



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 725/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA MONESIGLIO NR. 34



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa SILVIA SEMINI



CUSTODE:

IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Silvia Simonelli

CF:SMNSLV77H47E379G

con studio in TORINO (TO) VIA MURATORI 4

telefono: 3478167304

email: silvia.simonelli@yahoo.it

PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Silvia Simonelli

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 725/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a TORINO via Monesiglio 34 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale facente parte di fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, sito nel Comune di Torino, con ingresso dal civico n. 34 di via Monesiglio, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1385 n. 340. Si allega al n. 4 estratto di mappa del C.T.

Precisamente forma oggetto di stima, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5), quanto segue:

- al piano terreno (I fuori terra) un locale ad uso negozio distinto con i numeri 5, 6, 7 e 8 (cinque, sei, sette e otto) nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio, composto da un vano, retro soppalcato ed accessori

posto alle coerenze: via Monesiglio, l'androne carraio, il cortile e la proprietà Prono o aventi causa, salvo altri.

- al piano sotterraneo: un vano cantina distinto con il numero 8 (otto) nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio,

posto alle coerenze: corridoio delle cantine, la cantina 9, il sottosuolo del cortile e il Condominio di via Monesiglio n. 32, salvo altri.

Al sopradescritto negozio spetta l'uso esclusivo del gabinetto posto nel cortile ed adiacente al negozio stesso.

Quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza non corrisponde a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. L'immobile è stato abusivamente trasformato in abitazione, composta da camera da letto affacciantesi su via Monesiglio, ingresso, cucina e servizio igienico. La superficie di quest'ultimo è stata ampliata accorpando anche il gabinetto esterno, per il quale l'U.I. godeva del solo uso esclusivo e non della proprietà. Parte aggiudicataria dovrà dichiararsi edotta in sede di trasferimento di tale aspetto.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e la superficie indicata in 20 mq è da ritenersi quale consistenza catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3). La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Nel trasferimento saranno, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni dello stabile come risultano dal Regolamento di Condominio più oltre indicato e come per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione Catastale (catasto fabbricati)

- Fg. 1385 n. 340 sub. 2 VIA MONESIGLIO n. 34 Piano T (ex foglio 85 particella 533 sub. 2), z.c. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 438,99 €

In data 16/12/2024 lo scrivente ha richiesto la correzione del piano indicato erroneamente "T" in luogo del corretto "T-S1", essendo l'immobile dotato di cantina. La richiesta non è stata evasa in



quanto per l'unità immobiliare in atti non è presente scheda catastale, come meglio precisato nel paragrafo 8 - conformità catastale.

Intestazione Catastale

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si allega visura al n. 3, per cui l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per la Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Cronistoria Catastale

- 27/07/2015: Pratica n. TO0341034 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 188747.1/2015) - allineamento catasto terreni e catasto fabbricati, modifica estremi catastali;
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 30/06/1987: inserimento dell'U.I. nell'Impianto meccanografico.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.600,00
Data della valutazione:	04/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 03.12.2024 alla presenza del Custode Giudiziario, IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L., si è potuto rilevare che *"l'immobile pignorato [...] nello stato attuale è stato trasformato da negozio ad alloggio in assenza di cambio di destinazione d'uso, è risultato libero da persone, in quanto non abitato dagli esecutati né da terzi."*, così come riportato nella stessa relazione del Custode, che ha precisato inoltre che *"le chiavi del bene sono ancora nella disponibilità della debitrice esecutata."*

Al n. 9 si allega il certificato di residenza di parte esecutata datato 18.11.2024, da cui si desume che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** risulta residente in Torino, via Raffaele Piria n. 12.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificato ipotecario speciale - protocollo n. TO372431 del 26.09.2024, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, aggiornate alla data del 13.11.2024, l'immobile risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a





carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità più oltre indicate colpiscono solo l'immobile pignorato pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00 (*)

(*) oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 18/06/2019 - rp./rg. 3970/25798

titolo: ipoteca da concessione amministrativa/riscossione dell' *** DATO OSCURATO *** di Roma Repertorio 7613/11019 del 17/06/2019

favore: *** DATO OSCURATO *** per il diritto di piena proprietà 1/1

contro: *** DATO OSCURATO *** per il diritto di piena proprietà 1/1

Capitale: € 34.295,13

Totale: € 68.590,26

La nota colpisce unicamente l'immobile pignorato identificato al C.F. al Fg. 1385 n. 340 sub. 2, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE del 26/09/2024 - rp./rg. 29732/38155

Titolo: verbale di pignoramento immobiliare degli UFFICIALI GIUDIZIARI DI TORINO Repertorio 19971/2024 del 16/08/2024

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di piena proprietà 1/1

La nota colpisce unicamente l'immobile pignorato identificato al C.F. al Fg. 1385 n. 340 sub. 2, per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.040,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.444,42
Millesimi condominiali:	50
Ulteriori avvertenze:	



Amministratore di Condominio:

- Studio Amministrazioni xxx

con studio in Torino, corso Agnelli n. 130, cap. 10137 Torino
tel. 011 616148 email studiosfantino@gmail.com

Regolamento di Condominio

In base alle verifiche compiute presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 è stato possibile accertare che lo stabile è disciplinato da regolamento di Condominio depositato come allegato "A" all'atto a rogito Notaio PREVER di Torino rep. 6422 del 12/06/1957 (allegato n. 6), trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 ai nn. 19618/16738 in data 3/7/1957.

All'unità immobiliare oggetto di stima competono le seguenti carature millesimali:

- 50/1000 quale quota di comproprietà delle parti comuni, di partecipazione alle spese generali e di diritto ai voti nelle assemblee condominiali;
- 165/2545 quale quota riscaldamento.

Dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità dell'U.I. in oggetto, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel regolamento stesso e delle disposizioni previste in materia di parti comuni dall'art. 1117 del codice civile.

Si allega copia del Regolamento al n. 6, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta visione per tutte le pattuizioni e norme in esso contenute. Si precisa che lo stabile è gravato di servitù di passaggio attraverso l'androne carraio a favore dei fabbricati entrostanti.

Spese insolute

In risposta alla richiesta inviata dallo scrivente allo studio Fantino, amministratore dello stabile, è stato fornito riepilogo che viene allegato al n. 9, dal quale si evince quanto segue:

- in merito alle spese ordinarie annue: oltre a 840 €/anno di spese ordinarie, occorre considerare circa 200 €/anno quale quota fissa per il riscaldamento, da sommarsi alla quota relativa ai consumi effettivamente effettuati.
- in merito alle spese straordinarie: alla data del 15/11/2024 non sono state deliberate spese straordinarie
- in merito alle spese insolute alla data del 15/11/2024: parte eseguita è debitrice nei confronti del Condominio (parte precedente nella procedura esecutiva RG 725/2024) di € 2.444,42 di cui 883,34 per spese condominiali.

Attestato di prestazione energetica

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE, l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Era stato trasmesso l'A.P.E. n. 2020-2002970117, scaduto il 25.06.2020.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificato ipotecario speciale - protocollo n. TO372431 del 26.09.2024, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, aggiornate alla data del 13.11.2024, si è in grado di affermare che la documentazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. corrisponde a quella in atti e che, alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione, risultava di proprietà di parte esecutata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** - eseguita

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di piena proprietà 1/1, pervenuta in virtù di:

- **30.06.2010:** atto di compravendita a rogito Notaio Paolo BERTANI di Torino rep. 202986/29550 (allegato n. 5), registrato a Torino 3° Ufficio Agenzia delle Entrate il 08/07/2020 al n. 10280 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 ai nn. rp./rg. 18493/27085 in data 09.07.2010, con il quale la *** DATO OSCURATO *** in qualità di procuratore del *** DATO OSCURATO *** , con il quale dichiarò di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, vendette e trasferì alla *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **09.03.2005:** atto di compravendita a rogito Notaio Santino Francesco MACCARONE di Torino rep. 14380/4112, registrato a Torino4 il 24.03.2005 al n. 1499/1T, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 il 25/03/2005 ai nn. rp./rg. 7672/12556, con il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , e *** DATO OSCURATO *** ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà e unitamente per l'intero, vendettero e trasferirono in regime di comunione legale dei beni alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. pignorata.
- **29.12.1992:** atto di compravendita a rogito Notaio Mario SARTO di Torino rep. 228558/6204, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 il 20/01/1993 ai nn. rp./rg. 1295/1721, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , vendette e trasferì ai coniugi *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** che accettarono ed acquistarono in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Tale atto è da considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n.5), nonché alle indagini condotte telematicamente presso l'archivio edilizio della città di Torino, è stato possibile accertare che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù dei provvedimenti edilizi amministrativi di seguito indicati.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'intero stabile sono state presentate *** DATO OSCURATO *** le seguenti pratiche edilizie:

1. pratica edilizia prot.1955 1 70152 del 18/04/1955, *** DATO OSCURATO *** **licenza edilizia n. 1394 del 02/10/1962** *** DATO OSCURATO *** per costruzione di edificio a cinque piani normali oltre a ulteriore piano; *** DATO OSCURATO ***
2. pratica edilizia prot.1955 1 60247 del 10/06/1955, **licenza edilizia n. 1395 del 02/10/1962** per sopraelevazione di edificio già a cinque piani normali oltre a ulteriore piano
3. pratica edilizia prot.1960 1 40168 del 11/06/1960, da riferirsi ai vincoli sull'altezza dei muri perimetrali che dividono le proprietà;
4. pratica edilizia prot.1967 2 130056 del 27/02/1967 - **licenza di abitabilità n. 299 del 17/02/1969**, in seguito a rilascio di licenza d'uso opere in conglomerato cementizio Prefettura di Torino Div. IV n. 12311/3324 del 06.09.1964, da riferirsi ad edificio di cinque piani f.t. ed uno arretrato con "*al piano primo f.t.: un negozio, tre retro, cinque autorimesse, un laboratorio e due latrine*";
5. pratica edilizia prot. 1968 1 80053 del 07/03/1968, *** DATO OSCURATO *** per varianti interne e di facciata al progetto originario **presa d'atto del 14/05/1968**.

Oltre alle pratiche sopra citate, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state presentate:

- pratica edilizia prot. 2014 4 14496 del 09/09/2014, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** - pratica non prelevabile dal sistema EDIFICATO in quanto INTERESSATA DA PROCEDIMENTO DI VIGILANZA EDILIZIA;
- pratica edilizia prot. 2017 1 24321 del 20/12/2017 presentata dalla *** DATO OSCURATO *** permesso di costruire in sanatoria richiesto ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per il cambio d'uso con opere da unità commerciale ad unità residenziale - PRATICA ANNULLATA - DINIEGO come meglio precisato nel capitolo 8.1 CONFORMITA' EDILIZIA.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) - RESIDENZA R2, normata dagli articoli nn. 8 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione, con indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 - mq/mq. Si allega al n. 11 estratto urbanistico, reso consultabile dal Portale EdificaTo e dal quale si evince che in base alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., la zona ricade in:

- parte piana: classe di stabilità I (P).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo, in quanto sono stati realizzati senza titolo vari interventi, tra cui anche il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale. Per quest'ultimo, era stata presentata una pratica edilizia permesso di costruire in sanatoria, respinto dall'Ufficio Tecnico, per il seguente motivo (vedasi relazione finale del 23.02.2018):



- trattandosi di intervento di "restauro e risanamento conservativo" ai sensi dell'art. 3 lett. c del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 4 lett. c) delle N.U.E.A. del PRG vigente, nell'unità immobiliare il servizio igienico avrebbe dovuto avere una larghezza minima di 1,5 m (come da 36/b comma 1 del regolamento edilizio vigente all'epoca di presentazione dell'istanza), mentre di fatto era stato indicato con larghezza massima di 1,3 m, inferiore a 1,5 m.

Le opere non sono mantenibili neanche in riferimento al Regolamento Edilizio attualmente vigente. In particolare:

- i lavori contrastano con l'art. 77.2 - "Superfici dei locali" in quanto è stato realizzato un servizio igienico con una larghezza minima di 1,28 m, inferiore a quella richiesta e mancante della necessaria porta di divisione tra l'antibagno ed servizio igienico. La superficie netta è 3,42 mq circa.

Si riporta estratto del citato art. 77.2.: "[...] ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14,00. I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di metri quadrati 4,00 con larghezza non inferiore a metri 1,60. In ogni alloggio di nuova edificazione, ovvero ottenuto a seguito di frazionamento, cambio di destinazione d'uso - anche senza opere edilizie - o recupero di sottotetto, almeno un servizio igienico deve avere una superficie minima di metri quadrati 3,00 con larghezza non inferiore a metri 1,50 e deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo."

- i lavori contrastano con l'art. 77.3 in quanto l'antibagno ha una superficie netta di 0,92 mq e dimensioni (0,95 m x 0,97 m) inferiori a quelle consentite

Si riporta estratto del citato art. 77.3.: "I servizi igienici posti in unità immobiliari ove è prevista la presenza continuativa di persone, a qualsiasi uso destinate, devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a metri 0,90, salvo il caso di secondo servizio ad uso esclusivo di stanza da letto."

Parte aggiudicataria dovrà pertanto prendere atto che la destinazione d'uso legittima dell'immobile è quella commerciale e non abitativa e che all'interno la diversa distribuzione planimetrica è stata realizzata abusivamente e non può essere mantenuta, essendo in contrasto con il Regolamento Edilizio, vigente sia allo stato attuale che all'epoca di realizzazione degli abusi.

L'ultimo stato autorizzato a cui fare riferimento è quello rappresentato nella pratica edilizia prot.1968_1_80053 presa d'atto del 1968, presentata dal *** DATO OSCURATO *** Rispetto agli elaborati grafici allegati a tale pratica si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa disposizione delle tramezzature interne, con creazione di un bagno interno, non autorizzato;
- rimozione del soppalco nel locale retro e creazione di solaio (credibilmente in legno) ad una altezza sottotavolato di circa 3,0 m, raggiungibile da scala retrattile posta nell'ingresso;
- accorporo all'unità immobiliare di locale di proprietà condominiale (ex latrina), con apertura di varco di comunicazione, chiusura della porta di accesso e apertura di finestra della dimensione di circa 80x39 cm su altro fronte.

Altre lievi differenze sono state riscontrate, quali ad esempio una larghezza del locale commerciale su via pubblica di 3,24 m in luogo di 3,0 m autorizzati, una dimensione del vano vetrina inferiore rispetto a quello rappresentato nel prospetto. Si ritiene che tali difformità possano rientrare nel regime delle tolleranze di cui agli artt. 34bis e 34ter del DPR 380/2001 e quindi non costituiscano violazione edilizia.

Parte aggiudicataria dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato affinché studi una diversa soluzione progettuale, che rispetti le disposizioni del Regolamento Edilizio e quindi realizzi tali previsioni progettuali e presenti una pratica edilizia per la sua regolarizzazione. In alternativa, a cura e spese dell'aggiudicatario, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato come rappresentato nella presa d'atto del 1968 (allegato n. 12), compreso il soppalco.



Non è stato possibile accedere all'interno del locale cantina, ma da un foro presente nella muratura sovrastante la porta di ingresso è stato possibile scattare la fotografia n. 19 allegata al n. 2, dalla quale si evince che il locale è gravato dalla servitù di passaggio di tubazioni condominiali e che in linea generale risulta conforme alla planimetria del piano interrato autorizzata.

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione qualora emergano ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dal sistema EdificaTO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile non risulta regolare sotto il profilo della conformità catastale. In atti non è presente la planimetria catastale, per cui risulta omessa l'indicazione della superficie in visura ed errata l'indicazione del piano (riportato unicamente il piano terreno "T", in luogo del corretto "T-S1"). Parte aggiudicataria dovrà pertanto a propria cura e spese, presentare denuncia di variazione catastale Doc.Fa. che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi. Si ribadisce ancora che:

- la destinazione d'uso legittima dell'immobile è commerciale (a cui corrisponde la categoria catastale C/1);
- nell'immobile sono state eseguite senza titolo alcune opere interne, non mantenibili;
- il gabinetto esterno non è di proprietà di parte esecutata, ma di solo "uso esclusivo", secondo quanto riportato nel titolo di provenienza (allegato n. 5).

Sarà pertanto opportuno, ad avviso dello scrivente, prima della presentazione di una pratica di variazione catastale Doc.Fa. regolarizzare la situazione edilizia amministrativa. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nel prezzo posto a base d'asta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 8) e dell'estratto urbanistico (allegato n. 11). Non si sono rilevate difformità da segnalare. Si precisa in ogni caso che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla Conformità titolarità/corrispondenza atti, non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN TORINO VIA MONESIGLIO 34

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO via Monesiglio 34 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO



OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale facente parte di fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, sito nel Comune di Torino, con ingresso dal civico n. 34 di via Monesiglio, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1385 n. 340. Si allega al n. 4 estratto di mappa del C.T.

Precisamente forma oggetto di stima, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5), quanto segue:

- al piano terreno (I fuori terra) un locale ad uso negozio distinto con i numeri 5, 6, 7 e 8 (cinque, sei, sette e otto) nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio, composto da un vano, retro soppalcato ed accessori

posto alle coerenze: via Monesiglio, l'androne carraio, il cortile e la proprietà Prono o aventi causa, salvo altri.

- al piano sotterraneo: un vano cantina distinto con il numero 8 (otto) nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio,

posto alle coerenze: corridoio delle cantine, la cantina 9, il sottosuolo del cortile e il Condominio di via Monesiglio n. 32, salvo altri.

Al sopradescritto negozio spetta l'uso esclusivo del gabinetto posto nel cortile ed adiacente al negozio stesso.

Quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza non corrisponde a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. L'immobile è stato abusivamente trasformato in abitazione, composta da camera da letto affacciata su via Monesiglio, ingresso, cucina e servizio igienico. La superficie di quest'ultimo è stata ampliata accorpando anche il gabinetto esterno, per il quale l'U.I. godeva del solo uso esclusivo e non della proprietà. Parte aggiudicataria dovrà dichiararsi edotta in sede di trasferimento di tale aspetto.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e la superficie indicata in 20 mq è da ritenersi quale consistenza catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3). La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Nel trasferimento saranno, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni dello stabile come risultano dal Regolamento di Condominio più oltre indicato e come per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione Catastale (catasto fabbricati)

- Fg. 1385 n. 340 sub. 2 VIA MONESIGLIO n. 34 Piano T (ex foglio 85 particella 533 sub. 2), z.c. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 438,99 €

In data 16/12/2024 lo scrivente ha richiesto la correzione del piano indicato erroneamente "T" in luogo del corretto "T-S1", essendo l'immobile dotato di cantina. La richiesta non è stata evasa in quanto per l'unità immobiliare in atti non è presente scheda catastale, come meglio precisato nel paragrafo 8 - conformità catastale.

Intestazione Catastale

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si allega visura al n. 3, per cui l'immobile risulta così intestato:

- *** DATO OSCURATO *** per la Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Cronistoria Catastale

- 27/07/2015: Pratica n. TO0341034 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 188747.1/2015) - allineamento catasto terreni e catasto fabbricati, modifica estremi catastali;
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 30/06/1987: inserimento dell'U.I. nell'Impianto meccanografico.



FACCIATA SU VIA MONESIGLIO



FACCIATA SU CORTILE INTERNO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dello stabile

L'edificio, elevantesi a cinque piani fuori terra, oltre ad un arretrato ed un piano interrato destinato a cantine, presenta struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero cemento, facciate in rivestite in maggior parte in paramano su strada ed intonacate su cortile. Sono necessari interventi di tinteggiatura della facciata su cortile, nonché di sistemazione della pavimentazione di quest'ultimo. L'immobile è ubicato al piano terreno ed è accessibile, oltre che da vetrina su via Monesiglio anche da portone su androne carraio.

Forma oggetto di trasferimento anche una cantina, posta al piano interrato, di cui non è stato possibile prendere visione dall'interno, in quanto al momento del sopralluogo non venivano reperite le chiavi di accesso (foto n. 18).

Descrizione dell'unità immobiliare

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento alla documentazione fotografica allegata al n. 2, si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti: bagno ed angolo cottura in piastrelle di ceramica, intonaco tinteggiato per altre pareti;
- serramenti interni: di tipo economico con specchiatura in vetro, assente porta di divisione tra antibagno e bagno;
- serramenti esterni: non è stato possibile verificare le condizioni del serramento della vetrina, in quanto al momento del sopralluogo la saracinesca risultava bloccata, portafinestra verso cortile in legno vetusto con vetro semplice;
- impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti ad incasso ed in parte in canaline esterne; non verificando la distribuzione e sezione dei cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se questo risulti eventualmente a norma;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico provvisto di tazza wc, bided, lavabo e piatto doccia, oltre ad attacco lavatrice (foto n. 15 e n. 16);
- impianto di riscaldamento: centralizzato collegato a radiatori a colonna, con presenza di ripartitori, acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma installata nel locale ex latrina, di uso esclusivo dell'unità immobiliare, ed abusivamente utilizzata per ampliamento dell'antibagno/bagno.

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Si allegano al n. 2 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità immobiliare oggetto di stima. Le stesse sono depositate in formato .jpg, come richiesto dal quesito. Si precisa che il controsoffitto realizzato con struttura in legno e tavolato in legno ha permesso di creare una intercapedine tra l'estradosso di quest'ultimo e l'intradosso del solaio originario. Tale

intercapedine dovrebbe avere un'altezza di circa 80 cm, ma non è stato possibile per lo scrivente accedervi (foto n. 9).



SERVIZIO IGIENICO



LOCALE TRASFORMATO IN CUCINA



LOCALE TRASFORMATO IN CAMERA



DETTAGLIO SCALA ACCESSO SOPPALCO

CONSISTENZA:

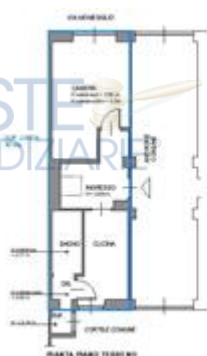
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale su via (come da planimetria ultimo stato autorizzato)	18,00	x	100 %	=	18,00
locale retro su cortile e accessori	22,00	x	50 %	=	11,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

cantina al piano interrato	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	48,00				31,00



ESTRATTO PLANIMETRIE STATO ATTUALE - fuori scala (vedasi allegato n. 7 elaborato peritale in scala 1:100)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto ed al suo discreto stato di manutenzione, nonché all'ubicazione ed esposizione. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare dello stato di conservazione dell'appartamento e delle difformità edilizie-amministrative rilevate e descritte al paragrafo "Regolarità Edilizia".

In particolare sono state svolte le seguenti indagini/verifiche:

- lettura del titolo di provenienza del 2010, in cui il prezzo pattuito tra le parti è stato dichiarato in 50.000 €;
- indagini presso l'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) che per la microzona 29 - Codice Zona D5 Periferica/SANTA RITA MIRAFIORI indica come valore minimo e massimo per negozi in stato normale 550 €/mq - 1050 €/mq;
- annunci di agenzie immobiliari da riferirsi all'offerta di immobili simili in zona;
- andamento dei valori OMI tra il 2010 e il 2024, da cui è emerso che nel I sem. 2010 il valore minimo e massimo per negozi in stato normale era pari a 1.450 €/mq - 2.150 €/mq (mancando valori da riferirsi a negozi in stato ottimo, ad oggi invece presenti);
- borsino FIMAA, che per negozi in posizione secondaria nella zona D5 indica quale valore minimo e massimo rispettivamente 700 €/mq - 1.350 €/mq.

Fatte queste brevi premesse, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

- valore di riferimento: 800,00 €/mq
- superficie di riferimento: 42 mq, da considerarsi come superficie lorda, conteggiato la cantina al 25% (vedasi planimetria allegata al n. 7)
- valore stimato senza decurtazioni:
800,00 €/mq x 42 mq = € 33.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- valore stimato con decurtazioni ed adeguamenti del valore: € 20.600,00

In merito al valore stimato si precisa che:

- la superficie, utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il prezzo ha tenuto conto oltre che del mediocre stato manutentivo (stato dei serramenti, finiture ed impianti vetusti), anche di altri aspetti negativi, legati in particolare alla regolarità edilizia ed alla presenza di un servizio igienico interno abusivamente realizzato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
regolarizzazione edilizia (ripristino stato autorizzato, od altra soluzione progettuale che non contrasti con regolamento edilizio), compresi costi opere murarie e impiantistiche, oneri professionali tributi e sanzioni per presentazione pratiche	-10.000,00
decurtazione per assenza di garanzie anche in punto alla mancanza di dichiarazioni degli impianti (circa 10%)	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.600,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Silvia Simonelli

Pagina 14 di 15






A	negozio	31,00	0,00	20.600,00	20.600,00
				20.600,00 €	20.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 20.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 20.600,00

data 04/01/2025



il tecnico incaricato
Silvia Simonelli









