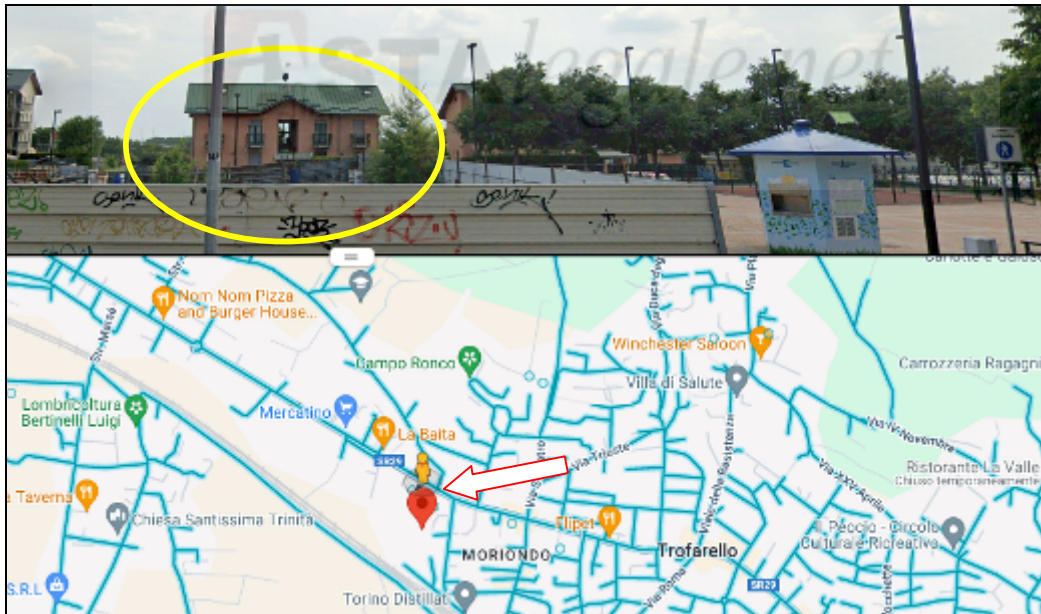
- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

Trattasi di unità collocate nel complesso condominiale di “**strada Genova 228 interno 6 in MONCALIERI Frazione Moriondo**”, impianto urbano residenziale contraddistinto da edificio a 2 piani fuori terra, con sottotetto e locali cantine, garages al piano S1.

Le unità costituenti il compendio, risultano connotate in:

- 1) Immobile abitativo al piano primo (2^of.t.) composto da due camere, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno e bagno – doppia aria. Al piano sottotetto, connesso da scala interna, locale di sgombero con lavanderia trasformata in bagno - nominato agli atti con la sigla A.1.4
- 1.1) al piano interrato (S1), un locale cantina.
- 2) Autorimessa al piano interrato S1 – identificata agli atti con il n.4

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.



Identificazione catastale:

1 Foglio 45 n. 830 sub.29, Categoria A/3, Classe 2, Zona Censuaria 4, Consistenza 6 vani, Superficie totale mq 100 (totale escluse aree scoperte 96 mq), Rendita Catastale € 433,82, strada Genova n. s.n.c., Scala B, Piano S1 - 1-2;

2 Foglio 45 n. 830 sub.17, Categoria C/6, Classe 2, Zona Censuaria 4, Consistenza 16 mq, Rendita Catastale €. 74,37, strada Genova n. SNC, Interno 1 Piano S1;

Le unità risultano correttamente intestate alla proprietà esecutata:
(SOGGETTO A Esecutato), per la quota di 1/1;

Le rilevazioni circostanziate all'unità abitativa, evidenziano modifiche interne nell'area sottotetto non denunciate in linea edilizia e al catasto.

Coerenze appartamento: vano scala, area comune a tre lati;

Coerenze cantina: vano scala, corridoio comune, intercapedine e altra cantina;

Coerenze autorimessa: corsia comune, altra autorimessa attigua, sottosuolo comune e locale cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale delle unità immobiliari (con arrotondamenti) **107,00 m²**

- Valore di Mercato immobili da Analisi Valutativa con arrotondamenti: **€ 200.000,00**

- Valore vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto nel quale venivano rinvenuti **€ 186.500,00**

e descritti - con arrotondamenti

- Il Valore Locativo proposto dal conduttore **€.500 / mese**, è risultato congruo ai parametri della convenzione

- Il Valore locativo derivante dall'analisi di mercato, congruo ai parametri di convenzione, è di **€.630/ mese**,

Data di Valutazione:

22 Ottobre 2024

Identificazione delle unità di strada Genova 226 interno 6 identificate nel LOTTO n.1



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da verifiche le unità immobiliari (appartamento + autorimessa) risultano occupate da:

- (SOGGETTO OCCUPANTE) dal 10/02/2018, ivi residente unitamente a due figli maggiorenni;
- **Titolo:** scrittura privata con la società di costruzione non registrata - attuale Soggetto Esecutato;
- L'occupante riferisce che il rogito non è stato perfezionato in relazione alle formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari;
- **Riferimenti dell'occupante:**
- **Riferimenti soggetto executato:**

Ai fini dell'occupazione, le unità sono nella disponibilità del soggetto rubricato che evidenzia un titolo di occupazione non opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, va segnalato che in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che le unità risultano inserite in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie.

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione notarile risalente al 03/07/2024 sulle unità immobiliari risultano le seguenti formalità:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** – DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **27/11/2009**, Registro generale 51645, Registro particolare 10551, atto del 20/11/2009, rep.51854/3161a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato), per un importo a capitale di €.1.300.000,00 e valore a totale a garanzia di €.1.950.000,00, durata anni 17, gravante sull'ente urbano di cui al fg.45, part.830 (cfr. ora LOTTI 1 e 2).

Veniva precisato che:

Gli immobili interessati dall'ipoteca riguardano:

- 1) i subb. 29 e 17 – attuale **LOTTO 1**, evidenziando un importo a capitale di €.100.000 e un importo ipotecario di €.150.000,00 con riferimento al frazionamento in quota annotato in data 12/09/2014, numeri 29589/3245, atto a rogito notaio del 16/07/2014, repertorio n.53345/4287;
- 2) i subb. 26 e 4 – attuale **LOTTO 2**, evidenziando un importo a capitale di €.150.000 e importo ipotecario di €.225.000,00;

A margine dell'ipoteca venivano evidenziate le seguenti annotazioni:

Annotazione n.7659 del 20/12/2010 (Restrizione di Beni - Estranea)

Annotazione n.5476 del 18/08/2011 (Rinegoziazione)

Annotazione n.5477 del 18/08/2011 (Riduzione di somma)

Annotazione n.5478 del 18/08/2011 (Frazionamento in quota)

Annotazione n.5479 del 18/08/2011 (Restrizione di Beni - Estranea)

Annotazione n.508 del 27/01/2012 (Restrizione di Beni - Estranea)

Annotazione n.3245 del 12/09/2014 (Frazionamento in quota)

Comunicazione n.4844 del 03/09/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2018.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/09/2018 (art.13, comma 8 - decies D.L 7/2007 – art.40 bis D.lgs. 385/1993) – Estranea.

(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

2. **IPOTECA CONC – AMMINISTRATIVA – RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO**, iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **13/09/2023**, Registro generale 37658, Registro particolare 5640, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), del 12/09/2023, repertorio n.10428/11023, contro (SOGGETTO A Esecutato).
Valore dell'ipoteca €. 254.085,21, importo totale a garanzia capitale €. 508.170,42;
(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);
3. **IPOTECA CONC – AMMINISTRATIVA – RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO e avviso di addebito esecutivo**, iscritta in Conservatoria RR.II di Torino 2 il **17/06/2024**, Registro generale 25440, Registro particolare 3948, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), del 13/06/2024, repertorio n.11494/11024, contro (SOGGETTO A Esecutato).
Valore dell'ipoteca €. 230.760,74, importo totale a garanzia capitale €. 461.521,48;
(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);
4. **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 2 del **03/07/2024**, Registro generale 28439, Registro particolare 21502 a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato).
(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

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

La società esecutata (SOGGETTO A) edificava il complesso edilizio denominato "RESIDENZA MONVISO", costituito da due comparti "A" et "B" e precisamente:

Il comparto "A", lotto sul quale insistono le unità rientranti nella predetta valutazione, è stato edificato su terreno censito al C.T al Foglio **45** part. **830**, ed è costituito da due volumi residenziali indipendenti elevati a due piani fuori terra oltre interrato adibito a cantine ed autorimesse e piano sottotetto non abitabile;

Il comparto "B", costituito da ulteriore corpo di fabbricato, con circostante area comune, è elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e piano sottotetto.

Le unità costituenti la predetta valutazione, rientrano negli edifici denominati "RESIDENZA MONVISO DUE cod. fisc.94064090015 di strada Genova 228/4 e 228/6", disciplinati dalle disposizioni contenute nel REGOLAMENTO di CONDOMINIO depositato con atto notaio rep. 52563 raccolta 3718, registrato a Moncalieri, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 03/08/2011, numeri 33888/21815.

ART.3 DIVIETI, DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE PROPRIE - È vietato Destinare i locali destinati ad appartamento ad uso locande, alberghi, sanatori, sale da ballo, adibirli a scopo immorale o illecito, depositare, sia pure nei sotterranei sostanze esplosive ed infiammabili o che emanino esalazioni nocive o sgradevoli, far comunque uso dei locali in modo contrario dalla serenità, tranquillità e buon nome della casa;

g) Suonare o far rumore prima delle otto e dopo le ore ventidue;

i) Apporre tende esterne se non di forme, dimensioni, materiali e colori uniformi per tutti e sempre previo benestare dell'amministratore;

n) È vietato usufruire dell'energia elettrica nei box in modo continuativo, servendo frigoriferi, carica batterie, sollevatori ed in genere ogni apparecchiatura con consumo continuativo.

ART.5 OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

I Condomini dovranno uniformarsi per il godimento della casa, ai regolamenti municipali od altri eventuali provvedimenti che fossero emanati dall'autorità locale Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto si riterrà domiciliato, agli effetti del condominio, nei locali di sua proprietà.

ART.7 DISPOSIZIONI VARIE

I Condomini che cedono il loro diritto e chi subentra per qualsiasi titolo nei diritti di un altro Condomino, sono tenuti in solido al pagamento dei contributi per le spese ordinarie e straordinarie relative all'anno in corso ed a quelli precedenti;

- g) In caso di vendita, l'acquirente e il venditore dovranno darne immediato avviso all'Amministratore per iscritto, esibendo copia del relativo atto;
- h) Tutti i comproprietari si vincolano per sé, eredi, successori od aventi causa ad osservare e far osservare dai rispettivi eventuali inquilini, il presente regolamento e pertanto si impegnano, negli eventuali contratti di vendita, ad inserire la clausola che il compratore accetti il presente regolamento.

Quanto a procedimento giudiziari:

Va evidenziata la causa civile Rg 8564/2022 II SEZ. G.E (MAGISTRATO ORDINARIO) tra il precedente conduttore, l'attuale esecutato e l'odierno occupante - Sentenza n.3892/2024, pubblicazione 09/07/2024, repertorio 6772/2024.

Le norme contenute nel Regolamento di Condominio, dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

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

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

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: **Convenzioni edilizie trascritte quivi riportate***

- **CONVENZIONE EDILIZIA** pertinente ai beni oggetto di procedura, risultano sottoposti ai vincoli, clausole ed obblighi contenuti nel documento di stipulata tra (SOGGETTO B) oltre altri e (SOGGETTO A FAVORE), atto rogito notaio del 20.07.2006 rep. 49754 racc. 1767, registrazione in Moncalieri del 03/08/2006, n.2979, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 04/08/2006, numeri 42875/26810.

- **CONVENZIONE** - in attuazione al Piano Edilizio Convenzionato (P.E.C) – che andava a stabilire la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche degli edifici residenziali da edificare e regolamentava le modalità d'attuazione dello strumento urbanistico della zona PEC, relativamente gli oneri e le aree in cessione per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

- **APPROVAZIONE D.G.C.** al Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C in aree CR2 BR3 n.43/2006 del 05/05/2006;

- **MODIFICA di CONVENZIONE EDILIZIA**, all'atto notaio del 20/07/2006, repertorio 49754/1767, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A ESECUTATO) avente ad oggetto le unità trattate oltre l'ente urbano di cui al Fg.45, part.830, atto notaio del 04/11/2011, repertorio 52628/3774, registrazione in Moncalieri il 24/11/2011 n.6272, serie 1T, trascrizione in Conservatoria RR I di Torino 2 del 25/11/2011, numeri 48071/31313;

- **APPROVAZIONE di VARIANTE D.G.C.** al Piano esecutivo convenzionato P.E.C in aree CR2 BR3 n.139/2011 del 28/9/2011;

- **VINCOLO EDILIZIO DI DESTINAZIONE d'USO** rogito Notaio del 03.12.2008 rep. 51439/2836, registrazione in Moncalieri il 11/12/2008 n.7493, relativamente alla part.830 del fg.45, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), con il quale sono stati vincolati alla non abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A1" realizzato su detta particella, impegnandosi a mantenere aperti i vani scala secondo quanto indicato dall'art.21-3-7 delle n.t.a del vigente PRGC;

- **VINCOLO EDILIZIO DI DESTINAZIONE d'USO** rogito notaio del 07/02/2011, rep.52344/3541, registrazione in Moncalieri il 17/02/2011 n.1000, stipulato in favore di (SOGGETTO A FAVORE), con il quale sono stati vincolati alla non abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A2" costruito su parte della part.830 del fg.45;

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso:*

- La vendita dei beni dovrà esser sottoposta a tutte le clausole, condizioni, vincoli ed obblighi nascenti dalle richiamate Convenzioni Edilizie che l'aggiudicatario dovrà/potrà consultare impegnandosi, per sé e per i suoi successori o aventi causa, ad osservarli e rispettarli.

In particolare la variazione all'originaria CONVENZIONE, sopraggiunta nel 2011, tra le altre clausole, fa riferimento al PREZZO di CESSIONE delle unità abitative in edilizia convenzionata, facenti parte dell'edificio A2 previsto nell'art.15 della convenzione 2006 inserendo tra gli elaborati che costituiscono il PEC ulteriori elaborati denominati Tavola 9/A schema tipologico Comparto A, Tavola 9/B prospetti e sezioni Comparto A e schema esplicativo allaccio fognario ed aree per il deposito dei cassonetti.

L'atto contempla la modifica dell'art.15 della CONVENZIONE originaria, secondo il contenuto infra precisato, esclusivamente per quanto lo stesso disciplina il lotto P.E.C censito alla particella 830 per l'edilizia convenzionata (meglio disciplinando la stessa per prezzi, adempimenti e modalità di vendita), non comportando alcuna modifica sostanziale allo schema di convenzione, già approvato da (SOGGETTO A FAVORE) nonché al contenuto della CONVENZIONE originaria (2006) che resta invariato in ogni sua altra parte e che qui deve intendersi integralmente richiamata.

Vengono riportati alcuni significativi passaggi, rimandando l'intera lettura del documento.

ART.15 Disposizioni per le unità abitative in edilizia convenzionata.

..... Limitatamente alle unità abitative di cui al presente articolo le prescrizioni e disposizioni della presente CONVENZIONE hanno validità per un periodo di 20 (venti) anni dalla stipula della presente convenzione, dalla stipula dell'eventuale CONVENZIONE integrativa allegata al permesso di costruire e comunque alla data di prima cessione di ogni singola unità abitativa.

Qualora in un edificio ci sia compresenza di unità immobiliari E.R.P e unità immobiliari destinate ad altri usi, le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente alle unità E.R.P ed alle relative parti comuni in quota proporzionale.

ART.15.3 Le unità residenziali destinate ad edilizia residenziale pubblica dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art.16, ultimo comma, della L 5/8/1978 n.457.

Per ogni unità immobiliare è assegnato un box/posto macchina individuale avente i requisiti di cui al precedente punto, esso costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere assegnato separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

ART.15.5 Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi riferito alla data odierna viene stabilito, salva revisione di cui in seguito in € 1.895,68 al metro quadro di superficie commerciale.

Per superficie commerciale (SCO) ai fini della presente convenzione, si intende la somma dei seguenti quattro addendi:

- 1) superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, misurate al lordo dei muri interni (compresi pertanto pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc.....) oltre ai muri perimetrali non di confine con altre proprietà al 50% dei muri di confine con altre proprietà;
- 2) superficie dei balconi e delle logge conteggiate al 50% e nel limite del 25% del punto 1;
- 3) superficie calpestabili dei locali al piano interrato, vani autorimessa esclusi e dei sottotetti utilizzabili non a fini abitativi, aventi altezza utile minima metri 1,6 ed altezza media utile metri 2,10 conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1;
- 4) superficie calpestabile dei box auto individuali conteggiate al 50%

..Il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT.

ART.15.6 Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima.

Il prezzo di prima cessione delle unità immobiliari viene aggiornato ad ogni cessione successiva.....

ART.15.7 Determinazione e revisione periodica dei CANONI di LOCAZIONE

Le unità immobiliari, in subordine alla cessione possono essere date in LOCAZIONE, il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, nel rispetto dei limiti previsti dalla Legge 431/1998, dovrà essere uguale o inferiore al 4% del valore di cessione dell'immobile riferito all'anno di locazione. Per le unità in locazione è vietata la stipulazione dei contratti ai sensi dell'art.2, comma 3 della Legge 431/1998 e s.m.i in quanto fruente della riduzione del contributo di costruzione. I canoni annui successivi potranno essere aggiornati nelle modalità e termini definiti per la determinazione del primo canone di locazione.

ART.15.8 Requisiti soggettivi per l'acquisizione/locazione delle unità immobiliari

.....La cessione / locazione delle unità immobiliari, potrà avvenire a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'edilizia agevolata di seguito elencati e dei requisiti aggiuntivi di cui sotto:

Essere cittadino italiano o di uno stato membro della comunità Economica Europea o cittadino extracomunitario residente in Italia da almeno cinque anni e con un'attività lavorativa stabile;

Avere la residenza o prestare attività lavorativa in uno dei Comuni compresi nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo;

Non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o abitazione, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo;

Di non aver ottenuto, per sé o per altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il consenso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato o da altro Ente pubblico;

Fruire di un reddito familiare calcolato ai sensi dell'art.21, primo comma della legge n.457/78 e s.m.i, non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti;

Requisiti aggiuntivi degli acquirenti/conduttori delle unità immobiliari.

ART.15.9 Comunicazioni obbligatorie, pubblicità e verifica dei requisiti

.....l'istanza per la verifica dei requisiti soggettivi dei promissari acquirenti è improcedibile per le cessioni anche successive alla prima, fino a quando siano decorsi i termini per l'esercizio della prelazione e limitatamente alla prima cessione siano state versate le sanzioni eventualmente dovute per ritardata e/o omessa pubblicità per gli edifici E.R.P.

I requisiti di cui sopra saranno certificati da (SOGGETTO A FAVORE) entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza dei promissari acquirenti all'uopo predisposti e trasmessi dal soggetto attuatore al COMUNE.

Il (SOGGETTO A FAVORE) dovrà comunicare l'esito della verifica al soggetto attuatore entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra. La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta approvazione dei requisiti ed i proponenti potranno dare corso alle cessioni.

Ogni acquirente successivo al primo dovrà possedere i requisiti descritti nei commi precedenti e dovrà richiedere, mediante compilazione di apposito modello, al COMUNE di MONCALIERI (SOGGETTO A FAVORE), la verifica del possesso dei requisiti e la rinuncia alla prelazione di cui alla presente convenzione, nel caso di specie la mancata risposta entro i termini non comporta dichiarazione di avvenuta attestazione dei requisiti soggettivi.

ART.15.10 Prelazione

L'Amministrazione Comunale ha diritto di prelazione sulle unità immobiliari E.R.P da esercitarsi in occasione di ogni cessione delle unità immobiliari che avvenga nell'arco di validità di cui all'art.15.1. Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del soggetto che intende alienare l'immobile, il competente SERVIZIO PATRIMONIO dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, dovrà comunicare la volontà di esercitare o rinunciare al diritto di prelazione sull'immobile specifico. La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta rinuncia al diritto di prelazione sull'immobile oggetto di compravendita.

In caso di vendita in assenza della comunicazione di cui sopra, ovvero non siano decorsi i termini del silenzio assenso, al Comune competerà il diritto di richiedere il riscatto dell'immobile venduto.

ART.15.11 Cessione e locazione delle unità immobiliari.

.....Agli atti di cessione delle unità immobiliari deve essere allegata copia della comunicazione con la quale si richiede all'Amministrazione Comunale il nulla osta all'alienazione degli immobili, accompagnata dalla dichiarazione del soggetto alienante in merito alla rinuncia dell'Amministrazione in relazione alla rinuncia all'esercizio della prelazione.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, a cura del subentrante/acquirente, dovrà essere trasmesso al COMUNE ogni atto di cessione, entro il termine di 30 giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare o concedere in comodato l'immobile, con assunzione delle responsabilità derivanti dalla violazione degli obblighi convenzionali a carico del locatario ed in solido ai sublocatari. Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, dovrà essere trasmesso al Comune ogni contratto di locazione stipulato per le unità abitative.

Per maggiori indicazioni occorrerà rivolgersi all'ufficio Patrimonio, sede Piazza Vittorio Emanuele II - 10024 MONCALIERI, Tel. 011.64.01.240, Responsabili Dirigente:, Responsabile ufficio casa/patrimonio:, ufficio.patrimonio@comune.moncalieri.to.it - antonella.matrella@comune.moncalieri.to.it.

- Per aspetti circostanziati alla valorizzazione locativa delle unità non in edilizia libera, ovvero in E.R.P. (Edilizia Residenziale pubblica), occorrerà istruire la pratica presso l'Ufficio Urbanistica della CITTA' di MONCALIERI nella persona del responsabile

- La certificazione notarile allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

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

4.2.1. Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **27/11/2009**, numeri 51645/10551;

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **13/09/2023**, numeri 37658/5640;

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA iscritta in Conservatoria RR II di TO 2 il **17/06/2024**, numeri 25440/3948;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 2 il **03/07/2024**, numeri 28439/21502;

4.2.3. Altre trascrizioni: Si vedano le formalità non pregiudizievoli che non verranno cancellate.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Le limitazioni d'uso saranno quelle che emergeranno dalle trascrizioni delle convenzioni di seguito riportate e dai disposti di Regolamento di Condominio. In particolare le unità trattate rientrano nei dettami dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sul punto spese, il riparto fornito dall'Amministratore,, evidenziava il seguente scenario:

- Circa accordi statuiti tra la società esecutata e gli (OCCUPANTI LOTTO 1) - derivanti da scrittura privata non registrata, il pagamento delle spese (ordinarie e straordinarie) doveva avvenire direttamente.
- Le quote scadute da saldare alla data della perizia corrispondono ad € 1.175,47;
- Le spese ordinarie gestione riscaldamento venivano annualmente quantificate in € 1.000,00 c.a.;
- Le spese di gestione condominio da GIU 023 e MAGG 024 venivano quantificate € 1.178,11;
- L'amministratore riferisce che non risultano lavori approvati di carattere straordinario; si registrava la pulizia dei pannelli fotovoltaici e la riparazione d'una gronda, attività rientranti nelle ordinarie spese. Non vi è previsione prossima di lavori da segnalare.

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è autonomo unitamente all'ACS

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

- Per la cancellazione di n.1 Pignoramento trascritto, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria € **200,00**

Imposta di bollo € **59,00**

Tassa ipotecaria € **35,00**

TOTALE cad. €. 294,00

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

- Per la cancellazione delle n.3 Ipotecche, salvo differenti posizioni emergenti, s'evidenziano i seguenti costi

➤ Imposta ipotecaria €.**200,00** – Minimo dovuto 0,5% di €.40.000 (per cancellazione Ipoteca legale)

Imposta di bollo €.**59,00**

Tassa ipotecaria €.**35,00**

TOTALE cad. €. 294,00

Complessivo €. (294,00 * 3) = **€.882,00 – TOTALE €.1.176,00**

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione delle ipoteche che andranno calcolate nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca specifica e il prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di €.200,00, calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore minimo di €.40.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari trattate appartengono a:
(SOGGETTO A Esecutato) per l'intera quota;

La quota deriva da:

Atto di acquisto del terreno di cui al fg.45, part.830, già particella 732 da (SOGGETTO B), atto di compravendita rogito notaio del 04.06.2009 rep. 51672 racc. 3020, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 22/06/2009 numeri 27718-17799. La società esecutata acquisiva i terreni ove poi veniva edificato lo stabile compendiate i beni oggetto della presente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedentemente il (SOGGETTO B), il lotto di cui al fg.45, part.118, la cui soppressione generava l'ente urbano di cui alla part.732 e successivamente la particella 830, pervenne per acquisto da (SOGGETTO C), coniugato in regime di comunione legale, atto a rogito notaio del 30/12/1992, repertorio n.27655/7110, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 2, numeri 2372/1845 e relativamente al fg.45, part.119, la cui soppressione generava l'ente urbano di cui alla part.732 e successivamente la particella 830, per acquisto da (SOGGETTO D) e (SOGGETTO D1), coniugi in regime di comunione legale dei beni, atto notaio del 19/05/1990, rep.21371/5097, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 08/06/1990, numeri 18681/12853.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In relazione all'accesso gli atti UTC Moncalieri del **16/09/2024** emergevano le seguenti pratiche:

- 1) **Permesso di costruire** n.752/2007 del 17/02/2009, per nuova costruzione edifici residenziali a due piani, n.6 u.i per fabbricato in edilizia libera e n.4 u.i in edificio E.R.P nel Comparto A in attuazione al PEC approvato con D.C.C n.43 del 05/05/2006 in area CR2 in strada Genova in area distinta a C.T fg. 45, part.118 - Inizio Lavori 09/03/2009, Fine Lavori 21/03/2011;
- 2) **Permesso di Costruire in Sanatoria** n. 193/2009 del 15/03/2011 - Variante al P.D.C. 752/07 del 17/02/2009 per "Modifiche della sagoma e aumento delle unità immobiliari da 6 a 8 per il fabbricato in edilizia libera e diverso posizionamento del vano scala per il fabbricato E.R.P (Edilizia Residenziale Pubblica) con ampliamento dell'interrato (Comparto A) in strada Genova, immobile distinto al fg.45, particella 830.

3) **Abitabilità:** non rilasciata.

L'abitabilità veniva richiesta dalla società di costruzioni con istanza n.26/2011 del 20/04/2011, prot.18910, relativamente ai fabbricati del lotto A realizzati in strada Genova 228/4 e 228/6.

L'ultima corrispondenza rinvenuta, prot.56064 del 19/10/2021, evidenziava che l'agibilità dei fabbricati seppur ai sensi del comma 4 art.25 del DPR 380/2001 e s.m.i, dal 20/06/2011, veniva attestata per formazione del silenzio assenso, nel caso specifico, in relazione alla precedente richiesta di documentazione integrativa circostanziata alla "prevenzione incendi", la società costruttrice non avendo provveduto alla produzione di quanto richiesto, per il seguito di competenza, venivano trasmessi gli atti pertinenti alla pratica d'agibilità n.26/2011 all'Ufficio di Vigilanza Edilizia sede Moncalieri per tutti gli accertamenti.

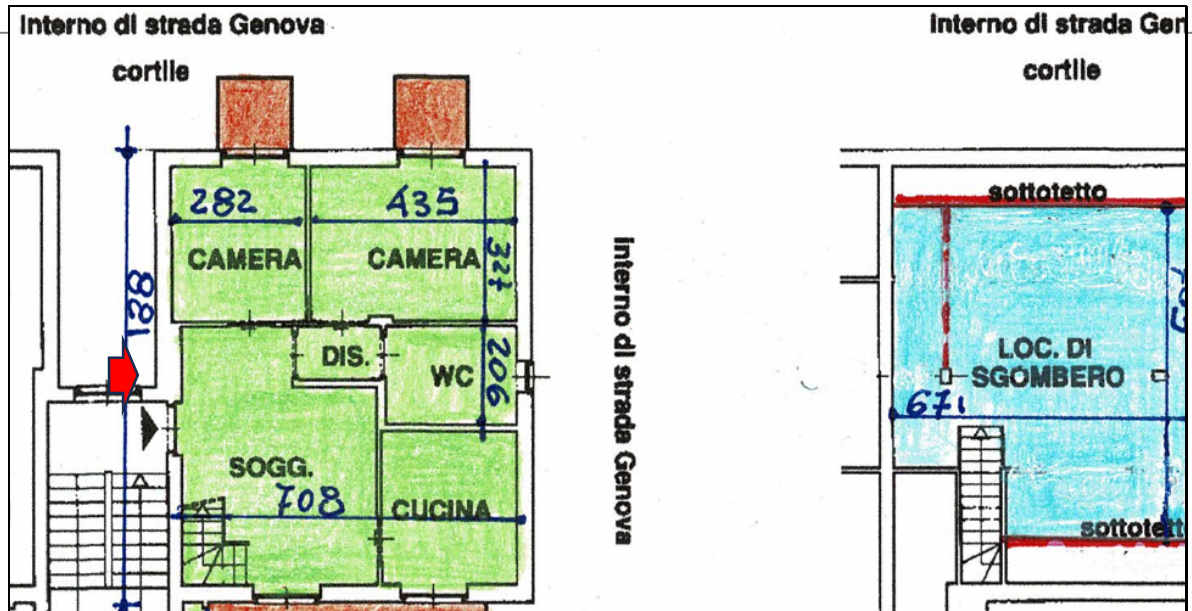
Resta comunque inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti Uffici Pubblici.

A tal riguardo s'evidenzia l'ufficio al quale fare riferimento: Ufficio Vigilanza Edilizia Comune di Moncalieri, riferimento Tel. 011.64.01.427 arch. -
e-mail: ufficio.vigilanza@comune.moncalieri.to.it.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Inquadramento dell'ambito urbano ove s'attesta l'unità immobiliare



Planimetria unità immobiliare abitativa P2 + sottotetto identificata al sub.29



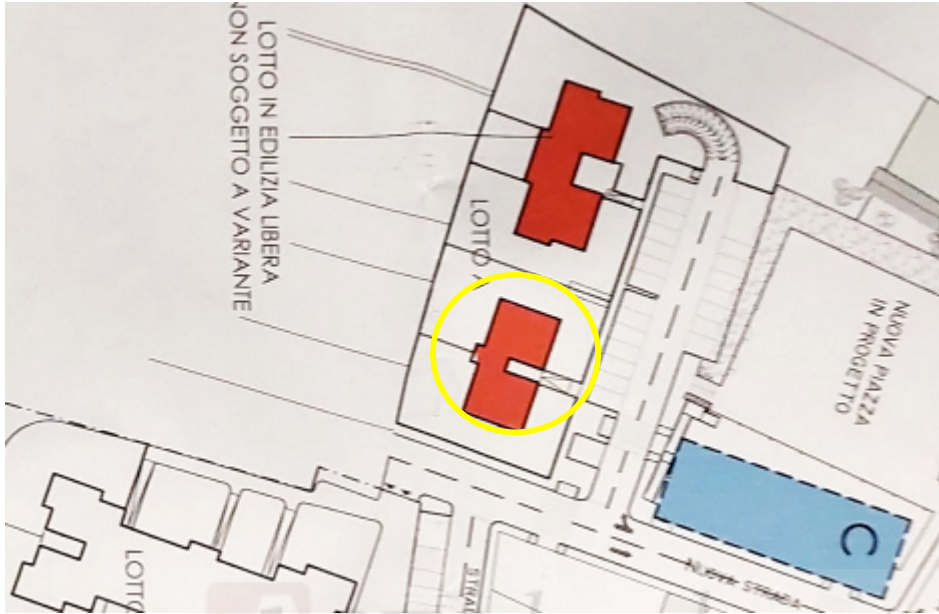
Planimetria piano S1 con identificazione dell'autorimessa di cui il sub.17 in colore azzurro e locale cantina pertinente all'unità sub.29 in colore marrone

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

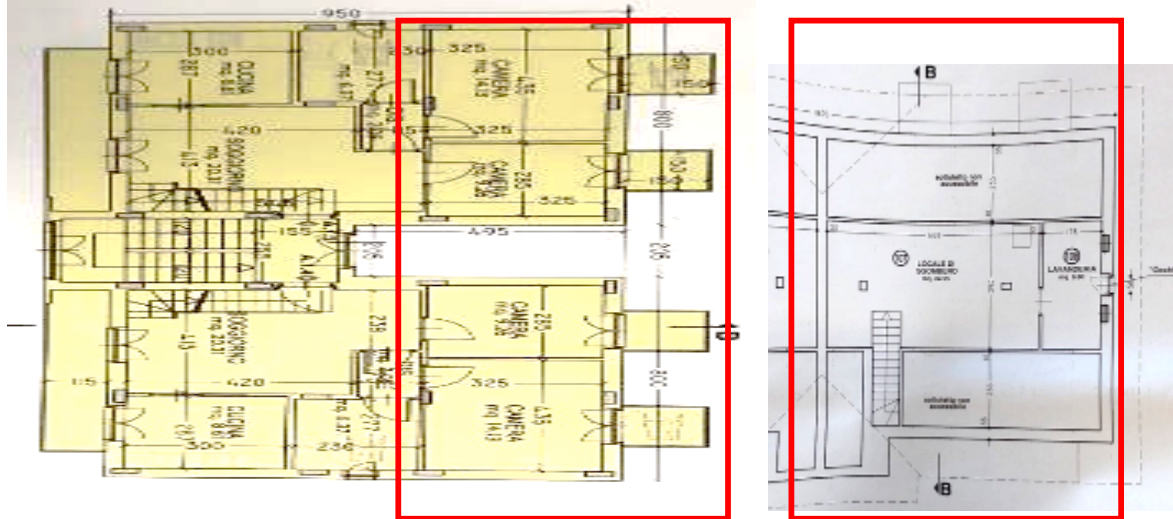
La planimetria di confronto assunta dall'Archivio Edilizio, evidenzia una sostanziale conformità distributiva con lo stato di fatto al piano S1 per cantina e autorimessa e al piano 1 (2ft) per il locale abitativo. Si evidenziano difformità distributive presenti al piano del sottotetto che dovranno essere regolamentate seguendo le indicazioni pertinenti al progetto autorizzato.



Planimetria inquadramento planimetrico dell'area oggetto di trasformazione edilizia

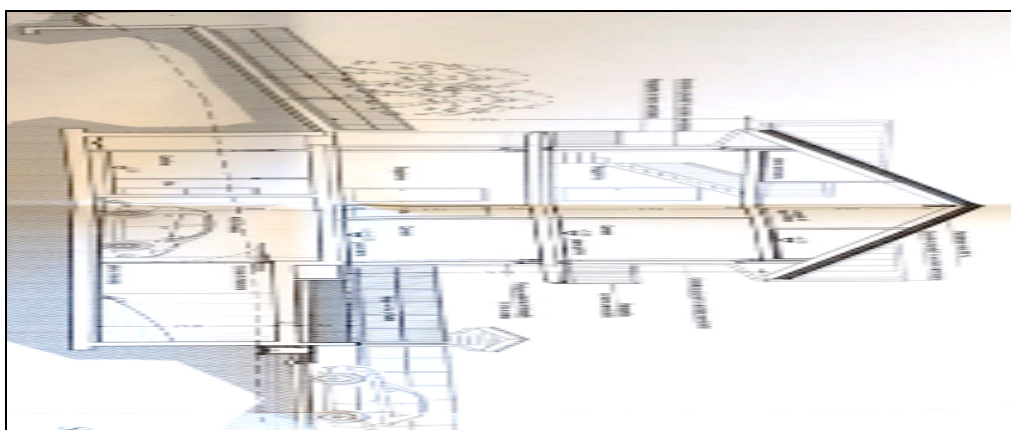
L'area sottotetto è ad uso sgombero/deposito ovvero non residenziale. La lavanderia oltre a presentare una superficie maggiore di quanto indicato in progetto, evidenzia un servizio igienico completo di tutti gli accessori standard.

L'area sottotetto non può essere utilizzata ai fini della residenza come rinvenuto.



Planimetrie estratte dalle tavole di progetto – individuazione dell'appartamento

Si segnala che le tolleranze edilizie di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001 sono del 2%, rilasciando ai competenti uffici la più pertinente interpretazione circa la modifica delle recenti normative generate dal Decreto Salva Casa (L.105/2024 di conversione del D.L 69/2024).



Tavole di progetto autorizzate



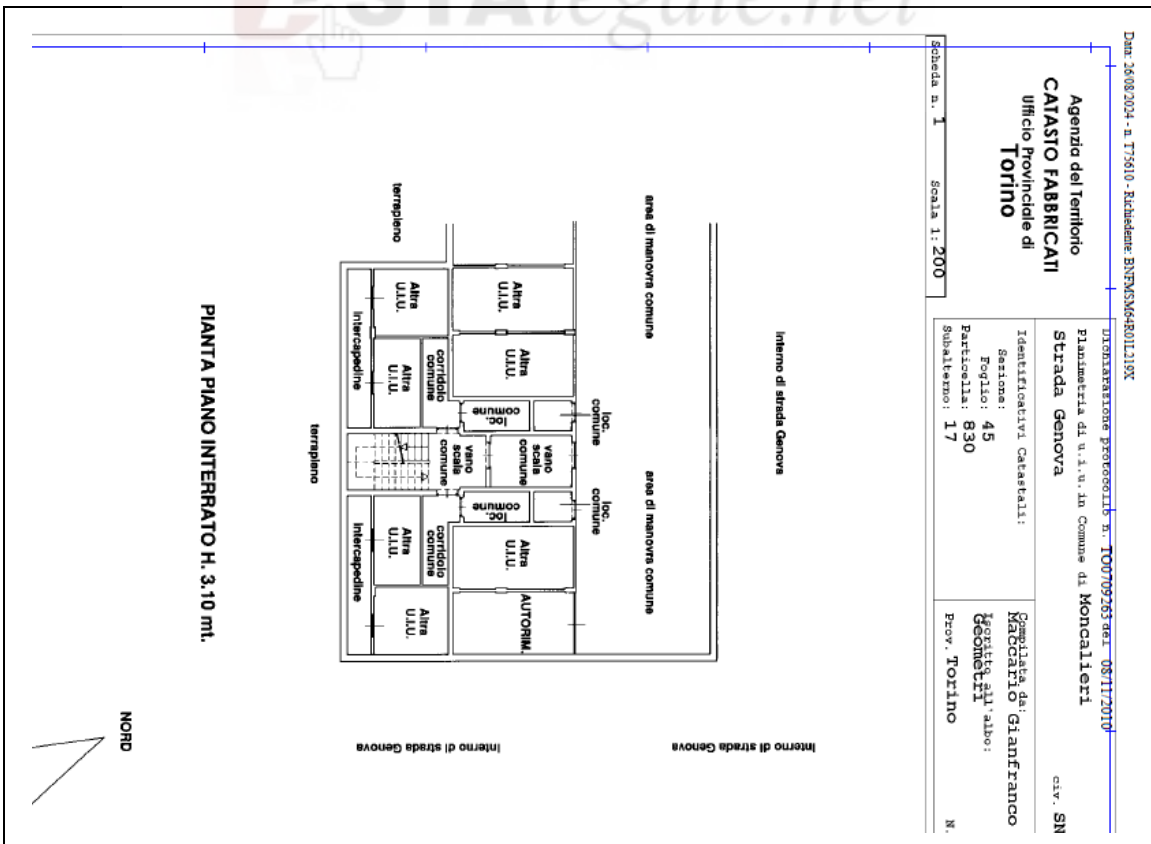
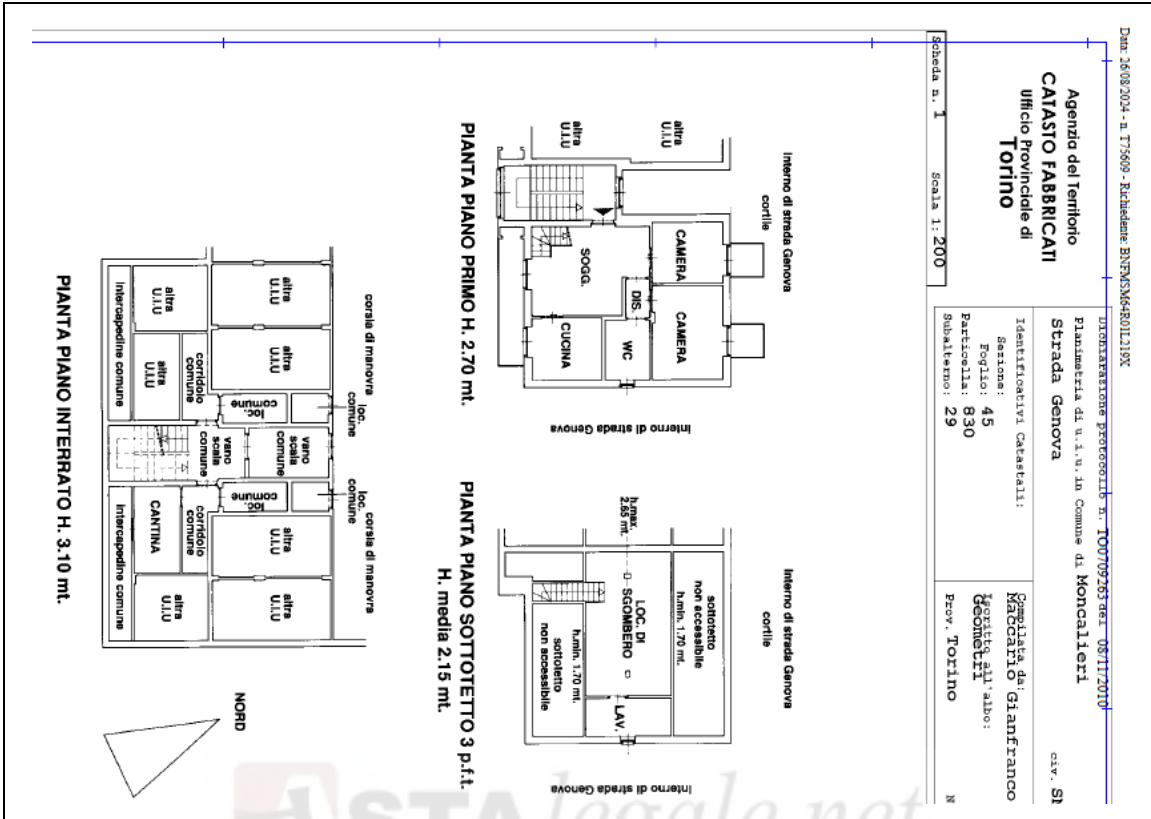
Inquadramento nel PRG

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata il 08/11/2010 con la situazione distributiva di fatto, si rinvenivano difformità rappresentative nell'appartamento al solo piano sottotetto

Risulta pertinente aggiornare un adeguamento ricostruttivo delle compartimentazioni interne nell'area sottotetto, raggiungendo un allineamento con la licenza edilizia e la planimetria catastale in essere. Analizzato lo stato dei luoghi, s'evidenzia una **BASSA CRITICITA'** per l'aggiornamento.



planimetrie catastali rinvenute all' A. d. E.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Occorrerà predisporre l'adeguamento ricostruttivo nell'area sottotetto in conformità alla licenza rilasciata.
Manca l'agibilità complessiva sull'intero caseggiato identificato Lotto A che potrà essere riassunta in ambito condominiale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Le planimetrie catastali sono conformi alle licenze edilizie. Occorrerà raggiungere la **COMPLETA CORRISPONDENZA** tra i documenti catastali in essere e lo stato di fatto come indicato al precedente capoverso.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua sanitaria. Il riscaldamento è individuale.

Dal sopralluogo, gli impianti sembrerebbero funzionanti; nel merito veniva formulata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, elettrico, di adduzione acqua).

L'acqua calda veniva gestita dalla caldaia individuale che l'occupante dichiara d'aver sostituito nel 2018.

Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009.



Identificazione dell'immobile nel condominio: fronte strada

Unità Immobiliari
APPARTAMENTO con AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO A

A **Immobile Abitativo in MONCALIERI - MORIONDO (TO) strada Genova 228 int.6, quota di:**

- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

A1 **Immobile Autorimessa in MONCALIERI - MORIONDO (TO) strada Genova 228 int.6, quota di:**

- 1/1 Piena proprietà (Soggetto A Esecutato)

Le unità risultano connotate in:

- 1) Immobile abitativo al piano primo (2°f.t.) composto da due camere, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno e bagno – doppia aria. Al piano sottotetto, connesso da scala interna, locale di sgombero con lavanderia trasformata in bagno - identificato agli atti con la sigla A.1.4

- 1.1) al piano interrato (S1) un locale cantina.

- 2) Autorimessa al piano interrato S1 – identificata agli atti con il n. 4

Ambienti interni all'unità abitativa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le unità sono attestate nella zona sub urbana - periferica del Comune di Moncalieri nella frazione Moriondo;

L'ambito è caratterizzato da una parte collinare e da una pianeggiante attraversata dal fiume Po. La zona è posta a circa 4,5 km dal centro paese ed è caratterizzata da una densità abitativa media distribuita perlopiù in stabili multipiano a tipologia residenziale; son presenti tutti i servizi primari e secondari al servizio della collettività.

In pochi minuti si possono raggiungere i principali servizi pubblici e collettivi quali supermercato (1.62 km), poste (0.73 km), scuola (0.94 km), banca (0.77 km), bancomat (0.63 km), bar (0.64 km), fermata autobus (2.98 km), siti storici (3.8 km).

La strada Genova ad alto scorrimento viabilistico, consente di raggiungere velocemente i comuni limitrofi e gli attestamenti autostradali. La zona è ben servita dai mezzi pubblici. Il parcheggio a bordo strada è previsto senza pagamento della sosta.

SERVIZI

farmacie	nella media	
verde attrezzato	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale	nella media	
autobus	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile abitativo al piano primo è raggiungibile dalla scala priva d'impianto ascensore; presenta finiture ed accessori provenienti dal periodo realizzativo - recenti e in stato conservativo complessivamente "**molto buono**".

PARTICOLARITA' DA REGISTRARE

Appartamento evidenzia una doppia aria con buona esposizione al sole;

Il portoncino è blindato;

I serramenti sono in alluminio con vetri a camera e avvolgibili elettrificate;

Le pavimentazioni sono in ceramica ben conservata;

Il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna;

Al piano S1 sono presenti la cantina e l'autorimessa;

Nel sottotetto non sono state apposte le compartimentazioni determinanti il progetto, evidenziando impropriamente una maggior superficie di godimento;

Nel sottotetto è presente un bagno in sostituzione della lavanderia;

Il locale autorimessa è facilmente utilizzabile e per dimensioni consente il ricovero di autovetture medie di lunghezza superiore ai mt.5;

Il locale cantina è pavimentato in ceramica e dotato d'impianto luce.

Delle Strutture:

copertura: a falde

strutture verticali: miste in c.a. e muratura

solai: misti in laterocemento

nella media 

nella media 

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

protezioni infissi esterni: avvolgibili

pavimentazione interna: in ceramica

nella media 

nella media 

nella media 

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;

nella media 

rivestimento esterno: le facciate sono in mattone paramano

nella media 

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

nella media 

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

nella media 

ascensore: l'edificio civile abitativo non è provvisto di ascensore

nella media 

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti

nella media 

termico: individuale con elementi diffusori nei locali.

nella media 

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano.

nella media 

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Trattandosi di edilizia realizzata in Convenzione con la Città di Moncalieri, venivano assunti i parametri superficiali di progetto con finalità d'elaborazione del calcolo parametrico.*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	73,34	x	100 %	=	73,34
Balconi	11,86	x	50 %	=	5,93
Locale cantina	8,44	x	50 %	=	4,22
Autorimessa	15,58	x	50 %	=	7,79
Locale sottotetto	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	141,24				107,28
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo sarà pari a mq.107,28, (ovvero mq.107) con arrotondamenti					

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1. Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Suburbana E2,**” Collina torinese, S. Brigida, Cavoretto, Revigliasco” circostanziate a “**unità abitative**”, evidenziavano valori da **€.1.650/mq.** fino a **€.2.450/mq.** (valore medio **€.2.050/mq**)

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: TORINO
Comune: MONCALIERI
Fascia/zona: Suburbana|COLLINA%20TORINESE%20S.COM.S.BRIGIDA%20CAVORETTO,N.2018|IGLIA SCO
Codice zona: E2
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1850	L	4,5	8,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2450	L	5,6	8,4	L
Rov.	Normale	679	1000	L	3,7	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2600	L	6,1	9,1	L

Spazio disponibile per annotazioni

geopdi

2. Le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE” riportano valori pertinenti alla tipologia “Abitazioni in stabili 1° fascia” quantificati da **€.1.093/mq.** fino a **€.1.743/mq.** (valore medio **€.1.418/mq**)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1.093	Euro 1.418	Euro 1.743	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 960	Euro 1.243	Euro 1.527	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 916	Euro 1.005	Euro 1.095	Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1.019	Euro 1.301	Euro 1.584	Valuta subito questo immobile

ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI (completa proprietà)

3. La ricerca sui dati “**comparativi**” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia “**appartamenti**” rientranti nella zona, così esprimibili.

Alcuni comparabili il cui valore medio – con arrotondamenti - veniva espresso in **€.1.600/mq.**

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione: HOMEA, Consulenti Immobiliari,

Descrizione: Appartamento, n. 4 locali, Piano 2, ascensore, balcone, cantina e autorimessa, riscaldamento centralizzato.

Indirizzo strada Genova 228, Moriondo - Maiole, Moncalieri

Superfici principali: 90 m²,

Superfici accessorie: n.2 bagni

Prezzo richiesto: €.227.000– ovvero **€.2.550/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: su strada privata, 3 locali, piano rialzato, con box auto e cantina

Indirizzo: strada Genova 259 Moncalieri Testona San Michele

Superfici principali: mq.97

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €.119.000,00 – ovvero **€.1.226/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, con ascensore con posto auto (richiesta €.12.000)

Indirizzo: strada Genova 114 Moncalieri- Testona

Superfici principali: m q. 55

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: € . 79.000,00 – ovvero **€.1.436/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, piano 6°, con ascensore con cantina e posto auto

Indirizzo: strada Genova Moncalieri - Testona

Superfici principali: mq.80

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €.104.000,00 – ovvero **€.1.300/mq.** con arrotondamenti

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Ottobre 2024

Fonte di informazione:

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, piano 2°, con cantina e autorimessa

Indirizzo: strada Genova Moncalieri 228/1

Superfici principali: mq.95

Superfici accessorie: n.1 bagno

Prezzo richiesto: €.148.000,00 – ovvero **€.1.560/mq.** con arrotondamenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso i mediatori professionali assunti dalla rete, che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), si riteneva di poter considerare un valore unitario (medio) di **€.1.700,00/mq.** al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche delle unità oggetto di pignoramento:

Coefficienti di correzione della stima

- 1** in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commerciale
.....coeff. 1,00
- 2** in base allo stato di conservazione dell'alloggio: funzionale all'abitazione
.....coeff.1,00
- 3** in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie
.....coeff.1,10
- 4** in base alla vetustà immobiliare – realizzazione integrale recente
.....coeff.1,00
- 5** in base al piano: piano primo con servizio ascensore
.....coeff. 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato rinvenuto del **6%** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi, circa il passaggio di proprietà derivante dalla mancanza dell'atto notarile, del mancato perfezionamento della pratica d'agibilità e delle compartimentazioni d'apporte nell'area sottotetto.

Appartamento + cantina e autorimessa in Moncalieri, strada Genova 228/6 LOTTO 1						
Parametri di confronto		1.Zona	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	1	1,1	1	1
Valore di riferimento	€ 1.700,00					
Superficie unità immobiliare mq.	107					valori
Valore preliminare €/mq	€ 1.870,00					€ 200.090,00
Valore con arrotondamenti	€					200.000,00

1, Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,06					€ 12.005,40
Valore						€ 188.084,60
Valore definitivo €/mq	€ 1.757,80					
Valore con arrotondamento	€					188.000,00

tecnico incaricato CTU:
Pagina 23

La valutazione economica s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale le unità venivano rinvenute e descritte.
Le indicazioni di regolarizzazione vengono intese comprese nel predetto conteggio.

RIEPILOGO VALORI ACORPO (PIENA PROPRIETA'):

Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETA'): € 188.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 188.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che le unità risultano “**occupate**” da soggetto privo di contratto locativo. È presente una scrittura privata non registrata tra il soggetto esecutato e l'occupante, nella quale le unità (appartamento + cantina + autorimessa) venivano concesse in comodato d'uso gratuito (attività espressamente vietata nella convenzione).

Il titolo non è opponibile.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario (**medio**) desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI e Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

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

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento.

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile abitativo + autorimessa	107	0,00	188.000,00	188.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'è evidenziata una non divisibilità.

Valore di Mercato delle unità nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€. 200.000,00**
1.000/1.000 intera proprietà (con arrotondamenti)

Riduzione del valore del **6%** per assenza di garanzia e vizi: **€. 12.005,40**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
(da aggiornare a cura del delegato) **€. 1.176,00**

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

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

Arrotondamenti e imprevisti **€. 318,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di messa in vendita del diritto di proprietà: **€. 186.500,00**

ANALISI DEL VALORE LOCATIVO DEL LOTTO 1

In conseguenza al sopralluogo, registrato il soggetto occupante, il GE in data 08/10/2024 richiedeva d'argomentare circa la congruità del valore locativo espresso dal conduttore in €.500/ mese.

R. Interpellato il Comune di Moncalieri circa le modalità d'applicazione delle norme contenute nella Convenzione Edilizia stabilita tra il proponente dell'iniziativa costruttiva e la Città di Moncalieri, trattandosi d'unità rientranti nelle "**modalità di prima cessione**", venivano riportate le indicazioni normative di riferimento con l'elaborazione del conseguente calcolo.

La Città di Moncalieri, Servizio Urbanistica - Settore Sviluppo e Gestione del Territorio, così argomentava:

"In relazione al quesito da lei posto sull'indicazione del presumibile valore applicabile alle u.i. ERP, si comunica che lo stesso valore deve essere applicato secondo le disposizioni riportate nella Convenzione edilizia stipulata (nel caso in esame la Convenzione del 2011, che regola l'Edilizia R.P.).

Nello specifico occorre far riferimento alla Convenzione 2011, con attenzione a:

- Punto 15.5) "Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione" trattandosi di u.i. ancora in proprietà del proponente (SOGGETTO ESECUTATO) e quindi mai ceduta. Per determinare tale valore occorre aggiornare il prezzo medio indicato in convenzione alla data di stipula (pari a €/mq 1.895,68), che corrisponde al prezzo massimo per il proponente. Per affinare tale valore occorre riferirsi al punto 15.9) della medesima convenzione, dove è indicata la documentazione da allegare all'istanza di rilascio del P.d.C. (che lei ha consultato in archivio edilizio).

- Punto 15.7) "Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione" che dovranno essere uguali o inferiori al 4% del prezzo di cessione dell'immobile riferito all'anno di locazione (calcolato applicando il prezzo di prima cessione rivalutato su base ISTAT, consultando il link <https://rivaluta.istat.it/>)

Il valore applicabile alle unità E.R.P deve essere coerente con quanto indicato in Convenzione".

SVILUPPO DEL CONTEGGIO

L'aggiornamento dei valori espressi in Convenzione applicabili alla prima cessione, evidenziano gli indici dei prezzi al consumo per l'intera collettività (Nic), per famiglie di operai e impiegati (Foi), i prezzi alla produzione dell'industria, il costo di costruzione di un fabbricato residenziale, il costo di costruzione di tronchi stradali, le retribuzioni contrattuali.

Calcola le rivalutazioni monetarie		
Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Agosto 2024	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Novembre	Da anno: 2011
A mese:	Agosto	A anno: 2024
Somma:	1859,68	Euro <input checked="" type="radio"/> Lire <input type="radio"/>
Calcola		
Novembre 2011 - Agosto 2024		
Coefficiente	Euro	Lire
1,240	2.308,00	4.465,039

Avendo registrato la stipula della Convenzione nel Novembre 2011 ed il più recente aggiornamento di Agosto 2024, il prezzo dell'unità, riferito alla prima cessione, punto 15.5 della norma, già espresso in €.1.895,68/mq., viene rideterminato in €.2.306/mq., ovvero per un complessivo valore delle unità immobiliari di €.247.387,68.

Conseguentemente la determinazione del prezzo di locazione, dovrà essere uguale od inferiore al 4% del prezzo di cessione (rivalutato), punto 15.7 della convenzione e dovrà essere uguale o inferiore a €.9.895,50 annuali – ovvero

€.824,62/ mese

Ne consegue che la proposta avanzata dal conduttore di €.500 / mese, rientra nei parametri della convenzione.

Sul punto commerciale locativo, le pubblicazioni zonali esprimevano:

- 1) Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate: valori locativi compresi tra €5,6 e 8,4/mq;
- 2) Il Borsino Immobiliare: valori locativi compresi tra €4,25 e 6,76/mq;
- 3) La risultante dei valori segna un valore locativo medio di €6,25/mq.

Le unità evidenziavano una superficie commerciale complessiva di mq.107,28

Il conseguente valore locativo potrà esse espresso in: (mq.107,28 * €6,25) = €670,50/mese

In relazione all'analisi sviluppata per il rinvenimento del più probabile valore di mercato dei cespiti, prudenzialmente al calcolo locativo veniva applicata la medesima percentuale d'abbattimento del 6% evidenziando:

€670,50 * 0,06 = €40,23 (valore di abbattimento)

RIEPILOGO VALUTAZIONE LOCATIVA

€670,50 - 40,23 = €630,27

€.630,00 / mese con arrotondamenti corrispondente al valore locativo derivante dall'analisi economica, rientrante anch'esso nei parametri della convenzione.

La Città di Moncalieri con gli uffici Urbanistica, Casa e Patrimonio, dovranno preventivamente ricevere le modalità contrattuali che si intenderanno formalizzare.

Torino li, 22/10/2024

il tecnico incaricato