



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 517/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CUSTODE:  
IFIR Piemonte IVG srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Geom. Deborah Bertocchi**

con studio in TORINO (TO)

email: studiobertocchi.to@gmail.com  
PEC: deborah.bertocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 517/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Locali commerciali: ristorazione, Birreria** a ROSTA Corso Moncenisio 36, della superficie commerciale di **384,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene pignorato risulta ubicato nella bassa valle di Susa, in posizione periferica del Comune di Rosta, zona altamente trafficata pertanto in posizione ad alta visibilità che favorisce la destinazione d'uso commerciale dei locali. Il fabbricato è ubicato in Corso Moncenisio 36, Strada Statale del Comune di Rosta, che collega Rivoli ad Avigliana. L'immobile dista circa 20 km ad ovest da Torino ed è ubicato ad Altitudine: 399 m s.l.m.

Il fabbricato oggetto di stima elevato a 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato (interamente interrato solo verso il lato Sud, mentre il lato Nord al piano terreno, quota cortile ribassato) e sottotetto, è stato realizzato nel 1975 con struttura portante in cemento armato.

L'immobile è stato integralmente ristrutturato nel 2005.

L'edificio risulta tinteggiato a quattro lati, con accesso comune al vano scala condominiale tramite scale esterne e rampa disabili.

Si accede al vano scala da porta in legno vetrata. L'ingresso al vano scala è pavimentato in marmo e presenta pareti vetrate, il vano scala è pavimentato in marmo e tinteggiato a civile.

L'immobile è dotato di ascensore ma l'unità immobiliare pignorata non ne usufruisce per rinuncia in fase di rifacimento, in quanto già dotato di ascensore disabili che collega i locali del Piano Rialzato ai locali al Piano Seminterrato.

Il fabbricato è privo di riscaldamento centralizzato.

Nel complesso l'immobile risulta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione per la parte esterna ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione nelle porzioni interne comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e seminterrato, ha un'altezza interna di 390. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 136 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.270,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCENISIO n. 36 , piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Catastale Prot. TO0159975 del 14/05/2014 per esatta rappresentazione grafica e successiva Variazione catastale d'ufficio N. 124389.1 del 11/05/2015 per rettifica di classamento e rendita  
Coerenze: Coerenze dell'unità al Piano Rialzato: Con riferimento all'Atto di provenienza



Rogito Notaio Angelo Chianale del 11/07/2014 Rep. 75549/33912 ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano Rialzato presenta le seguenti coerenze: Corso Moncenisio, cortile di pertinenza del sub 12 a tre lati e vano scala condominiale. Coerenze dell'unità al Piano Seminterrato: Con riferimento all'Atto di provenienza succitato ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano seminterrato presenta le seguenti coerenze: cortile di pertinenza del subalterno 12, disimpegno comune, locali censiti al subalterno 12, disimpegno comune, ascensore comune, locale tecnico ascensore

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2005.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>384,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 303.333,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 242.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/09/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2014 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn.



75550/33913 di repertorio, iscritta il 15/07/2014 a TORINO 2 ai nn. RG 23467 RP 3494, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo (DPR 601/73 e smim).

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato in Rosta censito al Fg 4 N 136 sub 11.

Costi di cancellazione della formalità: € 35 DA CANCELLARE TOTALMENTE. LA CANCELLAZIONI SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2013 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 19703/2013 di repertorio, trascritta il 31/10/2013 a TORINO 2 ai nn. RG 38227 RP 26654, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Torino.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato in Rosta (ex sub 1), altro bene pignorato (ex sub 1) e altri.

La procedura esecutiva è stata estinta con Ordinanza del G.E. del 11/07/2014. In data 31/10/2013 è stata ordinata la cancellazione della presente trascrizione del pignoramento. La materiale cancellazione della formalità è stata affidata al Notaio Chianale, come indicato in atto del 11/07/2014 Rep 75549/33912, la formalità non risulta tuttavia parzialmente estinta nè annotata. Costi di cancellazione della formalità: € 294 DA VERIFICARE ESEGUITA ANNOTAZIONE DELLA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA FORMALITA'

pignoramento, stipulata il 28/06/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 14403/2023 di repertorio, trascritta il 11/07/2023 a TORINO 2 ai nn. RG 29987 RP 22800, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare .

La formalità è riferita solamente a bene pignorato in Rosta, censito al Fg 4 N 136 sub 11.

Costi di cancellazione della formalità: € 294 DA CANCELLARE TOTALMENTE. LA CANCELLAZIONI SARA' EFFETTUATA A CURA DELLA PROCEDURA MA CON COSTI 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:	<b>€. 1.800,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

La spesa media annua relativa al consumo d'acqua corrisponde ad € 2.000,00.

Alla data della presente relazione di stima si è rilevato un debito condominiale relativo all'unità immobiliare pignorata per spese ordinarie e straordinarie



maturate nell'anno in corso e nell'anno precedente, pari ad € 9.360,00 che resterebbe a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'Art. 63 disp.att.c.c., tuttavia l'importo calcolato risulta indicativo in quanto conteggiato alla data della presente perizia pertanto dovrà essere aggiornato ai due anni precedenti il Decreto di Trasferimento.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Modifica patti sociali (dal 24/07/2020), con atto stipulato il 24/07/2020 a firma di Notaio Alessio Paradiso ai nn. 27.687/14.535 di repertorio, registrato il 28/07/2020 a Torino 1 ai nn. 29454 serie 1T , trascritto il 28/07/2020 a TORINO 2 ai nn. RG 25269 RP 17712.

Il titolo è riferito solamente a Locali commerciali in Rosta, Corso Moncenisio 36, censiti al Fg 4 N 136 Sub 11

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1974 fino al 22/06/2004), con atto stipulato il 12/07/1974 a firma di Notaio Guglielmo Scatà ai nn. 65884 di repertorio, registrato il 12/07/1974 a Torino ai nn. 24526 Vol 1279, trascritto il 12/07/1974 a TORINO 2 ai nn. RG 18550 RP 16127.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Rosta (TO) censito al Foglio 4 Numero 136, con entrostante struttura in c.a. di casa in corso di costruzione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione di quote, modifica patti e ragione sociale (dal 22/06/2004 fino al 04/02/2009), con atto stipulato il 22/06/2004 a firma di Notaio Chiara Rosboch ai nn. 252.367/7.020 di repertorio, registrato il 22/06/2024 a Torino3 ai nn. 8377 Serie 2, trascritto il 23/06/2024 a TORINO 2 ai nn. RG 30669 RP 20166.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale a 4 piani fuori terra oltre piano interrato in Rosta (TO), Corso Moncenisio 36, censito al Fg 4 N 136

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2014 fino al 24/07/2020), con atto stipulato il 11/07/2014 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 75549/33912 di repertorio, registrato il 14/07/2014 a Torino1 ai nn. 12638 Serie 1T , trascritto il 14/07/2014 a TORINO 2 ai nn. RG 23332 RP 17251.

Il titolo è riferito solamente a Locali commerciali in Rosta, Corso Moncenisio 36, censiti al Fg 4 N 136 Sub 11 .

Contratto soggetto a I.V.A. ma esente dall'applicazione dell'imposta ai sensi degli Art. 2 c. 1 e Art 10 c. 1, n. 8-ter, DPR 633/1972

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **79/1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova



costruzione di fabbricato a 3 piani fuori terra in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio su terreno censito in catasto al Foglio 4 N 27 e 136, rilasciata il 25/02/1972 con il n. 79/1971 di protocollo

Licenza Edilizia N. **119/1972**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera di costruzione di due fabbricati di minor cubatura in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio su terreno censito in catasto al Foglio 4 N 27 e 136, rilasciata il 03/11/1972 con il n. 119/1972 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Licenza Edilizia N. **114/1/74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti alle L.E. 119/72 e L.E. 119/72, varianti al fabbricato B in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio censito al Foglio 4 N 136, rilasciata il 31/01/1975 con il n. 114/1/74 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **53/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne ed esterne nel fabbricato in Rosta, Corso Moncenisio 36, presentata il 27/07/2004 con il n. 53/04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

Con Protocollo 9962 del 16/11/2004 il Comune di Rosta trasmetteva diffida dall'iniziare i lavori in quanto non ammesse le opere di cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **13/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato commerciale in Rosta, Corso Moncenisio 36, presentata il 10/02/2005 con il n. 13/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Autorizzazione Paesaggistica N. **AA/2005/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere relative a D.I.A. 13/05 nel fabbricato commerciale in Rosta, Corso Moncenisio 36, rilasciata il 26/07/2005 con il n. AA/2005/03 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **128/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne ed esterne in variante alla D.I.A. 13/05 relativa a fabbricato in Rosta, Corso Moncenisio 36, presentata il 23/11/2005 con il n. 128/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

Integrazione Tavole di progetto depositate in data 07/02/2006

Autorizzazione N. **9/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di immissione di scarico delle acque nere nella fognatura comunale di Strada del Casas relativa a immobile in Rosta, Corso Moncenisio 36, rilasciata il 10/11/2006 con il n. 9/05 di protocollo.

Autorizzazione rettificata in data 15/06/2007 al N 9/05

Autorizzazione N. **4/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di immissione di scarico delle acque bianche nella fognatura comunale di Strada del Casas relativa a immobile in Rosta, Corso Moncenisio 36, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 4/07 di protocollo

Certificato di Agibilità N. **26/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/08/2005, rilasciata il 13/04/2010 con il n. 26/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA) N. **26/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Frazionamento dell'unità immobiliare al Piano terreno e interrato, modifiche interne al Piano interrato e modifica della destinazione d'uso al Piano interrato relativa all'unità immobiliare in Rosta, Corso Moncenisio 36, censita al Fg 4 N. 136 sub 1, presentata il 17/05/2014 con il n. 26/14 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare al Piano Terreno e interrato censita al subalterno 1. Dal Frazionamento venivano costituite le u.i. sub 11 (bene pignorato) e sub 12

Denuncia delle strutture in cemento armato N. **4506**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Strutture fabbricato commerciale , presentata il 14/12/1972 con il n. 4506 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Collaudo delle strutture depositato presso il Genio civile di Torino in data 01/07/1976.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale 2 del 07/03/2022, pubblicato sul BUR n. 30 del 28/07/2022, l'immobile ricade in zona Area Normativa B.I.I 214 (Aree consolidate) a prevalente destinazione produttiva principale, oltre a commerciale, artigianale e terziaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile risulta ricompreso in zona 3 nella carta della microzonazione sismica ed in Classe di Pericolosità geomorfologica media/moderata IIc3 nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. L'immobile è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La SCIA 26/2014 del 17/05/2014 risulta presentata per frazionamento dell'originaria unità immobiliare censita al Fg 4 N 136 sub 1 al Piano Seminterrato e Rialzato in due distinte unità immobiliari ai sub 11 (parte del Piano seminterrato e piano Rialzato) e sub 12 (Parte del Piano seminterrato) oltre a modeste modifiche al Piano seminterrato consistenti nella modifica di alcune aperture interne finalizzata al frazionamento dei locali, pertanto, non riguardava modifiche esterne o modifiche dei locali esistenti per cui sarebbe stato necessario l'integrale rilievo dell'immobile, tuttavia la sovrapposizione della SCIA con la precedente DIA per ristrutturazione dell'immobile presenta diverse incongruenze non denunciate e risultate non conformi alla situazione in loco. Le quote di progetto prese in esame per la verifica di conformità del bene pignorato (ad eccezione delle modifiche delle porte interne al PS1 indicate nella SCIA) corrisponde pertanto alla precedente DIA 128/2005 del 23/11/2005 integrata il 07/02/2006, tuttavia carente di quote, pertanto la verifica è stata integrata con l'analisi della precedente DIA 13/2005 del 10/02/2005 e dell'originaria Licenza Edilizia 114/1/74 del 31/01/1975. Difformità edilizie riscontrate: - Con DIA 13/2005 era stata denunciata la realizzazione di un montacarichi esterno verso cortile che collegava il locale cucina al Piano Rialzato con i locali al piano Seminterrato. I locali al piano Rialzato e seminterrato, con la SCIA 26/2014 del 17/05/2014, venivano frazionati in due distinte unità immobiliari (sub 11 e sub 12) cessando l'utilità di utilizzo del montacarichi che collegava i locali di due distinte unità immobiliari. Durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente si è riscontrato che il montacarichi in oggetto non era presente, pertanto risulta rimosso abusivamente. Il montacarichi risulta indicato nelle planimetrie di progetto dei piani seminterrato e Rialzato allegate alla SCIA 26/2014 del 17/05/2014 ma non risulta indicato nella corrispondente planimetria catastale del 14/05/2014 relativa al sub 11 (bene pignorato), la sua rimozione abusiva andrà pertanto sanata. - Le finestre verso cortile al piano rialzato, dalla sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria di progetto allegata alla DIA 128/2005, risultano spostate, pur mantenendo la stessa dimensione, tuttavia la pianta del piano rialzato in progetto risulta priva di quote mentre i prospetti



risultano invece corretti nell'indicazione delle finestre allineate a tutti i piani, come da situazione rilevata in loco. Le difformità di posizione delle finestre indicate nella pianta di progetto allegata alla DIA 128/2005, ad eccezione delle finestre A e B (indicate nell'allegata planimetria con l'indicazione delle difformità), considerata la corretta indicazione delle finestre nei prospetti, sono da considerarsi errori grafici conformemente all'Allegato A, punto A.31 del DPR 13/2017 e al D.G.R. 4519 del 14/01/2022, pertanto andranno regolarizzate. (Le finestre in posizione difforme in pianta, sono inoltre sovrapponibili più del 50% di quelle realizzate). - La finestra A al piano Rialzato risulta indicata nella pianta di progetto allegata alla DIA 128/2005 ma non risulta visibile nel relativo prospetto in quanto coperta dal montacarichi ora rimosso. La dimensione e posizione della finestra in progetto risultano difformi dalla situazione in loco, (la difformità non risulta inoltre sovrapponibile per il 50% di quella realizzata), pertanto andranno sanate. - La finestra B al piano Rialzato risulta indicata nella pianta di progetto DIA 128/2005 ma non risulta indicata nel relativo prospetto in progetto (nella sovrapposizione dei prospetti allegata alla DIA 128/05 la finestra B è indicata quale rinuncia di esecuzione) tuttavia risultando indicata in pianta, la sua esistenza è da considerarsi errore grafico conformemente all'Allegato A della D.G.R. 4519 del 14/01/2022 come introdotte ai commi 2 e 3 dell'Art 6bis LR 19/1999 e Art 34bis DPR 380/2001. La larghezza della finestra indicata negli elaborati di progetto risulta tuttavia maggiore della larghezza realizzata, pertanto, il minor dimensionamento della finestra andrà sanato. - Il balcone verso cortile Est al piano Rialzato risulta realizzato con DIA 128/05 in variante alla DIA 13/05 sulla quale è stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica, pertanto non risulta verificata la compatibilità ambientale del manufatto, inoltre realizzato con struttura portante in c.a. e profilati metallici verticali (non indicati in progetto), di cui non si è reperita presso il Comune di Rosta, la relativa Denuncia strutturale e relativo collaudo. Il balcone sotto il profilo edilizio risulta inoltre realizzato con larghezza inferiore rispetto alla DIA 128/2005, con riduzione dei parametri superiore a quanto consentito per le tolleranze ammesse dall'Allegato A, punto A.31 del DPR 13/2017, pertanto andrà sanato. - La rampa disabili risulta realizzata con struttura in profilati metallici ed indicata nella DIA 128/05 di cui non si è reperita presso il Comune di Rosta, la relativa Denuncia strutturale e relativo collaudo. - La facciata verso Corso Moncenisio al piano Rialzato risulta interamente finestrata con serramenti a tutt'altezza realizzati tra i pilastri denunciati di dimensioni cm 37 x 43 nella DIA 128/2005. Nella Licenza Edilizia 114/1/74 del 31/01/1975 di costruzione del fabbricato e nella Denuncia strutturale del 14/12/1972 collaudata l'01/07/1976: i pilastri erano invece quadrati, conformemente a quanto riscontrato in sede di sopralluogo e relativo rilievo con dimensioni pari a cm 37 x 37. L'attuale larghezza del fabbricato pari a 9 metri risulta invariata dalla L.E. 114/1/1974, tuttavia non sono stati reperiti presso l'archivio Edilizio di Rosta i progetti di modifica dei pilastri nelle DIA 2005 né l'eventuale rivestimento dei pilastri, l'incongruenza andrà pertanto regolarizzata. - La scala esterna condominiale è indicata nella pianta della DIA 128/05 costituita da due rampe distinte, mentre in prospetto risulta indicata quale unica rampa. La difformità rientra pertanto negli errori grafici in conformità alla D.G.R. 4519 del 14/01/2022 ed andrà regolarizzata. - Le porte esterne dei depositi al piano seminterrato rilevate in loco, risultano indicate in posizione difforme da quanto indicato nella planimetria allegata alla DIA 128/2005, andranno pertanto sanate. - L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata dalla scrivente risulta pari a cm 390 al piano Rialzato ed a cm 306 al piano Seminterrato, in difformità dagli elaborati grafici di progetto allegati alla DIA 128/05 che indicano cm 419 al piano Rialzato e cm 307 al piano Seminterrato. Le difformità di altezza al piano Rialzato e la quota totale dell'altezza dei due piani non rientrano nelle tolleranze per differenze superiori al consentito. Inoltre le altezze interne Autorizzate nella Licenza Edilizia 114/1/74 del 31/01/1975 di costruzione del fabbricato e nella Denuncia strutturale del 14/12/1972 risultano indicate pari a cm 400 al piano Rialzato e cm 350 al piano seminterrato, in contrasto sia dalla DIA 128/05 che da quanto rilevato in loco, ma non si è reperita presso l'archivio Edilizio di Rosta la denuncia di modifica delle strutture, né l'indicazione nelle DIA 2005 del rifacimento dei solai ad altezze interne differenti. Le



difformità andranno pertanto sanate. -----Al Piano Rialzato: - La larghezza interna delle sale ristorazione compresa tra la muratura esterna a nord ed i pilastri a sud è indicata nella planimetria del 07/02/2006 allegata DIA 128/2005 pari a cm 830. Considerata la larghezza esterna invariata delle sale pari a cm 900 e la larghezza interna rilevata in loco pari a cm 819, risulta un maggior spessore della muratura verso l'interno dell'unità immobiliare che andrà sanata. - La larghezza delle sale rilevata in loco compresa tra la muratura esterna a nord ed i serramenti a sud è pari a cm 851 parimenti a quanto indicato nella planimetria allegata alla DIA 13/2005 ed alla planimetria dello stato licenziato allegato alla DIA 128/2005, rimasta invariata nelle planimetrie del 07/02/2006, risulta pertanto conforme, ad eccezione della doppia indicazione in progetto pari a cm 855 da considerarsi pertanto errore grafico rientrante nelle tolleranze in conformità alla D.G.R. 4519 del 14/01/2022 ed andrà regolarizzata. - La larghezza della Cucina rilevata in loco corrisponde a cm 362, in difformità dalla larghezza indicata nella DIA 128/2008 pari a cm 348. La difformità andrà regolarizzata. - L'altezza interna del corridoio al piano terreno che collega le due sale ristorazione è stata rilevata in loco pari a cm 227 in contrasto con le normative di settore ed i requisiti igienico-sanitari minimi che prevedono un'altezza non inferiore a cm 240 per i corridoio nei luoghi di lavoro. Il corridoio risulta realizzato in seguito alla DIA 13/05 e variante DIA 128/05 che suddivideva i locali commerciali dal vano scala comune in precedenza collegati. La realizzazione del corridoio di collegamento delle due sale ristorazione, risulta di nuova realizzazione rispetto a quella autorizzata nella L.E. 114/1/74 che era costituito dal pianerottolo del vano scala tra il piano rialzato ed il piano seminterrato a quota inferiore. La realizzazione della nuova scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano rialzato ha comportato la realizzazione della nuova soletta adibita a corridoio pari a mq 7,70 a quota superiore di quella licenziata, con conseguente altezza interna inferiore. Non si è reperita presso il Comune di Rosta la relativa Denuncia strutturale. L'altezza intera in contrasto con i requisiti igienico sanitari minimi nei luoghi di lavoro, considerata la conformità dell'opera alla DIA 128/05 potrà essere sanata previa autorizzazione in deroga da parte dello Sportello Unico per le attività Produttive (SUAP) su parere favorevole dell'ufficio tecnico e parere favorevole rilasciato dall'Ufficio sanitario locale. In caso di pareri contrario l'opera non potrà essere sanata, ma potrà essere mantenuta (considerato che la sua demolizione pregiudica la statica della parte realizzata in conformità), tramite fiscalizzazione Art 34 DPR 380/2001 e pagamento di una sanzione pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. - La larghezza del corridoio al piano terreno che collega le due sale ristorazione, posizionato in corrispondenza del vano scala ai piani superiori: nella planimetria allegata alla DIA 128/2005 è inoltre indicata di minor larghezza rispetto a quanto rilevato in loco, a causa dell'indicazione in progetto della muratura esterna di spessore pari alla muratura esterna delle sale, tuttavia la stessa larghezza della muratura esterna indicata nelle planimetrie del piano interrato e del vano scala ai piani superiori allegate alla DIA 128/2005 risulta di spessore inferiore parimenti a quanto rilevato in loco. La difformità consistente nel maggior spessore della muratura esterna del corridoio al piano Rialzato indicato nella DIA 128/2005, considerato il minor spessore indicato al piano sottostante ed ai piani sovrastanti è da considerarsi errore grafico ed andrà regolarizzata. - La diversa posizione delle scalette nella sala 1 e nella sala 2 e le modifiche interne al piano Rialzato come indicate nell'allegata planimetria alla presente andranno regolarizzate. - Le lievi modifiche alla muratura tra le sale ristorazione al piano rialzato ed il vano scala condominiale, realizzate con DIA 13/2005 e DIA 128/2005 per suddividere il vano scala comune dall'unità immobiliare, considerato che all'epoca di costruzione del fabbricato vigeva il parametro edilizio della cubatura sul quale sono stati pagati gli oneri sull'intera cubatura del fabbricato senza distinzione delle parti comuni; considerato inoltre che il vano scala all'epoca della costruzione del fabbricato faceva parte di un'unica unità immobiliare che veniva ristrutturata e frazionata con creazione del vano scala comune tramite DIA 13 e 128 del 2005: le modifiche interne al fabbricato consistenti nella realizzazione difforme della muratura in oggetto, che varia la superficie dell'unità immobiliare di 50 cm<sup>2</sup>, pertanto



inferiore al 2%: rientra nelle tolleranze esecutive e dovrà essere regolarizzata. -----Al Piano Seminterrato: - La difformità di larghezza interna del deposito da cm 103,5 indicati nella planimetria allegata alla DIA 128/2005 a cm 110 rilevata in loco: rientra nelle tolleranze esecutive e dovrà essere regolarizzata. - La difformità di larghezza del deposito da cm 174,5 indicata nella DIA 128/2005 a cm 145 rilevati in loco, considerato che il vano ascensore mantiene le stesse dimensioni a tutti i piani, come rilevato in loco e come indicato nella DIA 128/2005: la difforme dimensione del vano ascensore indicata nella planimetria del piano seminterrato allegata alla DIA 128/2005 è da considerarsi errore grafico ed andrà regolarizzata. - La scala interna dal piano seminterrato al piano rialzato, risulta di nuova realizzazione rispetto a quella autorizzata nella L.E. 114/1/74, ma la demolizione di quella licenziata e la sua nuova realizzazione non è chiaramente indicata negli elaborati allegati alle DIA 2005, né si è reperita presso il Comune di Rosta, la relativa Denuncia strutturale. Da quanto rilevato in loco risulta inoltre lievemente modificata rispetto a quanto indicato nella DIA 128/05, pertanto andrà regolarizzata. - Le modifiche di realizzazione al piano seminterrato dei tramezzi tra deposito e disimpegno, del muro tra il deposito ad Ovest ed il vano ascensore, del muro tra il disimpegno e l'unità confinante censita al sub 12 e la difforme larghezza dei bagni andranno sanate con verifica dei profilati metallici di nuova realizzazione. - Il tramezzo e relativa porta tra l'ingresso comune al piano seminterrato ed il disimpegno dell'unità immobiliare pignorata, risulta modificata con SCIA 26/2014 per ampliamento dell'ingresso comune. Il tramezzo e la porta rilevata in loco risultano invece modificati e posizionati come da precedente DIA 128/2005. L'incongruenza andrà pertanto regolarizzata con ulteriore pratica edilizia rispetto alle altre difformità riscontrate in quanto l'epoca di realizzazione della difformità relativa al tramezzo, considerata la fine lavori SCIA del 03/06/2014 è da individuarsi successiva a tale data.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità edilizie dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, che non potrà avvalersi della sanatoria tramite la riapertura dei termini del Condonio Edilizio entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento ai sensi dell'Art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 e successivo art. 46 comma 5, D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., in quanto le ragioni del credito per le quali è stata attivata la presente procedura esecutiva, risultano successive alla data prescritta nell'ultimo Condonio Legge 326/2003. Le difformità andranno regolarizzate tramite: - Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art 36bis DPR 380/2001, mediazione presentazione di due distinte Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) in sanatoria, per le due differenti epoche di realizzazione degli abusi, pertanto: SCIA Art 36bis per le difformità realizzate durante la ristrutturazione del fabbricato in difformità dalle DIA 2005 e SCIA Art 36bis per le difformità dalla SCIA 2014. - Le difformità che non costituiscono variazione essenziale e gli errori grafici compatibili con le tolleranze ammesse ai sensi dell'Allegato A, punto A.31 del DPR 13/2017 e della D.G.R. 4519 del 14/01/2022, andranno regolarizzate tramite "Attestazione di stato legittimo" (comprensiva di Elaborati grafici e Relazioni tecniche), che andrà allegata alla SCIA Art. 36 bis. - Considerato il vincolo apposto sul fabbricato di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovrà inoltre essere presentata richiesta di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico richiederà all'autorità preposta alla gestione del vincolo: apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento che dovrà pronunciarsi, ai sensi del D.L. 69/2024 convertito in Legge 105/2024, entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini indicati si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente provvede autonomamente. - Considerate le difformità strutturali ed i nuovi manufatti, dovranno inoltre essere effettuate indagini, carotaggi, prove di laboratorio e relativa presentazione della sanatoria strutturale. La sanatoria delle opere realizzate abusivamente, che non rientrano nelle tolleranze, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale



dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in misura determinata dal responsabile del procedimento non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. Non si ritiene che le opere realizzate in parziale difformità dalla DIA 128/2005, le opere realizzate in parziale difformità dalla SCIA 26/2014, le riduzioni e le rimozioni di manufatti in assenza di SCIA aumentino il valore dell'immobile. La realizzazione di impianti tecnologici non comporta aumento di Superficie utile lorda (Sul) conformemente all'Art 18 comma 2 del R.E. del Comune di Rosta. La sanatoria delle opere eseguite in assenza o difformità dall'Autorizzazione paesaggistica è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. L'importo stimato (considerato l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica vincolante e discrezionale alle Autorità preposte, nonché le nuove modalità di determinazione delle sanzioni introdotte dalla Legge 105 del 24/07/2024 per la quale i Comuni non hanno ancora disposto le nuove direttive), non è vincolante per il sottoscritto perito, tuttavia a tutela dell'aggiudicatario gli importi sono stati preventivati in eccesso e non in difetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per regolarizzazioni e sanatorie, analisi di laboratorio, diritti di segreteria, sanzioni, fiscalizzazione e oblazioni per la regolarizzazione delle opere abusive : €17.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - posizione scalette interne al piano rialzato; - posizione della finestra in cucina al piano rialzato; - conformazione dei dehors; - conformazione del disimpegno al piano seminterrato (ingresso comune); - nell'assenza di indicazione "comune" dell'ingresso dal cortile; - nell'indicazione difforme dell'altezza interna del piano Rialzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica. Il costo stimato per la variazione catastale ammonta indicativamente ad € 1.000,00 per oneri professionali ed € 100,00 per diritti di segreteria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale e Diritti di Segreteria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a bene pignorato sub 11





Planimetria catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta rispettata la continuità delle Trascrizioni dei titoli di provenienza ai sensi dell' Art 2650 c.c.

BENI IN ROSTA CORSO MONCENISIO 36

**LOCALI COMMERCIALI: RISTORAZIONE, BIRRERIA**

DI CUI AL PUNTO A

**Locali commerciali: ristorazione, Birreria** a ROSTA Corso Moncenisio 36, della superficie commerciale di **384,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il bene pignorato risulta ubicato nella bassa valle di Susa, in posizione periferica del Comune di Rosta, zona altamente trafficata pertanto in posizione ad alta visibilità che favorisce la destinazione d'uso commerciale dei locali. Il fabbricato è ubicato in Corso Moncenisio 36, Strada Statale del Comune di Rosta, che collega Rivoli ad Avigliana. L'immobile dista circa 20 km ad ovest da Torino ed è ubicato ad Altitudine: 399 m s.l.m.



Il fabbricato oggetto di stima elevato a 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato (interamente interrato solo verso il lato Sud, mentre il lato Nord al piano terreno, quota cortile ribassato) e sottotetto, è stato realizzato nel 1975 con struttura portante in cemento armato.

L'immobile è stato integralmente ristrutturato nel 2005.

L'edificio risulta tinteggiato a quattro lati, con accesso comune al vano scala condominiale tramite scale esterne e rampa disabili.

Si accede al vano scala da porta in legno vetrata. L'ingresso al vano scala è pavimentato in marmo e presenta pareti vetrate, il vano scala è pavimentato in marmo e tinteggiato a civile.

L'immobile è dotato di ascensore ma l'unità immobiliare pignorata non ne usufruisce per rinuncia in fase di rifacimento, in quanto già dotato di ascensore disabili che collega i locali del Piano Rialzato ai locali al Piano Seminterrato.

Il fabbricato è privo di riscaldamento centralizzato.

Nel complesso l'immobile risulta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione per la parte esterna ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione nelle porzioni interne comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e seminterrato, ha un'altezza interna di 390. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 136 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.270,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCENISIO n. 36 , piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Catastale Prot. TO0159975 del 14/05/2014 per esatta rappresentazione grafica e successiva Variazione catastale d'ufficio N. 124389.1 del 11/05/2015 per rettifica di classamento e rendita

Coerenze: Coerenze dell'unità al Piano Rialzato: Con riferimento all'Atto di provenienza Rogito Notaio Angelo Chianale del 11/07/2014 Rep. 75549/33912 ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano Rialzato presenta le seguenti coerenze: Corso Moncenisio, cortile di pertinenza del sub 12 a tre lati e vano scala condominiale. Coerenze dell'unità al Piano Seminterrato: Con riferimento all'Atto di provenienza succitato ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano seminterrato presenta le seguenti coerenze: cortile di pertinenza del subalterno 12, disimpegno comune, locali censiti al subalterno 12, disimpegno comune, ascensore comune, locale tecnico ascensore

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km  
 tangenziale distante 5 km  
 ferrovia distante 3,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene commerciale pignorato destinato a Ristorazione/Birreria è individuata al Piano Rialzato (P.1°f.t.), con accesso indipendente dall'area di pertinenza coperta raggiungibile dalle scale esterne verso Corso Moncenisio e dalla rampa disabili ed è composto da: cucina, due sale, ascensore disabili, spogliatoio del personale, w.c. del personale, scala interna di collegamento al piano seminterrato, balcone e area di pertinenza esterna composta da due dehors esterni in parte coperti, divisi da siepe su muretti di sostegno; oltre a



Piano Seminterrato (P.S1) con accesso dai locali al Piano Rialzato tramite scala interna, tramite ascensore disabili e dal cortile carrabile di pertinenza del sub. 12 ed è composto da: scala interna al piano terreno, disimpegno, ascensore disabili, due anti-bagno, quattro w.c., tre locali deposito di cui uno comunicante con il disimpegno e due con accesso da cortile.

La facciata dei locali verso strada sono interamente costituiti da serramenti a tutt'altezza in legno e vetro singolo. La sala ad Est nella parete verso cortile è dotata di serramenti in legno con inserti in vetri artistici. La sala Est è pavimentata in piastrelle, la sala e la cucina ad ovest sono pavimentate in marmo. Il piano seminterrato ed i bagni sono pavimentati in piastrelle in ceramica.

L'acqua calda in cucina è fornita da boiler elettrico.

Il Riscaldamento è fornito da stufe a pellet e camini (in ogni sala ristorazione).

Impianti: Idrico, elettrico. Lo smaltimento delle acque bianche e nere è allacciato alla fognatura comunale a quota maggiore, tramite pozzo intermedio e pompa di sollevamento.

Altezza interna delle sale e della cucina al piano rialzato: cm 390.

Altezza interna del piano seminterrato: cm 305.

Degli Impianti:

*ascensore:* disabili. Ascensore disabili ad utilizzo esclusivo dell'unità immobiliare

buono 





CLASSE ENERGETICA:

[86,5405 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

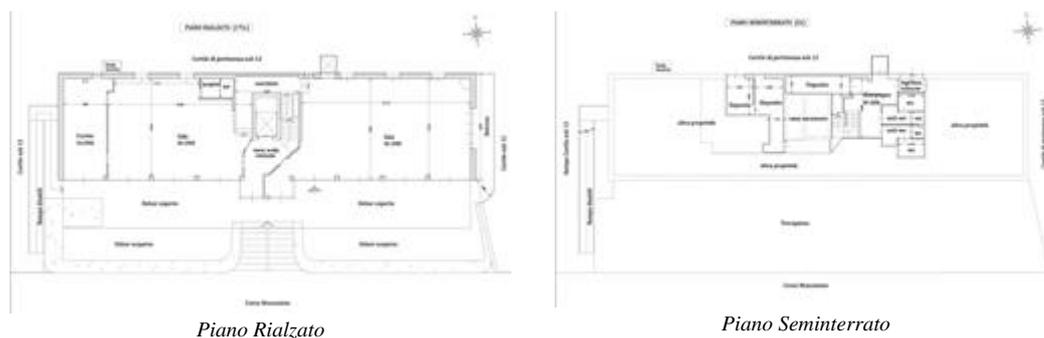
Certificazione APE N. Certificato scaduto il 10/07/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali commerciali al Piano Rialzato	293,00	x	100 %	=	293,00
Balcone al Piano Rialzato	16,70	x	20 %	=	3,34
Dehors coperto Est al Piano rialzato	59,80	x	35 %	=	20,93
Dehors coperto Ovest al Piano rialzato	58,00	x	35 %	=	20,30
Area di pertinenza Piano Terreno Dehor scoperto	81,00	x	20 %	=	16,20
Locali deposito e servizi al pubblico al Piano seminterrato (comunicanti con locali principali)	51,50	x	50 %	=	25,75
Locali di deposito al Piano seminterrato (non comunicanti con locali principali – accessibile da cortile carraio)	21,50	x	25 %	=	5,38
<b>Totale:</b>	<b>581,50</b>				<b>384,90</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare 03 Torino

Descrizione: Locale commerciale ristrutturato al Piano terra, 4 vetrine +magazzino PS1, stato conservativo: Molto Buono PT Pessimo PS1- Riscaldamento autonomo a pellets

Indirizzo: Rosta – Strade interne di Corso Moncenisio

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.107,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 996,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Chiusano

Descrizione: Locale Commerciale RTA Residenza Turista Alberghiera, Riscaldamento e raffrescamento autonoma con pompa di calore

Indirizzo: Rosta Corso Moncenisio 36 Intero Piano 3

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 275.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 247.500,00 pari a 825,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale Commerciale In ampio prefabbricato al piano terra, stato manutentivo: Buono - Riscaldamento e raffrescamento ad aria Open space- Vetri antisfondamento

Indirizzo: Rosta, Corso Moncenisio 43

Superfici principali e secondarie: 310

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 1.258,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 331.500,00 pari a 1.069,35 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI – Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate - II Semestre 2023

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: D1 Microzona 3 zona produttiva Periferica di Rosta - Tipologia Negozi

FIAIP - Osservatorio degli agenti immobiliari - I trimestre 2024

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 811,00

Note: Semiperiferica di Rosta - zona industriale - Locali commerciali

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente per la valutazione del più probabile valore attuale di mercato prudenziale dell’unità immobiliare pignorata, ha effettuato approfondite indagini di mercato direttamente esperite nella zona interessata, volte a reperire il maggior numero di dati emergenti da reali e recenti compravendite di beni simili. Pur analizzando tutti gli immobili commerciali similari ubicati in Rosta, Corso Moncenisio, non sono stati reperiti atti di compravendita tra vivi successivi al 2012, pertanto la valutazione dell’unità immobiliare è stata eseguita comparando le quotazioni immobiliari dei principali osservatori riconosciuti, con gli annunci di vendita di beni simili nella zona interessata, utilizzati quali comparabili, determinando parametri unitari medi di riferimento da porre a base della stima, opportunamente corretti, in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell’immobile, e di quelli propri dell’unità immobiliare ritenuti influenti.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	139.500,00	247.500,00	331.500,00
Consistenza	384,90	140,00	300,00	310,00
Data [mesi]	0	4,00	0,00	30,00



Prezzo unitario	-	1.107,14	916,67	1.258,06
Vetrata antisfondamento	0,00	0,00	0,00	1,00
Stato di manutenzione	1,00	2,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	116,25	206,25	276,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	825,00	825,00	825,00
Vetrata antisfondamento	15 %	20.925,00	37.125,00	49.725,00
Stato di manutenzione	10 %	13.950,00	24.750,00	33.150,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		139.500,00	247.500,00	331.500,00
Data [mesi]		465,00	0,00	8.287,50
Prezzo unitario		202.042,50	70.042,50	61.792,50
Vetrata antisfondamento		0,00	0,00	-49.725,00
Stato di manutenzione		-13.950,00	0,00	-33.150,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>328.057,50</b>	<b>317.542,50</b>	<b>318.705,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **321.435,00**

Divergenza: 3,21% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 384,90 x 835,11 = **321.433,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 321.433,84**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 321.433,84**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene immobiliare pignorato è da intendersi a corpo.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare aggiornato all'attualità, ottenuto dal confronto diretto dei comparabili opportunamente scontati in quanto costituiti da offerte di vendita e ridotto tramite indici mercantili in seguito al confronto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrensive degli



immobili presi in esame, è stato confrontato con il range dei valori immobiliari ricavati dagli ossevarvatori immobiliari. Il valore commerciale dell'unità immobiliare, è stato ulteriormente ridotto del 20% per immediatezza della vendita, assenza di garanzia per vizi e debito condominiale da aggiornare ai due anni precedenti al Decreto di Trasferimento. Il valore prudenziale del bene è stato ulteriormente ridotto, detraendo i costi stimati per le regolarizzazioni edilizie, catastali, ambientali e strutturali, non vincolanti per la scrivente e per la procedura esecutiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino2, ufficio tecnico di Rosta, agenzie: di Torino, Rosta, Buttigliera Alta e Susa, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare, ed inoltre: Archivio Notarile di Torino, Ufficio Ruolo Generale Contenziosi presso il Tribunale di Torino, Archivio strutturale presso la Regione Piemonte, Ufficio Informatico Piemonte Certificazioni Energetiche degli Edifici (SIPEE)

#### 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	Locali commerciali: ristorazione, Birreria	384,90	0,00	321.433,84	321.433,84
				<b>321.433,84 €</b>	<b>321.433,84 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 303.333,84**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 60.666,77**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 338,07**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 242.000,00**

data 24/09/2024

il tecnico incaricato  
Deborah Bertocchi

