

**TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 51/2024

GIUDICE DELEGATO: dott. Antonia Mussa

LIQUIDATORE: dott.ssa Giulia Bisanti

PERIZIA BENI IMMOBILI

Trofarello (TO)

Strada Gallè n.4

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Antonello Corbo, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n. 9534, in seguito al sopralluogo effettuato il 20/07/2024, rassegna la relazione di stima, al fine di un'equa valutazione delle unità immobiliari.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile oggetto di perizia è sito in Trofarello (TO) Strada Gallè n.4





IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità oggetto della presente risultano contraddistinte al Catasto Edilizio Urbano, con i seguenti riferimenti:

- Foglio 14, Particella 107, sub. 2, categoria C/2, classe 1, cons.51 mq, piano T, rendita € 94,82;
- Foglio 14, Particella 107, sub. 6, categoria C/2, classe 1, cons.221 mq, piano T, rendita € 410,89;
- Foglio 14, Particella 107, sub. 7, categoria A/2, classe 1, cons.2,5 vani, piano T-1, rendita € 290,51;
- Foglio 14, Particella 107, sub. 10, categoria A/2, classe 2, cons. 14 vani, piano S1-T-1-2, rendita € 1916,06;
- Foglio 14, Particella 107, sub. 11, categoria C/2, classe 1, cons.143 mq, piano 1, rendita € 265,87;
- Foglio 14, Particella 107, sub. 1, bene comune non censibile

La titolarità degli immobili è attualmente in capo a:

- Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di Proprietà per 1000/1000

Pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/05/1995
Repertorio n. 325914/5176
Notaio Dott. Giorgio La Placa
Trascritto con
Registro particolare n.12391
Registro generale n. 17574
In data 14/06/1995

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipotecche e pignoramenti (Allegato 4):

Dall'analisi dei documenti reperiti presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare di Torino 2, tramite ispezione ipotecaria del 09/08/2024, sono state reperite le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. NOTA DI ISCRIZIONE

Registro generale n. 25764

Registro particolare n. 3563

Presentazione n. 123 del 09/07/2013.

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 03/07/2013 Numero di repertorio 60096/17565

Notaio CAPPETTA LEONARDO Codice fiscale CPP LRD 53L08 G125 B

Sede TORINO (TO)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Capitale € xxxxxxxxxxxxxxxx,00 Tasso interesse annuo 4,4% Tasso
interesse semestrale -*

Interessi - Spese - Totale € xxxxxxxxxxxxxxxx

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 2

*Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO*

Consistenza 51 metri quadri

*Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4
Piano T*

*Immobile n. 2
Comune L445 - TROFARELLO (TO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 6
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 221 metri quadri
Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4
Piano T-1*

*Immobile n. 3
Comune L445 - TROFARELLO (TO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 7
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE
Consistenza 2,5 vani
Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4
Piano T-1*

*Immobile n. 4
Comune L445 - TROFARELLO (TO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 10
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE
Consistenza 14,0 vani
Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4
Piano S1-T-1-2*

*Immobile n. 5
Comune L445 - TROFARELLO (TO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 11
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO
Consistenza 143 metri quadri
Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4
Piano 1*

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxxxxxxxxxx
Sede xxxxxxxxxxxxxxxx
Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx Domicilio ipotecario eletto
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome xxxxxxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxxxxxxxxxx
Nato il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx
Sesso M Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

2. NOTA DI ISCRIZIONE

Registro generale n. 24674
Registro particolare n. 4119
Presentazione n. 225 del 23/06/2016
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 22/06/2016 Numero di repertorio 62236/19231
Notaio CAPPETTA LEONARDO Codice fiscale CPP LRD 53L08 G125 B
Sede TORINO (TO)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € xxxxxxxxxxxxxxxx Tasso interesse annuo 3% Tasso interesse
semestrale - Interessi - Spese - Totale € xxxxxxxxxxxxxxxx
Importi variabili SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 19 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L445 - TROFARELLO (TO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 2
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO
Consistenza 51 metri quadri
Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4
Piano T

Immobile n. 2

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 6

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 221 metri quadri

Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano T-1

Immobile n. 3

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 2,5 vani

Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano T-1

Immobile n. 4

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 10

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 14,0 vani

Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano S1-T-1-2

Immobile n. 5

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 11

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Consistenza 143 metri quadri

Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano 1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

xxxxxxxxxxxxxxxxxx Sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx Domicilio ipotecario eletto TORINO
(TO) - CORSO RE UMBERTO 31
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome xxxxxxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxxxxxxxxxx
Nato il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx
Sesso M Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

3. NOTA DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 16026
Registro particolare n. 12190
Presentazione n. 33 del 17/04/2024
Dati relativi al titolo
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/03/2024 Numero di repertorio 6830/2024
Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE DI APPELLO DI TORINO
Codice fiscale 800 825 30017
Sede TORINO (TO)
Dati relativi alla convenzione
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente xxxxxxxxxxxxxxxx
Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
Indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxx

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L445 - TROFARELLO (TO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 2
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO
Consistenza 51 metri quadri
Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano T

Immobile n. 2

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 6

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 221 metri quadri

Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano T-1

Immobile n. 3

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 2,5 vani

Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano T-1

Immobile n. 4

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 10

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 14,0 vani

Indirizzo STRADA GALLE' N. civico 4

Piano S1-T-1-2

Immobile n. 5

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 11

*Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO*

Consistenza 143 metri quadri

Indirizzo SRADA GALLE' N. civico 4

Piano 1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Sede xxxxxxxxxxxxxxxxx

Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxxxxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxxxxxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx

Sesso M Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

4. NOTA DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 41785

Registro particolare n. 31499

Presentazione n. 5 del 15/10/2024

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/05/2024 Numero di repertorio 213/2024

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Codice fiscale 80100830019

Sede TORINO (TO)

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 600 APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEI BENI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente DOTT.SSA GIULIA BISANTI

Codice fiscale BSN GLI 69R59 L219 W

Indirizzo VIA SAFFI AURELIO 21 - TORINO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Consistenza –

Immobile n. 2

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 6

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Consistenza –

Immobile n. 3

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza –

Immobile n. 4

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 10

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza –

Immobile n. 5

Comune L445 - TROFARELLO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14 Particella 107 Subalterno 11

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxxxxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxxxxxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx

Sesso M Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000*

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo ad esclusione del sub.7 che risulta libero.

ASPETTI EDILIZI E REGOLARITÀ

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima, a seguito di ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Trofarello (TO), risulta autorizzato con le seguenti pratiche edilizie (Allegato 5):

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 219/2002 del 03/02/2004;
- Permesso di Costruire n. 28/2004 del 08/06/2004;
- Autorizzazione ai fini ambientali n. 01/04 del 30/03/2004;
- Permesso di Costruire n. 138/2006 del 25/06/2007;
- Autorizzazione ai fini ambientali n. 01/07 del 03/07/2007.

Dall'accesso agli atti presso archivio edilizio del Comune non risulta alcun certificato di Agibilità.

A seguito di sopralluogo e a seguito di esamina delle autorizzazioni edilizie si segnalano le seguenti irregolarità:

- Foglio 14, Particella 107, sub. 2: davanti all'ingresso del locale deposito è stato realizzato un'ulteriore locale deposito del quale non risulta autorizzazione edilizia;
- Foglio 14, Particella 107, sub. 7: sul lato ovest dell'immobile è presente una grossa tettoia a copertura dell'ingresso, sul lato nord quello che precedentemente doveva essere un porticato è stato chiuso ed è stato ricavato un ulteriore ambiente che funge da ingresso/soggiorno.

Nella cucina al piano terreno, sulla facciata Sud, la porta finestra che dava accesso al locale è stata trasformata in finestra, mentre sulla parete a Nord la portafinestra è stata rimossa per creare il passaggio con il locale ingresso/soggiorno. Di tali opere non risultano autorizzazioni;

- Foglio 14, Particella 107, sub. 10 e 11: al piano primo, sulla parete confinante con il sub.11, nella camera e nel disimpegno sono state realizzate due aperture per collegare la camera con il deposito al sub. 11.

La porzione del sub.11, di circa 55 mq, collegata alla camera del sub.10 è stata resa abitabile e suddivisa in due ambienti, sono state realizzate le pareti di tamponamento perimetrali e inseriti dei serramenti, è stato inoltre realizzato un balcone.

Al piano secondo del sub. 10 è stata installata una cucina a formare un angolo cottura mentre da autorizzazioni risulterebbe essere una camera.

- Nel giardino è stato realizzato un patio con struttura in legno e copertura in coppi.

Delle opere sopra descritte non risulta autorizzazione edilizia e non sono accatastate.

Le difformità sopra descritte dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario con la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria come da regolamento dell'Amministrazione competente e successivo aggiornamento catastale.

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, come visto e piaciuto.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

2020 209579 0141 SUB 7 SCADUTO 31/12/2021

2020 209579 0142 SUB 10 SCADUTO 31/12/2021

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI:

L'immobile è situato nella zona agricola del comune di Trofarello (TO), in Strada Gallé n.4.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

L'immobile é circondato da un giardino a verde di circa 2700 mq e da un area in battuto di cemento di circa 557 mq identificate con il sub. 1.

L'accesso all'area avviene da strada sterrata e tramite cancello carraio.

Il lotto risulta composto dalle seguenti unità immobiliari

Unità immobiliare n.1**Foglio 14, Particella 107, sub. 2:**

Il locale ha superficie lorda di circa 61 mq è ad uso deposito di forma rettangolare con altezza interna di 2,95 mt e di superficie netta di circa 51 mq. Sulla facciata Sud/Ovest è stata realizzata un ampliamento con struttura in legno e copertura in isocoppo ad uso ricovero attrezzatura da giardinaggio.

Unità immobiliare n.2**Foglio 14, Particella 107, sub. 6:**

Il locale ha superficie lorda di circa 272 mq, è ad uso deposito e si sviluppa su due piani fuori terra, di circa 109 mq di superficie netta al piano terreno e di circa 115 mq di superficie netta al piano primo. Lo stato attuale è al grezzo ed è privo di impianti. Il piano primo è raggiungibile dall'esterno tramite scala a pioli.

Unità immobiliare n.3**Foglio 14, Particella 107, sub. 7:**

L'immobile ha superficie lorda di circa 100 mq suddivisa su n. 2 piano fuori terra. Sulla facciata Ovest è presente una tettoia, con struttura in legno a protezione dell'ingresso. L'unità è composta da ingresso/soggiorno (opere abusive) di circa 30 mq attraverso la quale è possibile raggiungere la cucina di circa 20 mq.

Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna in legno, è presente una camera da letto di circa 25 mq.

Al piano terreno è presente un bagno di circa 4,40 mq fornito di wc, bidè, lavabo e doccia.

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico e idrico.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti sono in legno con vetro doppio.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo.

Unità immobiliare n.4**Foglio 14, Particella 107, sub. 10:**

L'immobile ha superficie lorda di circa 320 mq ad uso residenziale che si sviluppa su n.3 piano fuori terra e circa 80 mq ad uso locale di sgombero e locale attrezzi.

La parte residenziale è composta al piano terreno da un ampio ingresso/soggiorno di circa 93 mq, un locale cucina di circa 30 mq, una camera da letto di circa 21,50 mq con bagno padronale di circa 4 mq fornito di wc, bidè, lavabo e doccia.

È inoltre presente un ulteriore bagno di circa 9,45 mq fornito di wc, bidè, lavabo e vasca.

Al piano primo, raggiungibile tramite vano scala interno in muratura, si trova una camera con disimpegno di circa 40 mq e un locale spogliatoio/cabina armadio di circa 9,50 mq.

La camera al piano primo è stata unita, tramite due aperture sulla parete confinante, con una porzione del sub. 11 recuperati ad uso abitativo come sopra descritto (tali opere risultano abusive).

Al piano secondo (sottotetto) è presente una camera di circa 44 mq e una bagno padronale di circa 8,70 mq fornito di wc, bidè, lavabo e doccia.

Entrambi i locali hanno altezza variabile con tetto a vista.

Al piano interrato è presente un locale cantina di circa 16,00 mq.

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico, gas ed idrico.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti sono in legno con vetro doppio.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo.

Tutte le partiture interne delimitanti i singoli vani risultano realizzate in laterizio intonacate a civile e tinteggiate.

Unità immobiliare n.5

Foglio 14, Particella 107, sub. 11:

Il locale ha superficie lorda di circa 154 mq ed è ad uso deposito a nudo tetto. La superficie netta è di circa 145 mq di cui 90 mq sono ad uso deposito a nudo tetto.

L'immobile è allo stato grezzo privo di impianti ed è raggiungibile tramite scala pioli.

I restanti 55 mq circa sono stati recuperati (senza autorizzazioni edilizie) ad uso residenziale e collegati con il sub 10 tramite l'apertura di due passaggi, come descritto nel sub.10.

Sono stati ricavati due ambienti uno ad uso bagno con balcone con affaccio su giardino privato mentre l'altro locale è ad uso sgombero.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti sono in legno con doppio vetro.

Tutte le partiture interne delimitanti i singoli vani risultano realizzate in laterizio intonacate a civile e tinteggiate.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Lo scrivente sulla base delle considerazioni sopra citate, a seguito di opportuni rilievi ed accertamenti, tenuto presente che l'immobile sorge in una zona agricola e che non sono presenti immobili simili in zona non è stato possibile identificare dei valori di riferimento tramite ricerche di mercato o consultazione dei dati risultanti dai listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti (Agenzia delle Entrate), e pertanto si è proceduto con la stima tramite un procedimento di cost approach (costo di ricostruzione)

Si è assunto come valore di riferimento il valore del costo di costruzione per nuovi edifici residenziali della Regione Piemonte.

A titolo esemplificativo si riporta di seguito il valore aggiornato al 2025 che è pari a
€/mq 483,35

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metroquadro) e successivamente l'utile promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

CALCOLO COST APPROACH

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Unità immobiliare n. 4 - Sub. 10	320,00	483,85	154.832,00
Unità immobiliare n. 4 - Sub.10	80,00	145,15	11.612,00
Unità immobiliare n. 1 - Sub. 2	61,00	145,15	8.854,15
Unità immobiliare n. 2 - Sub.6	272,00	145,15	39.480,80
Unità immobiliare n. 5 - Sub.11	154,00	145,15	22.353,10
Giardini esclusivi di ville e villini	2.700,00	5,00	13.500,00
Unità immobiliare n. 4 - Sub.7	100,00	483,85	48.385,00
(CC) Totale			299.017,05

SPESE TECNICHE (ST)		
Descrizione		Importo
Progettazione		35.000,00
(ST) Totale		35.000,00

ONERI COMUNALI (OC)		
Descrizione		Importo
oo.uu primarie		33.368,00
oo.uu secondarie		35.550,00
(OC) Totale		68.918,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC	402.935,05
--	------------

VALORE DELL'AREA (VA) = 10% DI CT	40.293,51
--	-----------

UTILE PROMOTORE (UP)				
Descrizione		Importo	%	Parziale
Costo di costruzione		299.017,05	15,00	44.852,56
Spese tecniche		35.000,00	15,00	5.250,00
Oneri comunali		68.918,00	15,00	10.337,70
Valore dell'area		40.293,51	15,00	6.044,03
(UP) Totale				66.484,29

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP	509.712,85
---	------------

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
costruzione	70,00	100,00	30,00	62.793,58
impianti	15,00	30,00	20,00	29.901,71
finiture	10,00	30,00	20,00	19.934,47
(DP) Totale				112.629,76

Valore di costo deprezzato € 397.083,09 = € 509.712,85 - € 112.629,76
Valore stimato: € 397.083,09

VALORE STIMATO PER LA QUOTA 1/1
€ 397.000,00
(euro trecentonovantasettemila/00)

PIANO DI VENDITA UNICO LOTTO

Immobili in Trofarello (TO) Strada Gallè n.4.

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo ad esclusione del sub.7 che risulta libero.

L'immobile é circondato da un giardino a verde di circa 2700 mq e da un area in battuto di cemento di circa 557 mq identificate con il sub. 1.

Il lotto risulta composto dalle seguenti unità immobiliari:

Unità immobiliare n.1

Foglio 14, Particella 107, sub. 2:

Il locale ha superficie lorda di circa 61 mq è ad uso deposito di forma rettangolare con altezza interna di 2,95 mt e di superficie netta di circa 51 mq. Sulla facciata Sud/Ovest è stata realizzata un ampliamento con struttura in legno e copertura in isocoppo ad uso ricovero attrezzatura da giardinaggio.

Unità immobiliare n.2

Foglio 14, Particella 107, sub. 6:

Il locale ha superficie lorda di circa 272 mq, è ad uso deposito e si sviluppa su due piani fuori terra, di circa 109 mq di superficie netta al piano terreno e di circa 115 mq di superficie netta al piano primo. Lo stato attuale è al grezzo ed è privo di impianti. Il piano primo è raggiungibile dall'esterno tramite scala a pioli.

Unità immobiliare n.3

Foglio 14, Particella 107, sub. 7:

L'immobile ha superficie lorda di circa 100 mq suddivisa su n. 2 piano fuori terra. Sulla facciata Ovest è presente una tettoia, con struttura in legno a protezione dell'ingresso. L'unità è composta da ingresso/soggiorno (opere abusive) di circa 30 mq attraverso la quale è possibile raggiungere la cucina di circa 20 mq.

Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna in legno, è presente una camera da letto di circa 25 mq.

Al piano terreno è presente un bagno di circa 4,40 mq fornito di wc, bidè, lavabo e doccia.

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico e idrico.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti sono in legno con vetro doppio.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo.

Unità immobiliare n.4

Foglio 14, Particella 107, sub. 10:

L'immobile ha superficie lorda di circa 320 mq ad uso residenziale che si sviluppa su n.3 piano fuori terra e circa 80 mq ad uso locale di sgombero e locale attrezzi.

La parte residenziale è composta al piano terreno da un ampio ingresso/soggiorno di circa 93 mq, un locale cucina di circa 30 mq, una camera da letto di circa 21,50 mq con bagno padronale di circa 4 mq fornito di wc, bidè, lavabo e doccia.

È inoltre presente un ulteriore bagno di circa 9,45 mq fornito di wc, bidè, lavabo e vasca.

Al piano primo, raggiungibile tramite vano scala interno in muratura, si trova una camera con disimpegno di circa 40 mq e un locale spogliatoio/cabina armadio di circa 9,50 mq.

La camera al piano primo è stata unita, tramite due aperture sulla parete confinante, con una porzione del sub. 11 recuperati ad uso abitativo come sopra descritto (tali opere risultano abusive).

Al piano secondo (sottotetto) è presente una camera di circa 44 mq e una bagno padronale di circa 8,70 mq fornito di wc, bidè, lavabo e doccia.

Entrambi i locali hanno altezza variabile con tetto a vista.

Al piano interrato è presente un locale cantina di circa 16,00 mq.

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico, gas ed idrico.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti sono in legno con vetro doppio.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo.

Tutte le partiture interne delimitanti i singoli vani risultano realizzate in laterizio intonacate a civile e tinteggiate.

Unità immobiliare n.5

Foglio 14, Particella 107, sub. 11:

Il locale ha superficie lorda di circa 154 mq ed è ad uso deposito a nudo tetto. La superficie netta è di circa 145 mq di cui 90 mq sono ad uso deposito a nudo tetto.

L'immobile è allo stato grezzo privo di impianti ed è raggiungibile tramite scala pioli. I restanti 55 mq circa sono stati recuperati (senza autorizzazioni edilizie) ad uso residenziale e collegati con il sub 10 tramite l'apertura di due passaggi, come descritto nel sub.10.

Sono stati ricavati due ambienti uno ad uso bagno con balcone con affaccio su giardino privato mentre l'altro locale è ad uso sgombero.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

I serramenti sono in legno con doppio vetro.

Tutte le partiture interne delimitanti i singoli vani risultano realizzate in laterizio intonacate a civile e tinteggiate.

ASPETTI EDILIZI E REGOLARITÀ

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima, a seguito di ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Trofarello (TO), risulta autorizzato con le seguenti pratiche edilizie (Allegato 5):

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 219/2002 del 03/02/2004;
- Permesso di Costruire n. 28/2004 del 08/06/2004;
- Autorizzazione ai fini ambientali n. 01/04 del 30/03/2004;
- Permesso di Costruire n. 138/2006 del 25/06/2007;
- Autorizzazione ai fini ambientali n. 01/07 del 03/07/2007.

Dall'accesso agli atti presso archivio edilizio del Comune non risulta alcun certificato di Agibilità.

A seguito di sopralluogo e a seguito di esamina delle autorizzazioni edilizie si segnalano le seguenti irregolarità:

- Foglio 14, Particella 107, sub. 2: davanti all'ingresso del locale deposito è stato realizzato un'ulteriore locale deposito del quale non risulta autorizzazione edilizia;
- Foglio 14, Particella 107, sub. 7: sul lato ovest dell'immobile è presente una grossa tettoia a copertura dell'ingresso, sul lato nord quello che precedentemente doveva essere un porticato è stato chiuso ed è stato ricavato un ulteriore ambiente che funge da ingresso/soggiorno.

Nella cucina al piano terreno, sulla facciata Sud, la porta finestra che dava accesso al locale è stata trasformata in finestra, mentre sulla parete a Nord la portafinestra è stata rimossa per creare il passaggio con il locale ingresso/soggiorno. Di tali opere non risultano autorizzazioni;

- Foglio 14, Particella 107, sub. 10 e 11: al piano primo, sulla parete confinante con il sub.11, nella camera e nel disimpegno sono state realizzate due aperture per collegare la camera con il deposito al sub. 11.

La porzione del sub.11, di circa 55 mq, collegata alla camera del sub.10 è stata resa abitabile e suddivisa in due ambienti, sono state realizzate le pareti di tamponamento perimetrali e inseriti dei serramenti, è stato inoltre realizzato un balcone.

Al piano secondo del sub. 10 è stata installata una cucina a formare un angolo cottura mentre da autorizzazioni risulterebbe essere una camera.

- Nel giardino è stato realizzato un patio con struttura in legno e copertura in coppi.

Delle opere sopra descritte non risulta autorizzazione edilizia e non sono accatastate.

Le difformità sopra descritte dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario con la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria come da regolamento dell'Amministrazione competente e successivo aggiornamento catastale.

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, come visto e piaciuto.

VALORE STIMATO PER LA QUOTA 1/1
€ 397.000,00
(euro trecentonovantasettemila/00)

Torino, 10/02/2025

In fede

Geom. Antonello Corbo

A tal fine si allega:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali;
3. Planimetrie catastali immobili;
4. Ispezione ipotecaria;
5. Pratiche edilizie.

