

**RELAZIONE DI STIMA
UNITÀ IMMOBILIARE IN TORINO (TO)
VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 10**

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro T.se (TO) – Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n. 3261, su incarico ricevuto dal Dott. Massimo BARBERIS – In qualità di liquidatore della Procedura ex Legge 3/2012 rubricata presso la Sezione Fallimenti del Tribunale di Torino al n. R.G. 21358-2020 V.G. [REDACTED] - redigere la presente **relazione tecnica di stima della quota pari ad un sesto dell'intera proprietà dell'unità posta in Torino (TO) – Via Giuseppe Garibaldi n. 10 di [REDACTED]** (nata a Torino il 08.06.1967 – c.f. [REDACTED]) in risposta al seguente quesito peritale:

“Il Consulente: 1) Identifichi il bene indicando ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini; 2) Indichi i proprietari nel ventennio anteriore la data di trascrizione del decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del patrimonio verificando altresì la continuità ex art. 2650 c.c. ed indicando anche il primo titolo di acquisto tra soggetti vivi



anteriore tal periodo; 3) Verifichi la sussistenza di trascrizioni/iscrizione fornendo anche i costi per la relativa cancellazione; 4) Verifichi la sussistenza dei presupposti necessari per la stipula di un eventuale atto di vendita con riferimento alla regolarità edilizia, urbanistica ed alla conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal D.L. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010); 5) Indichi il valore di mercato attuale anche in considerazione della situazione edilizia, urbanistica e catastale di cui al punto 2".

TRATTAZIONE QUESITO PERITALE

Preliminari precisazioni:

L'espletamento del mandato conferito, che si concretizza nell'elaborazione della presente relazione tecnica, è stato esplicito alla luce e compatibilmente a quanto emerso dagli accertamenti condotti e dalla documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, dagli accertamenti e dai rilievi tecnici effettuati presso i luoghi.

Il bene in esame è ubicato nel Comune di Torino pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di Torino 1.

Trattazione del primo punto del quesito peritale

Segue relazione di stima immobile in Torino (TO) - Via Giuseppe Garibaldi n. 10



"Il Consulente identifichi il bene indicando ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini".

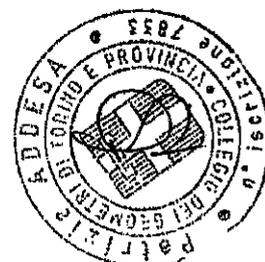
Trattasi di una unità abitativa compresa nell'edificio in Condominio di **Via Giuseppe Garibaldi n. 10 - Torino (TO)**.



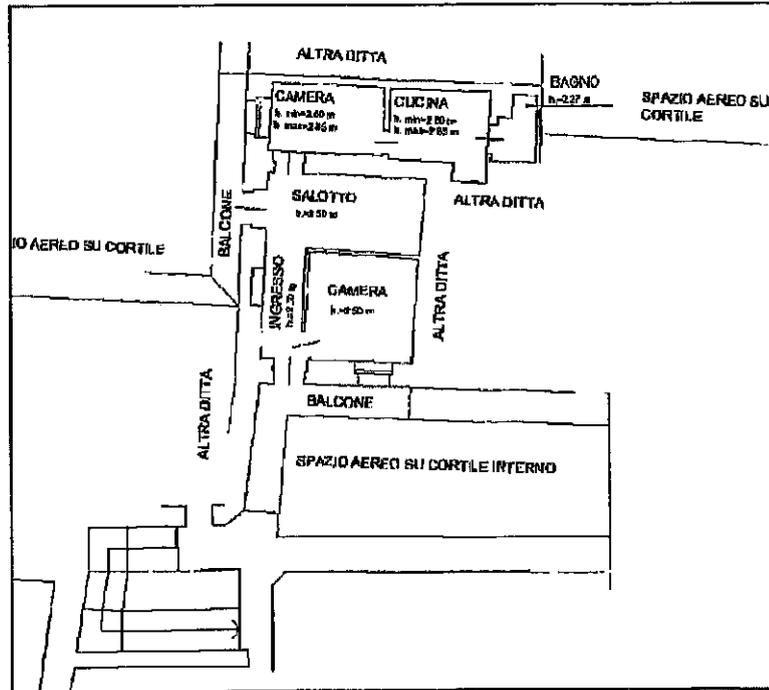
Il bene in esame è costituito da un **ALLOGGIO** posto al piano quarto (5° f.t.) della scala destra ed è attualmente composto da un ingresso, una camera, un piccolo soggiorno, altra camera funzionante da passaggio per la cucina e piccolo servizio igienico direttamente collegato alla cucina, con annessa **CANTINA** pertinenziale posta al piano interrato della stessa scala destra.

Planimetria estratte dall'elaborato catastale

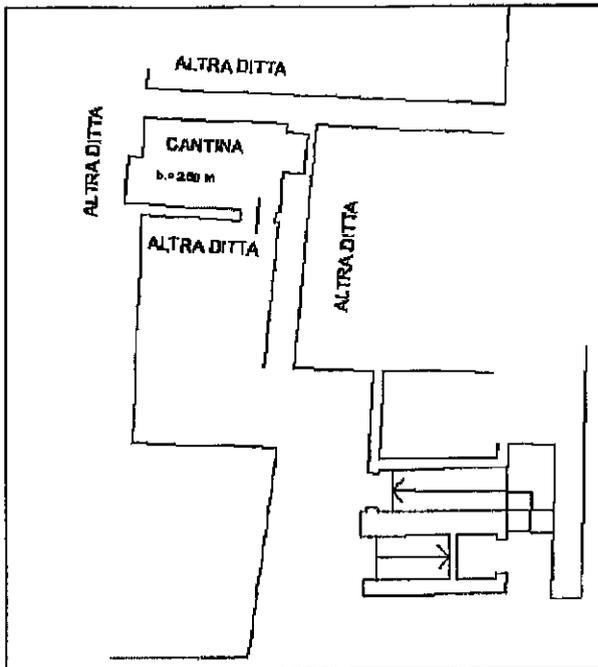
Segue relazione di stima immobile in Torino (TO) - Via Giuseppe Garibaldi n. 10



Alloggio



Cantina



Dette porzioni, secondo il titolo di provenienza di cui al successivo paragrafo, sono tinteggiate in giallo nella planimetria acclusa all'atto rogito Notaio Emilio TURBIL del

Segue relazione di stima immobile in Torino (TO) - Via Giuseppe Garibaldi n. 10



31.12.1951 (registrato a Torino il 19.01.1952 al n. 14467) e sono poste alle seguenti
coerenze:

- Alloggio: cortile, altro cortile, condominio Vai Palazzo di Città
- Cantina: corridoio cantine, proprietà [REDACTED] ved. [REDACTED] corridolo

Dati catastali

Catasto Fabbricati - Comune censuario di Torino - **Foglio 1245 n. 140 sub. 44** - categoria A/4 classe 3° - vani 5 - consistenza catastale mq 63,00 (escluse aree scoperte mq 60,00) - rendita € 464,81.

L'unità deriva dalla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 21.10.2005 n. 104196.1/2005 protocollo n. TO0429802 seguita dalla rettifica dei dati di censimento del 05.01.2006 n. 785.1/2006 protocollo n. TO0004417 con cui è stata modificata la classe dalla 2° alla 3° ed il numero di vani da 4,5 a 5.

Il bene deriva dalla soppressione del Foglio 210 n. 167 sub. 44 eseguita per l'allineamento delle mappe con la variazione d'ufficio del 05.07.2005 n. 79772.30/2005 protocollo n. TO0283905.

Il Foglio 210 n. 167 sub. 44 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale (30.06.1987) ed è stato poi variato il 29.10.1977 con la pratica n. 4943.1/1977 per giusto abbinamento della cantina.



Attualmente il bene è correttamente intestato a [REDACTED] (nata a Torino il 08.06.1967 - c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a TORINO il 22.11.1968 c.f. [REDACTED]) per 1/6 ciascuno della piena proprietà e per i restanti 4/6 a [REDACTED] (nata a San Giovanni di Gerace il 13.04.1943 - c.f. [REDACTED]).

L'unità è rappresentata, nella sua attuale consistenza, dalla planimetria catastale del 21.10.2005 protocollo n. TO0429802.

Stato manutentivo dell'immobile

Le parti comuni dell'edificio, in particolare l'androne di ingresso, le scale e il piano cantine necessiterebbe di interventi di riqualificazione estetica.

L'unità nel complesso è ben curata e lo stato interno risulta compatibile con l'epoca dell'ultima ristrutturazione risalente alla fine degli anni '80.

Il tutto come rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Note del Perito

La scrivente segnala che il sopralluogo dell'alloggio è stato eseguito il 22.05.2022 e in tal circostanza non è stato possibile prendere visione della cantina poiché tutto il piano interrato non era accessibile a causa di un allagamento, così come riferito dalla Sig.ra [REDACTED].

Segue relazione di stima immobile in Torino (TO) - Via Giuseppe Garibaldi n. 10



Trattazione del secondo punto del quesito peritale

"Il Consulente indichi i proprietari nel ventennio anteriore la data di trascrizione del decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del patrimonio verificando altresì la continuità ex art. 2650 c.c. ed indicando anche il primo titolo di acquisto tra soggetti vivi anteriore tal periodo".

In epoca anteriore al ventennio, ovvero sia prima del 16.12.2011, il bene in esame era di proprietà dei coniugi [REDACTED] (nato a Crotone il 27.08.1941 - c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a San Giovanni di Gerace il 13.04.1943 - c.f. [REDACTED]) per un mezzo ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Emilio TURBIL del 21.12.1979 rep. 47092, registrato a Torino il 03.01.1980 al n. 776 e trascritto il 18.01.1980 ai n.ri 1852-2364.

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 15.05.2013 è deceduto il predetto [REDACTED] chiamando a succedergli, in virtù della legge, la di lui moglie G [REDACTED] (sopra generalizzata) e i figli [REDACTED] (nato a Torino il 22.11.1968 - c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nata a Torino il 08.06.1967 - c.f. [REDACTED]), così come



indicato nella relativa denuncia registrata a Torino l'11.11.2013 al n. 4176 vol. 9990 e
trascritta il 12.12.2013 ai n.ri 29054-40481.

Attualmente il bene in esame è quindi, di proprietà dei Sigg. E [REDACTED]
[REDACTED] per 1/6 ciascuno e della Sig.ra C [REDACTED] per i restanti
4/6 dell'intero.

Non sussiste nessun atto trascritto avente ad oggetto l'accettazione tacita espressa
dell'eredità dismessa in morte da [REDACTED] e ciò pregiudica la continuità delle
trascrizioni ex art. 2650 cod. civ.

Trattazione del terzo punto del quesito peritale

*"Il Consulente verifichi la sussistenza di trascrizioni/iscrizione fornendo anche i costi per
la relativa cancellazione".*

L'immobile in esame è gravato dalla trascrizione n.ri 928-1414 dell'11.01.2007 in favo-
re del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (sede Roma - c.f. 80151690379) contro

[REDACTED] nato a Crotone il 27.08.1941 - c.f. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (nata a San Giovanni di Gerace il 13.04.1943 - c.f.

[REDACTED].



L'immobile ove posto il bene in esame – denominato "Palazzo sito in Via Garibaldi n. 10" - con il D.M. 02.12.2005 è quindi stato sottoposto a vincolo di tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Il vincolo è efficace nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo e la vendita è sottoposta a tutte le clausole e condizioni del Decreto suddetto ed in particolare quella inerente la prelazione e la notifica degli atti di vendita.

Non risultano iscrizioni ipotecarie e ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

Si precisa inoltre, che la vendita è sottoposta alle clausole e alle condizioni contenute nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio NICOLA del 21.10.1924 registrato a Rivoli l'08.11.1924 al n. 587 e che all'unità in esame competono 11/1000 quale quota di comproprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali, così come indicato nelle tabelle allegate all'atto di divisione a rogito Notaio Emilio TURBIL del 25.08.1948 registrato a Torino l'08.09.1948 al n. 3195.

Trattazione del quarto punto del quesito peritale

"Il Consulente verifichi la sussistenza dei presupposti necessari per la stipula di un eventuale atto di vendita con riferimento alla regolarità edilizia, urbanistica ed alla conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal D.L. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010)".



L'intestazione catastale attuale è conforme ai contenuti della dichiarazione di successione di [REDACTED] e quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale corrisponde ai luoghi, con riferimento al sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 27.05.2022.

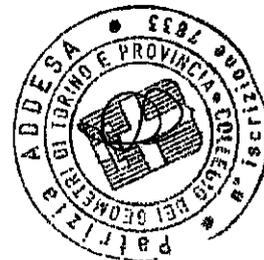
In merito alla regolarità edilizia la scrivente riferisce che l'immobile ove posto il bene in esame è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e l'abitabilità è attestata dalla Licenza n. 289 di cui al fascicolo n. 9 del 1949, rilasciata per copia conforme il 01.06.1959.

Per l'unità in esame non risultano esser state presentate pratiche edilizie e non risultano istanze di Condono da definire o già definite.

Dall'esame della cronistoria catastale, dalle informazioni assunte in loco e dalla verifiche compiute si riferisce che l'alloggio è stato sicuramente oggetto di una modifica inerente l'accorparo all'interno dell'ex latrina esterna su ballatoio.

Tale intervento, come riferito dalla Sig.ra [REDACTED] a, ha interessato anche l'unità limitrofa di proprietà di terzi e la variazione del 21.10.2005 è stata presentata al fine di regolarizzare l'attuale consistenza compresa quella relativa al servizio igienico.

Detta variazione è stata però presentata presso il Competente Catasto e non è stata preceduta o susseguita da relativa pratica di sanatoria edilizia.



CTU: geom. Patrizia ADDESA - C.F. DDS PRZ 76H62 LZ19D - P.I. 08107210018
Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 3899178235 - E-mail: geomatra.addesa@studioaddesa.it - posta certificata: patrizia.addesa1@geopec.it

Lo stato attuale non potrà essere regolarizzato poiché il servizio igienico è direttamente collegato alla cucina in violazione alle norme igienico-sanitarie.

Si segnala inoltre, che l'alloggio ha altezze interne inferiori a quelle minime dei locali abitabili (mt 2,70 locali abitabili - mt 2,40 per zone accessorie), ma tal situazione rientra nelle deroghe previste dalla legge poiché originaria dell'epoca di costruzione in relazione anche alla tipologia di immobile.

Per poter regolarizzare il bene sarà quindi, necessario rimodulare la distribuzione interna eseguendo verosimilmente lo spostamento dell'attuale cucina e/o del servizio igienico affinché sia possibile dotare quest'ultimo di apposito disimpegno.

La sanatoria sarà altresì possibile previa accertamento della titolarità effettiva dell'ex latrina originariamente esterna e con accesso dal ballatoio.

Circa la regolarità urbanistica si riferisce che il bene è parte di un edificio la cui destinazione risulta compatibile con quella prevista del Piano Regolatore vigente.

Trattazione del quinto punto del quesito peritale

"Il Consulente indichi il valore di mercato attuale anche in considerazione della situazione edilizia, urbanistica e catastale di cui al punto 2".

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto della stima

Segue relazione di stima immobile in Torino (TO) - Via Giuseppe Garibaldi n. 10



con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

– Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate:

Abitazioni Civili in normale stato: minimo €/mq 1.900,00 – massimo a €/mq 2.850,00

– Agenzie del settore immobiliare:

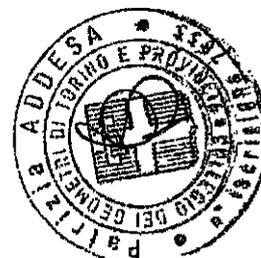
Abitazioni Civili in normale stato (metratura 50-70 mq): minimo €/mq 3.500,00 – massimo a €/mq 4.000,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame.

Considerato:

- Che l’unità è parte di un edificio posto in una delle vie centrali del Comune di Torino ma le parti comuni (androne, scale, piano cantine, ecc.) necessiterebbero di interventi di riqualificazione estetica
- Che l’alloggio ha accesso da ballatoio e presenta uno stato manutentivo curato e compatibile con l’epoca dell’ultima ristrutturazione interna (fine anni ’80).
- Che sussiste irregolarità edilizia allo stato non sanabile se non apportando modifiche di distribuzione interna

Segue relazione di stima immobile In Torino (TO) – Via Giuseppe Garibaldi n. 10



Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudenziale viene pertanto così stimato:

€/mq 3.200,00 x 60,00 mq commerciali =

€ 192.000,00

(euro centonovantadue/00)

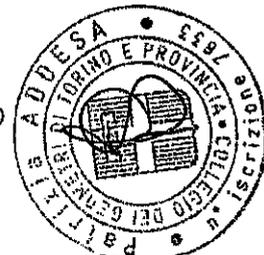
Valore singole quote:

- [redacted] - quota 4/6 dell'intero:
[redacted] (euro cento ventottomila/00)
- [redacted] - quota 1/6 dell'intero:
[redacted] euro trentaduemila/00
- [redacted] - quota 1/6 dell'intero:
[redacted] euro trentaduemila/00

In relazione alla vendita della quota pari a 1/6 dell'intero in capo a [redacted] per cui è finalizzata la presente relazione, occorre precisare che l'immobile è attualmente occupato dagli altri comproprietari e in particolare da [redacted], ovvero dal soggetto che detiene la quota maggioritaria e che vi dimora con il diritto di abitazione ex art. 540 c.c.

Tal situazione, a parere della scrivente, reca un pregiudizio al valore effettivo della quota di [redacted] nel caso in cui tal quota sia ceduta singolarmente, anche in

Segue relazione di stima immobile in Torino (TO) - Via Giuseppe Garibaldi n. 10



considerazione della sua poca appetibilità commerciale.

Il deprezzamento ritenuto congruo per il caso in esame è pari al 15% pertanto, il **valore commerciale attuale della quota pari a 1/6 dell'intero in capo a** [REDACTED]

viene stimato in un importo pari a *(valore arrotondato)*

€ 27.000,00

(euro ventisette mila/00)

Detto valore, come sopra precisato, è attribuito alla quota pari a un sesto solo nel caso in cui la cessione della proprietà sia riferita alla sola parte di [REDACTED].

La valutazione sopra indicata deve intendersi "a corpo" e non "a misura".

Si precisa, infine, che la contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) è stata eseguita secondo i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allegano alla presente: 1) visura catastale – 2) planimetria catastale – 3) documentazione fotografica.

Con Osservanza

Data: 09 settembre 2022

Il Perito geom. Patrizia ADDESA

