



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

628/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FERDAVIDE SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Chiara CUCCHI

CUSTODE:
Dott.ssa Paola BATTISTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2024

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 628/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ufficio privo di impianti e finiture a TORINO Strada Basse di Stura 65 (Circoscrizione 6), della superficie catastale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione ufficio facente parte di fabbricato, edificato a sei piani f.t., al momento in stato di abbandono con impianti e finiture da ultimare, sito nel Comune di Torino ed ivi con ingresso dal civico n. 65 di strada Basse di Stura, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1101 n. 7 (allegato n. 4).

Precisamente forma oggetto di stima, con riferimento a quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza (allegato n. 5):

- al piano terzo (IV f.t.): locale uso ufficio e servizi, allo stato di struttura, da ultimare, posto fra i confini: strada basse di Stura, locale sub. 16, vano scale e cortile.

Con riferimento alle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio più oltre citato, l'immobile risulta individuato con il numero romano VIII e posto alle seguenti coerenze: vano scala a due lati, altra U.I. identificata al numero romano IX (al C.F. sub. 26 ex sub. 16), cortile verso via Bernardino Ramazzini, vuoto su sottostante corpo del medesimo fabbricato.

Parte aggiudicataria dovrà prendere atto che l'immobile deve essere ancora completato così come il resto dello stabile di cui è parte, privo di agibilità e con opere di adeguamento strutturale da eseguirsi.

Per lo stabile è stato promosso un procedimento di ATP registrato al n. RG 11858/2023 (parte attrice: *** DATO OSCURATO ***). Secondo quanto riferito allo scrivente la procedura, avente ad oggetto anche la verifica dello stato licenziato dell'immobile, è tutt'ora in corso.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e la superficie indicata in 97 mq è da ritenersi quale superficie catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

La vendita avverrà con ogni garanzia di legge, 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 da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio MERZARI Ferdinando rep. 44946/11379 del 03.03.1998 e come per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale:

- **foglio 1101 particella 7 sub. 15** (catasto fabbricati), STRADA BASSE DI STURA n. 65, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita 1.743,04 €.
- L'U.I. risulta intestata a *** DATO OSCURATO *** eseguita.
- L'immobile era in precedenza identificato al Fg. 27 n. 256 sub. 15, soppresso in data 02/07/2014 per allineamento mappe catasto terreni - catasto fabbricati. L'U.I. è stata costituita in data 09/08/1996 come unità edificate in sopraelevazione afferenti alle U.I. al FG./MAPP./SUB. 27/256/8 E 27/256/9 (n. C03593.1/1996).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.680,00
Data della valutazione:	25/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato alla presenza del Custode, dott.ssa Paola BATTISTA, in data 12.12.2023, si è potuto accertare come l'unità immobiliare sia in realtà in corso di ultimazione, priva di finiture ed impianti, e pertanto libera da persone e cose.

Anteriormente alla data di accesso all'immobile, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di verificare se vi fossero contratti di locazione/comodato registrati. Viene allegata al n. 9 la ricevuta con esito negativo.

Al n. 10 si allega il certificato di residenza della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , che risulta iscritta all'indirizzo "Borghi (Forlì-Cesena) via Bassi Ugo n. 113".

L'accesso all'immobile è stato consentito dall'avv. Giorgio Castellano e dal geom. Scacchi, di parte procedente. Si precisa che il vano porta di ingresso all'U.I. è privo di serramento di chiusura, non ancora installato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificazione notarile del Notaio Fabrizio OLIVERO di Torino aggiornata al 17.11.2023, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, aggiornate alla data del 13.03.2024, l'immobile risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli indicate nei paragrafi seguenti.

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 le spese di cancellazione delle formalità iscritte possano essere così calcolate:

– IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00

– TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 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 15/06/2016 - Registro Particolare 3357 Registro Generale 22380**

TITOLO: ipoteca derivante da avviso di accertamento/addebito esecutivo di *** DATO OSCURATO *** Repertorio 1033/4516 del 10/06/2016

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

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

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato (al C.F. al Fg. 1101 n. 7 sub. 15) per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- **ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare 3215 Registro Generale 26407**

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - atto giudiziario del TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 3427 del 22/07/2011

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

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

CAPITALE: € 68.600,14

ISCRIZIONE: € 80.000,00

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato (al C.F. al Fg. 27 n. 256 sub. 15 ora soppresso per costituire il Fg. 1101 n. 7 sub. 15) per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- **ISCRIZIONE del 06/04/2009 - Registro Particolare 2663 Registro Generale 13073**

TITOLO: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata con atto a rogito notaio DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 124727/15882 del 23/03/2009

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

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

CAPITALE: € 235.000,00

ISCRIZIONE: € 470.000,00

DURATA: 30 anni

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato (al C.F. al Fg. 27 n. 256 sub. 15 ora soppresso per costituire il Fg. 1101 n. 7 sub. 15) 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 28/09/2023 - Registro Particolare 31089 Registro Generale 40005**

TITOLO: verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino Repertorio 16532 del 04/08/2023

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

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

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato (al C.F. al Fg. 1101 n. 7 sub. 15) per cui potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che con ordinanza del 18/04/2019 del G.E. Dott.ssa R.C. Musa è stata disposta la cancellazione della trascrizione di seguito indicata (procedura esecutiva N. 154/2017), che tuttavia non risulta annotata

• **TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 4474 Registro Generale 6379**

TITOLO: verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino Repertorio 36575 del 02/01/2017

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

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

OGGETTO: la nota colpisce unicamente l'immobile pignorato (al C.F. al Fg. 27 n. 256 sub. 15 ora soppresso per costituire il Fg. 1101 n. 7 sub. 15) 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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Allo stato attuale non risulta nominato alcun Amministratore di Condominio, per cui non è possibile riferire nulla circa le spese annue di gestione dell'immobile. La società *** DATO OSCURATO *** , proprietaria della restante porzione del fabbricato, secondo quanto riferito allo scrivente ha sostenuto fino ad oggi varie spese per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché per le verifiche strutturali, che hanno interessato l'intero Condominio, e pertanto anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Parte esecutata risulta aver firmato la citata pratica edilizia presentata in Comune e registrata al prot. 2021-1-2285 (ancora non definita).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 è stato possibile accertare che per lo stabile di cui fa parte l'U.I. oggetto di pignoramento è stato trascritto Regolamento di Condominio depositato come allegato "A" all'atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI di Torino rep. 44946/11379 del 03.03.1998, registrato in data 12.03.1998 al n. 4815, trascritto il 31.03.1998 al n. 7646/5091.

Si allega copia del regolamento al n. 6, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare dei seguenti capitoli:

- cap. n. 6 - Norme generali sui vincoli e sulle servitù,
- cap. n. 7 - Uso delle cose comuni,
- cap. n. 8 - Diritto di sopraelevazione.

Nelle planimetrie e tabelle millesimali allegate al regolamento l'unità immobiliare è individuata con il

numero romano VIII ed ad essa competono le seguenti carature:

- 60/1000 in base alla tabella dei millesimi di comproprietà e ripartizione spese generali,
- 80/1000 in base alla tabella dei millesimi di comproprietà e ripartizione spese ascensore.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle indagini condotte dallo scrivente presso il SIPEE, si è accertato che l'immobile non risulta dotato di APE. Il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono ancora da ultimare per cui non è installato alcun impianto di riscaldamento. Ai fini della redazione di un'eventuale attestato di prestazione energetica si da atto inoltre che, sebbene nell'immobile siano stati installati serramenti esterni, essendo assenti le porte di ingresso/chiusura delle varie U.I., manca di fatto la definizione di un "volume chiuso" riscaldabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1,

in virtù del seguente atto:

- **12.11.1996:** atto di compravendita a rogito Notaio Ferdinando MERZARI di Torino rep. 43659/10612, registrato a Torino il 29.11.1996 al n. 029081, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 27.11.1996 ai nn. 26372/17493, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** vendettero e trasferirono ciascuno per la propria quota pari a 1/2 proindiviso ed unitamente per l'intero, alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà dell'U.I. pignorata. Si allega al n. 5 copia dell'atto precisando che si tratta del primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La piena proprietà degli immobili (identificati al C.F. al Fg. 27 n. 256 subb. 8 e 9 su cui sono stati successivamente eretti i piani in sopraelevazione, di cui è parte l'U.I. pignorata, pervenne alla società *** DATO OSCURATO *** ed al sig. *** DATO OSCURATO *** in virtù dei seguenti atti:

- **19.10.1981:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione registrata a Rivarolo Canavese al n. 34 vol- 482, trascritta presso l'A.d.E. di Torino1 in data 05/08/1983 ai nn. 14350/18191) che lascia a succedergli il figlio *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di nuda proprietà proindivisa, la figlia *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 di nuda proprietà proindivisa, e la moglie *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà proindivisa e 1/2 diritto di usufrutto. Successione devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del 02.12.1981 a rogito Notaio Vicario Carlo, registrato a Torino il 22.12.1981 al n. 53377, trascritto presso A.d.E. Torino1 in data 29/12/1981 ai nn. 26445/35514.
- **19.07.1996:** atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio MERZANI Ferdinando rep. 43385/10473, registrato a Torino il 07.09.1966 al n. 22251, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 ai nn. 12676/18597 in data 30.07.1996, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 NP, e la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 PR e 1/2 US, vendettero e trasferirono alla società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , con sede in *** DATO OSCURATO *** , ed al sig. *** DATO OSCURATO *** che accettarono ed acquistarono, la quota di 1/2 PR la società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e la quota di 1/2 US + 1/4 NP il sig.

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle indagini condotte dallo scrivente presso l'archivio edilizio del comune di Torino ed alla documentazione edilizia-amministrativa resa consultabile dallo stesso, è stato possibile accertare che la costruzione del fabbricato è iniziata in data posteriore al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

1. pratica edilizia prot. 1969-1-40122 del 08.04.1969 presentata dai sig.ri *** DATO OSCURATO *** - **Licenza Edilizia n. 1165 del 10.09.1969** per costruzione di un capannone industriale - pratica registrata all'indirizzo "via Basse di stura 306";
2. pratica edilizia prot. 1969-2-10109 del 24.11.1969 presentata dal sig. *** DATO OSCURATO *** - **Licenza di abitabilità od occupazione n. 1080 del 12.11.1971** per capannone industriale consistente in un magazzino, un laboratorio e due latrine - pratica registrata all'indirizzo "via Basse di stura 306";
3. pratica edilizia prot. 1994-1-1917 del 10.06.1994 presentata dai sig.ri *** DATO OSCURATO *** - **Concessione Edilizia n. 280 del 22.04.1995** per ampliamento e ristrutturazione fabbricato industriale e recinzione
4. pratica edilizia prot. 1995-1-1245 del 06.06.1995 presentata dai sig.ri *** DATO OSCURATO *** - per variante in corso d'opera alla C.E. 280 del 1995 - PRATICA ARCHIVIATA sostituita dalle successive pratiche n. 1999-1-15722 e n. 1999-1-17110
5. pratica edilizia prot. 1999-1-15722 del 19.10.1999 presentata da CONDOMINIO VIA BASSE DI STURA 65 - **Concessione edilizia n. 558 del 19.06.2000** - per conservazione opere abusive ex art. 13 Legge 47/1985 e sopraelevazione piani quinto e sesto;
6. pratica edilizia prot. 1999-1-17110 del 15.11.1999 presentata da CONDOMINIO VIA BASSE DI STURA 65 - **Concessione edilizia n. 713 del 06.10.2003** - per completamento opere consistenti in inserimento di serramenti esterni, intonaco, porte, relativo a concessione edilizia n. 280 del 22.04.1995 e concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 C.E. n. 558 del 19.06.2000 - **DECADUTA** in quanto non è stato formalizzato l'inizio lavori entro un anno;
7. pratica edilizia n. 2001-1-10565 del 12.07.2001 presentata da CONDOMINIO VIA BASSE DI STURA 65 per completamento opere - **NON DEFINITA**
8. pratica edilizia n. 2007-1-6662 del 09.05.2007 - presentata da CONDOMINIO VIA BASSE DI STURA 65 - DIA ex art. 22 del DPR 380/2001 per completamento opere di cui alla C.E. n. 280 del 1995 e C.E. 558 del 2000 - **PARERE NEGATIVO**
9. pratica edilizia n. 2007-1-11356 del 01.08.2007 - presentata da CONDOMINIO VIA BASSE DI STURA 65 - **permesso di costruire n. 373 del 27.10.2008**, con inizio lavori in data 09/07/2009;
10. pratica edilizia prot. 2021-1-2285 del 03/02/2021 presentata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della società *** DATO OSCURATO *** - Permesso di costruire in sanatoria per intervento realizzato ai sensi dell'art. 36 comma 1

DPR 380/2001 - per sanatoria opere esterne eseguite in difformità dal titolo edilizio al momento della costruzione e sopraelevazione dell'edificio, consistenti in riduzione della volumetria dell'immobile, modifiche dei tramezzi interni e delle aperture finestrate - PERMESSO NON RILASCIATO PER RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTALE (ordinanza n. 818/2021 del 06/04/2021);

11. pratica edilizia prot. 2022-20-23249 del 17.11.2022 presentata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della società *** DATO OSCURATO *** per rimozione della vecchia muratura perimetrale e realizzazione di nuova recinzione tra le particelle foglio 1101 n. 7 (porzione) e foglio 1100 n. 193, con data di inizio lavori 28.11.2022.

Oltre alle pratiche edilizie sopracitate, presso il Genio Civile è stata presentata dalla società costruttrice *** DATO OSCURATO ***

- denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica (L. n. 1086 del 05/11/1971) prot. n. 2271 del 05.06.1995. Di tale pratica è stata fornita copia allo scrivente dal geom. SCACCHI, consulente della *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Quanto sopra e quanto più oltre riportato nel paragrafo "Giudizi di conformità" potrà essere oggetto di revisione laddove emerga l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie/documenti che al momento non è stato possibile reperire in quanto non rese consultabili dall'ufficio preposto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente P.R.G.C. il fabbricato ricade in zone urbane consolidate per attività produttive (ZUCAP), ovvero in aree per le attività produttive, normate dagli artt. 14 e 8 (AREA IN) delle N.T.A. con un indice di edificabilità fondiario (I.F.) pari a 1.35 mq/mq.

Dalla lettura della tavola "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100, si evince che l'immobile ricade in zona denominata "parte piana - classe di stabilità IIIb2b(P)."

Si allega al n. 11 copia dell'estratto urbanistico disponibile online sul portale EdificaTo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In riferimento allo stato attuale, rilevato in base al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 12.12.2023, è stato possibile accertare che l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o totale difformità) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, possono essere ostative al trasferimento.

Lo stabile non si presenta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo e presso il Tribunale di Torino è tutt'ora in corso una causa di accertamento tecnico preventivo registrata al n. RG 11858/2023 dove la società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** è parte attrice.

Dagli accertamenti effettuati sono emerse varie irregolarità che interessano in particolare le strutture ed il volume autorizzato. Nel 2021 è stata presentata dalla società *** DATO OSCURATO *** e dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***, unici proprietari dell'intero fabbricato, una pratica edilizia prot. 2021-1-2285 permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che tuttavia non risulta definito in quanto carente della seguente documentazione (vedasi ordinanza n. 818/2021 del 06/04/2021):

- Relazione tecnica descrittiva delle opere da sanare;

- Dichiarazione di conformità degli impianti alle regole dell'arte ai sensi del D.M. 37/08;
- Documentazione relativa alla sanatoria delle opere strutturali ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001.

E' infatti emerso che presso il Genio Civile è stata presentata nel 1994 una pratica relativa al solo piano terreno. Per la sopraelevazione dei piani superiori, avvenuta a partire dallo stesso 1994, non vi è in atti alcuna denuncia strutturale, per cui è risultato necessario presentare una denuncia strutturale postuma. Le verifiche effettuate sulle strutture esistenti hanno evidenziato l'inadeguatezza di quanto presente in loco, rispetto alla vigente normativa, e la necessità di eseguire lavori di adeguamento e rinforzo strutturale, con un importo lavori stimato a fine 2023 in € 44.000,00, oltre iva. Oltre ai costi di tali opere, ancora da eseguire, da notizie assunte presso il professionista della *** DATO OSCURATO *** , parte precedente si è fatta carico delle spese per le indagini con georadar, per le prove di laboratorio e per gli onorari e spese per la pratica strutturale, per un importo complessivo pari a circa 24.300,00 euro, oltre IVA. Secondo quanto riferito allo scrivente, la *** DATO OSCURATO *** risulta aver sostenuto interamente anche dei costi per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria del 2021 (indicati in circa 12.500 euro, oltre IVA), presentata sia a nome della proprietà *** DATO OSCURATO *** che a nome della proprietà *** DATO OSCURATO ***

La pratica n. 2021-1-2285, allo stato attuale non è definita e, secondo quanto riportato nell'ordinanza n. 818/2021 citata, i termini per l'integrazione (60 gg dal 06.04.2021) risultano decaduti, a meno che non sia stata presentata una richiesta di proroga, che lo scrivente non ha rinvenuto all'interno del fascicolo.

Per tale motivo l'ultimo stato autorizzato risulta quello rappresentato negli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 373 del 2008, rispetto ai quali l'intero stabile presenta come sopraddetto irregolarità che andranno sanate. In particolare, per l'U.I. oggetto di pignoramento, le dimensioni dell'ufficio-open space sono state misurate dallo scrivente in 8,05 m x 9,08 m, a fronte di 8,40 m x 9,10 m autorizzate.

Il fabbricato, edificato a partire da data successiva al 1 settembre 1967, è privo del certificato di agibilità, che potrà essere rilasciato solo ad ultimazione dei lavori e solo dopo aver accertato la sussistenza della documentazione prevista dal comma 5 dell'art. 24 del DPR 380/2001, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, come da comma 1 del citato articolo.

Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella quantificazione del ricercato valore da porre a base d'asta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta allo stato privo di impianti e finiture, ma in ogni caso accatastato in cat. A/10, in conformità alla destinazione d'uso autorizzata in comune. La disposizione delle tramezzature interne rappresentata nella scheda catastale è conforme a quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è coerente con le risultanze dei registri immobiliari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO STRADA BASSE DI STURA 65, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 6

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio privo di impianti e finiture a TORINO Strada Basse di Stura 65 (Circoscrizione 6), della superficie catastale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione ufficio facente parte di fabbricato, edificato a sei piani f.t., al momento in stato di abbandono con impianti e finiture da ultimare, sito nel Comune di Torino ed ivi con ingresso dal civico n. 65 di strada Basse di Stura, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1101 n. 7 (allegato n. 4).

Precisamente forma oggetto di stima, con riferimento a quanto descritto letteralmente nel titolo di provenienza (allegato n. 5):

- al piano terzo (IV f.t.): locale uso ufficio e servizi, allo stato di struttura, da ultimare, posto fra i confini: strada basse di Stura, locale sub. 16, vano scale e cortile.

Con riferimento alle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio più oltre citato, l'immobile risulta individuato con il numero romano VIII e posto alle seguenti coerenze: vano scala a due lati, altra U.I. identificata al numero romano IX (al C.F. sub. 26 ex sub. 16), cortile verso via Bernardino Ramazzini, vuoto su sottostante corpo del medesimo fabbricato.

Parte aggiudicataria dovrà prendere atto che l'immobile deve essere ancora completato così come il resto dello stabile di cui è parte, privo di agibilità e con opere di adeguamento strutturale da eseguirsi.

Per lo stabile è stato promosso un procedimento di ATP registrato al n. RG 11858/2023 (parte attrice: *** DATO OSCURATO ***). Secondo quanto riferito allo scrivente la procedura, avente ad oggetto anche la verifica dello stato licenziato dell'immobile, è tutt'ora in corso.

Il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e la superficie indicata in 97 mq è da ritenersi quale superficie catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

La vendita avverrà con ogni garanzia di legge, 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 da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio MERZARI Ferdinando rep. 44946/11379 del 03.03.1998 e come per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Identificazione catastale:

- **foglio 1101 particella 7 sub. 15** (catasto fabbricati), STRADA BASSE DI STURA n. 65, piano3, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita 1.743,04 €.
- L'U.I. risulta intestata a ***** DATO OSCURATO ***** eseguita.
- L'immobile era in precedenza identificato al Fg. 27 n. 256 sub. 15, soppresso in data 02/07/2014 per allineamento mappe catasto terreni - catasto fabbricati. L'U.I. è stata costituita in data 09/08/1996 come unità edificate in sopraelevazione afferenti alle U.I. al FG./MAPP./SUB. 27/256/8 E 27/256/9 (n. C03593.1/1996).



VISTA DEL FABBRICATO ESTERNO - fonte Google Maps



VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO

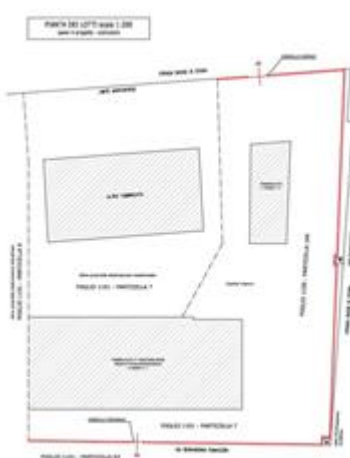
DESCRIZIONE DELLA ZONA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - rispetto al centro città



VISTA AEREA DEL LOTTO - fonte Google Maps



PLANIMETRIA DEL LOTTO - ESTRATTO TAVOLA
GRAFICA CILA RECINZIONE prot. 2022-20-2324-
fuori scala



ESTRATTO CARTA TECNICA con indicazione attuali numeri civici

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato elevato a sei piani f.t., con un piano terreno di maggiore estensione.

Allo stato attuale si tratta di un edificio in stato di abbandono, insistente in mappa Catasto terreni al Fg. 1101 mapp. 7. Come si evince dall'estratto di mappa del catasto terreni allegato al n. 4, sul mappale sono stati edificati tre fabbricati, un edificio di civile abitazione con ingresso dal civico n. 65 di Strada Basse di Stura, un basso fabbricato all'angolo con la strada denominata "interno 338 di Corso Giulio Cesare" ed il fabbricato elevato a sei piani f.t., in cui al piano terzo (IV f.t.) è ubicato l'immobile pignorato.

Secondo la toponomastica riportata nell'estratto urbanistico rilasciato dal Comune, l'unico accesso all'isolato risulterebbe ad oggi il civico n. 65 di strada Basse di Stura. Tuttavia è credibile che in futuro vengano realizzati nuovi accessi al lotto, così come previsto dall'ultima pratica edilizia CILA presentata dal Condominio e protocollata al n. 2022-20-23249, dove sono stati indicati a progetto un ingresso carraio su strada Basse di Stura ed un cancello pedonale su via Bernardino Ramazzini. Durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile per lo scrivente verificare lo stato di avanzamento dei lavori della recinzione, anche per via della fitta vegetazione che invade i confini.

Ad ultimazione del fabbricato, l'accesso al vano scala comune dovrebbe avvenire da sud, ovvero da via Bernardino Ramazzini. Allo stato attuale il vano scala, così come il resto del fabbricato, risulta da ultimare, privo dell'impianto ascensore non ancora installato, così come gli altri impianti comuni

dello stabile.

Il complesso edilizio è costituito da un basso fabbricato ad uso autorimessa e dal fabbricato principale edificato a sei piani f.t. con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero cemento (fatta eccezione per il solaio in predalles di copertura del piano terreno), tamponamenti in muratura a cassavuota e copertura piana calpestabile. I prospetti sono in maggior parte in blocchi a vista, con struttura in c.a. a vista. Sebbene, sotto il profilo delle strutture, il fabbricato sembrerebbe terminato, è emersa la necessità di effettuare lavori di adeguamento e rinforzo strutturale, come meglio precisato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. I vani finestra sono tamponati con serramenti con vetrocamera, ma mancano tutti i serramenti interni, compresi quelli di ingresso alle varie U.I..



ZONA PREVISTA COME UFFICIO OPEN SPACE - allo stato da ultimare



ZONA PREVISTA COME
CORRIDOIO/DISIMPEGNO - allo stato da
ultimare



ZONA PREVISTA COME WC - allo stato da
ultimare



ZONA PREVISTA COME UFFICIO OPEN SPACE - allo stato da ultimare

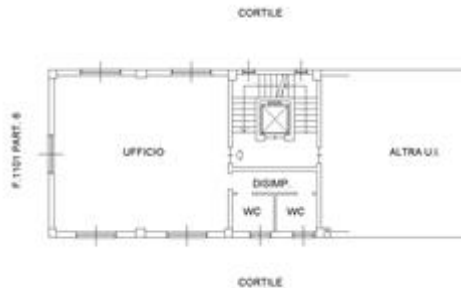
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

unità immobiliare in corso di ultimazione	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE - fuori scala

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il prezzo da porre a base d'asta sono state svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

- l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per l'ambito in cui è inserito l'immobile oggetto di stima zona "D14" – microzona catastale 38 – "Periferica/CIMITERO MONUMENTALE - BOTTICELLI", per il secondo semestre 2023, indica un valore minimo e massimo rispettivamente di € 680 ed € 1350 al mq per uffici in stato normale;
- le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili a destinazione "ufficio" nella stessa zona, mediandole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima;
- le indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 da cui è stato prelevato l'atto di acquisto da parte della *** DATO OSCURATO *** delle altre unità immobiliari ubicate nello stesso stabile, ovvero atto di compravendita a rogito Notaio Enrico PREVER di Torino del 10.07.2019 rep. 13031/10452, trascritto con nota rp./rg. 21697/30152 del 16.07.2019.
- la perizia del geom. Fabrizio Valente datata 13/05/2019 allegata al citato atto di compravendita, dove il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata è stato stimato in € 36.750,00, ovvero 300,00 €/mq, così come gli altri uffici della stessa consistenza posti agli altri piani dell'edificio.

In fase di vendita si è potuto rilevare che il prezzo pattuito tra le parti è risultato nettamente inferiore a quello stimato dal geom. Valente. Gli uffici al piano V (sub. 19 con sup. catastale pari a 113 mq), gli uffici al piano II (sub. 13 della sup. catastale pari a 102 mq) e gli uffici al piano IV (sub. 13 della sup. catastale pari a 103 mq), con la stessa consistenza e lo stesso stato di avanzamento lavori dell'U.I. pignorata sono stati acquistati dalla società *** DATO OSCURATO *** per un valore prossimo ad € 15.000,00, ovvero a circa 150 €/mq.

Dal 2019 al 2023, i valori OMI minimi per gli uffici sono passati da 800 €/mq a 680 €/mq, per cui si è registrata una diminuzione del valore unitario al mq per la zona di circa il 15%. Si ritiene quindi

corretto e prudente applicare a 150 €/mq, stimato come probabile valore di mercato unitario, una riduzione del 15%, giungendo a determinare come valore di riferimento 127,50 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie catastale (97 mq) si ottiene un importo pari a 12.367,50 € da arrotondarsi a 12.400,00 €.

Ad avviso dello scrivente, è opportuno applicare a tale valore un'ulteriore decurtazione (30%), non tanto per l'assenza di garanzie sul bene venduto, ma piuttosto per aumentare l'appetibilità di un immobile che difficilmente troverebbe interesse sul mercato. Trattandosi di un'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato da ultimare e con importanti interventi da realizzare, un eventuale acquirente disposto ad acquisirne la proprietà si troverebbe nell'impossibilità di utilizzarlo fino al momento in cui l'intero stabile sarà completato e sarà ottenuta l'agibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per assenza di garanzie per vizi del bene venduto (in particolare per quanto concerne situazione edilizia amministrativa) e per aumentare appetibilità di U.I. in edificio da ultimare (-30%)	-3.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.680,00**

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
A	ufficio	97,00	0,00	8.680,00	8.680,00

	8.680,00 €	8.680,00 €
--	-------------------	-------------------

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: **€. 8.680,00**

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: **€. 8.680,00**

data 25/03/2024

il tecnico incaricato
Silvia Simonelli