



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

162/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:
Soggetto "A"


GIUDICE:
Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CUSTODE:
Avv. Claudia Femia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Adriana Storti

CF:STRDRN70E60E131Z
con studio in TORINO (TO) VIA SERVAIS 125/BIS
telefono: 0117740291
fax: 0117740291
email: a.storti@archiworld.it
PEC: adriana.storti@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1159/2018

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A laboratorio artigianale a TORINO via Mongrando 43, quartiere Vanchiglietta, appartenente alla Circoscrizione 7, situato nella parte nord-est della città, alla confluenza dei fiumi Dora Riparia e il Po, e posto più a est rispetto al più storico e vicino quartiere Vanchiglia, della superficie commerciale di 130,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Soggetto "A")

Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato a due piani fuori terra sito in Torino via Mongrando angolo via Montalto (Foto 1-2). Il fabbricato, realizzato negli anni Cinquanta, presenta finitura a bugnato al piano terra, intonaco liscio al piano superiore (Foto 1-2). Catastalmente l'accesso al locale è individuato al numero civico 43 di via Mongrando (Foto 4-6) ma nella realtà esso avviene dal civico 9 di via Montalto (Foto 3).

Il locale al piano terra è costituito da tre ampi ambienti ad uso laboratorio (Foto 9-10; 21-24) e due ambienti soppalcati ad uso magazzino (Foto 11-13). Annessi ad esso vi sono locali ad uso cantina e magazzino al piano interrato.

I locali cantina individuati con i numeri 3, 4, 5 e 6 (di cui 5 e 6 non di proprietà del debitore e non soggetti a pignoramento) formano un sol corpo (Foto 29-32) e sono comunicanti con il locale magazzino costituito dalla fusione delle ex cantine 7 e 8 (Foto 33-35).

Il locale 2, invece, pur essendo di proprietà del debitore e soggetto a pignoramento, è scorporato dalle altre unità, tramite realizzazione di un muro divisorio, e ceduto senza titolo a soggetto terzo rispetto alla procedura per scambio locali (locale 2 per locali 5 e 6) non formalizzato. Un eventuale scambio formale potrà essere definito a cura dell'aggiudicatario con un accordo con le attuali proprietarie dei locali 5 e 6.

Il locale è dotato di due vetrine su via Mongrando e tre vetrine più una finestra su via Montalto. Gli infissi esterni relativi agli ex locali 5 e 5bis presentano finitura in legno e vetrocamera (Foto 7), mentre gli infissi esterni corrispondenti agli ex locali 3 e 4 sono in alluminio (Foto 3 e 8).

La parte di laboratorio corrispondente agli ex locali 5 e 5bis è stata ristrutturata nel 2004 e presenta un discreto stato di manutenzione, pavimento in piastrelle in monocottura smaltate (Foto 25), copertura con volte intonacate a vista e tamponamento di alcune aperture verso l'androne comune.

La parte di laboratorio e magazzino con soppalchi corrispondente agli ex locali 3 e 4, realizzata nei primi anni Ottanta e condonata nel 1986 presenta uno stato di manutenzione mediocre, pavimento in ceramica (Foto 14), soppalchi in ferro (Foto 11), controsoffitto piano nella parte del laboratorio, infissi in ferro verso il cortile (Foto 11).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- ▲ foglio 1251 particella 98 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 162 mq, rendita 552,20 Euro, indirizzo catastale: via Mongrando 43, piano: T-S1, intestato a Soggetto "A", derivante da variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- laboratorio via Mongrando, via Montaldo, altra unità immobiliare, cortile comune, androne comune.
- cantina (locali 2-3-4): sottosuolo via Montaldo, cantina 1, corridoio comune su due lati, cantina 5 (altra proprietà);



- magazzino (locali 7 e 8): corridoio comune, cantina 9 (altra proprietà), cantina 10 (altra proprietà), sottosuolo via Mongrando e via Montaldo, cantina 6 (altra proprietà).
La cantina/magazzino non è quella corrispondente alla planimetria catastale in quanto è stato effettuato uno scambio non formalizzato tra i locali 2 e i 5-6 pertanto ora anziché essere costituita da due locali separati tra loro dalle cantine 5 e 6 è un unico ambiente che include i locali 3-4-5-6-7 e 8.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,75 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:	€. 81.879,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.785,76
Data della valutazione:	22/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Per quanto riguarda i locali siti al piano terreno essi sono occupati dal debitore che vi gestisce la propria attività lavorativa.

Per i locali al piano interrato, adibiti a cantine e magazzini, si segnalano le seguenti anomalie:

il debitore ha effettuato uno scambio di cantine (non formalizzato attraverso alcun tipo di atto) con il signor Soggetto "X" e in particolare, facendo riferimento alle planimetrie allegate al Regolamento di condominio, ha ceduto la cantina individuata con il n°2 e ha acquisito il possesso delle cantine numeri 5 e 6 che attualmente formano un sol corpo con le cantine 3, 4, 7 e 8.

Sono state verificate le corrette provenienze delle cantine 5 e 6 in capo a Soggetto "X" ed ora ai suoi eredi e delle cantine 2, 3, 4, 7 e 8 in capo a Soggetto "A", ma non sono stati trovati atti di permuta tra le cantine di fatto scambiate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso il Commissariato Usi Civici e presso il Sistema Piemonte – Usi Civici - relativamente agli immobili appartenenti alla città di Torino, non sono emersi titoli a carico dell'immobile oggetto di causa.



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** annotata, stipulata il 05/10/2007 a firma di Notaio De Luca Leonardo ai nn. 6435/3523 di repertorio, iscritta il 11/10/2007 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 58404/13500, a favore di _____ cf ' _____, contro Soggetto "A", derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n. 180 del 07/01/2010 (EROGAZIONE A SALDO) Annotazione n. 5738 del 21/12/2015 (RINEGOZIAZIONE)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/06/2018 a firma di atto Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 6088/11018 di repertorio, iscritta il 18/06/2018 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 24784/3961, a favore di _____ con sede in Roma, contro Soggetto "A", derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di debito esecutivo concesso con atto Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Importo ipoteca: 211542,96.

Importo capitale: 105771,48

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/06/2018 a firma di atto Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 6142/11018 di repertorio, iscritta il 18/06/2018 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 24783/4000, a favore di _____ con sede in Roma, contro Soggetto "A", derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di debito esecutivo concesso con atto Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Importo ipoteca: 280346,26.

Importo capitale: 140173,13

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 4533/2024 di repertorio, trascritta il 13/03/2024 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8068/10171, a favore di _____, con sede in Milano, ci _____ contro Soggetto "A", derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.786,75
Millesimi condominiali:	288

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile è sottoposto al Regolamento di condominio depositato con atto Notaio Mazzarino del 01/02/1980 repertorio 21280 registrato a Torino il 21/02/1980 al numero 10013

Ulteriori avvertenze:

In base al regolamento di condominio i millesimi sono così suddivisi:

"Lotto" 3 -75 mm; "Lotto" 4 - 64 mm; "Lotto" 5 - 64 mm; "Lotto" 5B - 85 mm.

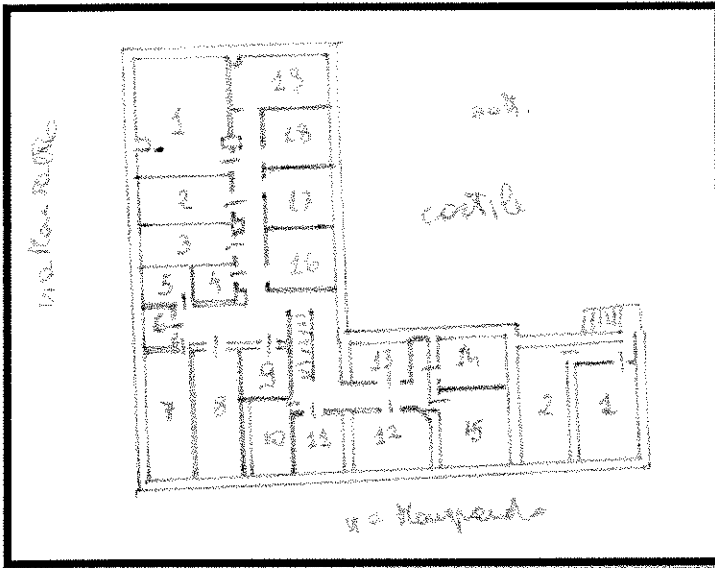
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riportano alcune precisazioni:

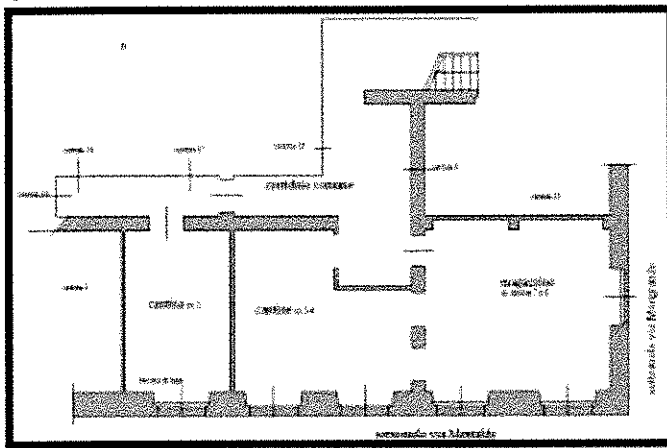
- Il debitore, il signor Soggetto "A", con Atto a rogito Notaio Angelo Ingaramo del 12/03/1992, acquista dalla Soggetto "B" tre locali al piano terreno individuati con i numeri 5 e 5bis e al piano sotterraneo due vani ad uso cantina distinti con i numeri 7 e 8 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, coerenti con cantine 9 e 10, via Mongrando, via Montalto, cantina 6 e corridoio comune;
- Il debitore, il signor Soggetto "A", con Atto a rogito Notaio Grazia Prevete del 10/05/1996, acquista da Soggetto "C" un alloggio posto al piano terreno individuato con i numeri 3 e 4 e al piano sotterraneo tre vani ad uso cantina formanti un sol corpo distinti con i numeri 2, 3 e 4 nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, coerenti con corridoio comune su due lati, cantina 5, via Montalto e cantina 1;



Di seguito lo schema delle cantine come rilevato dalle planimetrie del Regolamento di condominio:



- Attualmente il debitore, signor Soggetto "A", detiene anche le cantine 5 e 6 che sono, secondo gli atti di proprietà, degli eredi del signor Soggetto "X", al quale ha invece ceduto la cantina n°2.
- Le eredi del signor Soggetto "X" ricordano che quando erano bambine avevano aiutato il padre a svuotare le cantine di loro proprietà per effettuare il suddetto scambio;
- Non sono stati reperiti atti di vendita o permuta a nome degli interessati; Sono stati verificati gli atti di provenienza di tutti gli immobili interessati;
- Le cantine numeri 3, 4, 5, 6, 7 e 8 attualmente sono comunicanti e nel possesso del Soggetto "A", ma il pignoramento coinvolge le sole cantine 3, 4, 7 e 8 e la cantina 2 nel possesso delle signore estranee al procedimento.



ATTUALE PROPRIETARIO:

- Soggetto "A", in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/1992), con atto stipulato il 12/03/1992 a firma di Notaio Angelo Ingaramo di Torino ai nn. 41042/16552 di repertorio, registrato il 30/03/1992 a Torino ai nn. 09469, trascritto il 30/03/1992 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino I ai nn. 11421/7331.

Il titolo è riferito solamente a tre locali ad uso laboratorio artigianale con servizio igienico, distinti con i numeri 5 (cinque) e 5 bis (cinque bis) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio, tra le coerenze via Mongrando, via Montalto, locali distinti con il numero 4, vano scala, androne e passo carraio. Censito al NCEU Foglio 46, mappale 45, subalterno 4 poi variato per cambio destinazione d'uso con il sub 19. Al piano interrato due vani ad uso cantina tra loro contigui, distinti con i numeri 7 e 8 tra le coerenze cantine 9 e 10, via Mongrando, via Montalto, cantina numero 6 e corridoio comune. I locali descritti facenti un tempo parte di unità immobiliare censita al NCEU Foglio 46 numero 45 sub 14, vennero denunciati per scorporo e frazionamento con Modello 44/N, registrato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino in data 15 gennaio 1987 al numero 1147, in base al quale assunsero i seguenti dati catastali identificativi: Foglio 46 numero 45 subalterno 23, via Mongrando 43, piano S, interno B

- Soggetto "A", in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1996), con atto stipulato il 10/05/1996 a firma di Notaio Grazia Prevede ai nn. 29216/6495 di repertorio, registrato il 20/05/1996 a Torino ai nn. 013770, trascritto il 21/05/1996 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino I ai nn. 13010/8754.

Il titolo è riferito solamente a alloggio posto al piano terreno individuato con i numeri 3 e 4 e composto di quattro vani, due soppalchi e servizio, confinante con via Montalto, altra proprietà, cortile e proprietà acquisita dal debitore con atto del 12/03/1992. Al piano interrato tre locali ad uso cantina formanti un sol corpo, quale risultano distinti con i numeri 2, 3 e 4 nella pianta del Regolamento di Condominio, confinante con il corridoio comune a due lati, la cantina 5, la via Montalto e la cantina 1. Detti locali, già censiti al NCEU Foglio 46, mappale 45, subalterni 21 e 18 parte, in seguito a denuncia di fusione registrata in data 5 marzo 1994 al numero 3416, sono censiti alla partita 37563, Foglio 46, Mappale 45, subalterno 24

Gli immobili sono stati poi fusi tra loro con pratica edilizia n° 2004_9_19707



6.1. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Soggetto "B"- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1983 fino al 12/03/1992), con atto stipulato il 03/10/1983 a firma di Notaio Angelo Ingaramo ai nn. 18528/8959 di repertorio, registrato il 21/10/1983 a Pinerolo ai nn. 4829, trascritto il 21/10/1983 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 22458/17575.

Il titolo è riferito solamente a tre locali ad uso laboratorio artigianale con servizio igienico, distinti con i numeri 5 (cinque) e 5 bis (cinque bis) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio, tra le coerenze via Mongrando, via Montalto, locali distinti con il numero 4, vano scala, androne e passo carraio. Censito al NCEU Foglio 46, mappale 45, subalterno 4 poi variato per cambio destinazione d'uso con il sub 19. Al piano interrato un vano ad uso cantina, distinto con il numero 16 tra le coerenze cantine 17, cortile comune e corridoio comune a due lati

Soggetto "B"- per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 05/11/1987 fino al 12/03/1992), con atto stipulato il 05/11/1987 a firma di Notaio Angelo Ingaramo ai nn. 28678/12420 di repertorio, registrato il 23/11/1987 a Torino ai nn. 15447, trascritto il 24/11/1987 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 38866/24901.

Il titolo è riferito solamente a cantina acquisita: al piano interrato due locali ad uso cantina distinti con i numeri 7 e 8 nella pianta allegata al Regolamento di condominio coerenti con cantine 9 e 10, via Mongrando, via Montalto, cantina 6 e corridoio comune; cantina ceduta: un vano ad uso cantina distinto con il numero 16 nella pianta del Regolamento di condominio tra le coerenze cantina n°17, cortile comune e corridoio comune su due lati

Soggetto "C", (dal 22/12/1990 fino al 10/05/1996), con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Oscar Ghione, registrato il 10/01/1991 a Torino ai nn. 3066, trascritto il 18/01/1991 a Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 3748/2963.

Il soggetto "OMISSIS" agisce quale procuratore speciale del soggetto "OMISSIS" nella vendita del 10/05/1996 autorizzato con atto notaio Bruno Majone del 11/01/1993 repertorio 119161/1161 registrato a Milano il 19/01/1993 n. 1687

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 136/S, intestata a _____ per lavori di realizzazione di soppalchi ad uso commerciale, presentata il 30/06/1986 con il n. 29259 di protocollo, rilasciata il 17/02/1987 con il n. 136/S di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione soppalchi e servizio igienico

DIA N. 95_09_03091, intestata a Soggetto "A", per lavori di sostituzione serramenti, presentata il 27/07/1995 con il n. 03091 di protocollo, rilasciata il 26/11/1995

DIA art. 22 DPR 380/01 commi 1-2 N. 2004_9_19707, intestata a Soggetto "A", per lavori di



Restauro - accorpamento unità immobiliari ad uso laboratorio con modifiche interne distributive ed al piano interrato per accorpamento di locali magazzino direttamente comunicanti con l'unità soprastante, presentata il 17/12/2004 con il n. 19707 di protocollo, rilasciata il 28/02/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del 30/09/2020 (aggiornamento), l'immobile ricade in zona Urbana Storico Ambientale 18 (ZUSA 18) - Area M1 Misto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario 1,35 mq/mq - Edificio caratterizzante il tessuto storico - Classificazione geomorfologica "Classe di stabilità IIIb 2b (P) è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali. Norme di riferimento: Art. 11; Art. 8 Area M1; Art. 26 e Art. 4 ai quali si rinvia per ulteriori approfondimenti. In sintesi: Secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente l'immobile ricade Zona Urbana Storica Ambientale in Area normativa M1 ed è classificato come "Edificio caratterizzante il tessuto storico". Il Piano definisce "Zone urbane storico-ambientali" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano, mentre le aree M1 sono quelle corrispondenti a Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa. Le destinazioni previste sono quella residenziale. Al piano terra e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, e, anche ai piani superiori, studi professionali. Per quanto concerne i tipi di intervento consentiti la normativa prevede: per l'esterno degli edifici su spazi pubblici e per il sistema distributivo la possibilità di effettuare interventi di Risanamento conservativo che sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legame con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante. per i cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e per l'interno dei corpi di fabbrica è ammessa la Ristrutturazione edilizia finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti minori nella zona centrale storica al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRENO: lievi differenze relative alla dimensione e/o alla posizione dei passaggi tra gli ambienti; mancata realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra e il magazzino sottostante (è stato solo realizzato il vano di apertura); tamponamento dalla parte interna di alcune aperture verso l'androne comune. PIANO INTERRATO: demolizione dei tramezzi divisorii tra le cantine 7-8 (già regolarmente accorpate) e le cantine 6 e 5 (di proprietà di terzi) di porzione del corridoio comune e delle cantine 3 e 4 di proprietà del debitore. Realizzazione di un muro divisorio tra la cantina 3 e la cantina 2. (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino stato autorizzato mediante ricostruzione



maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122)

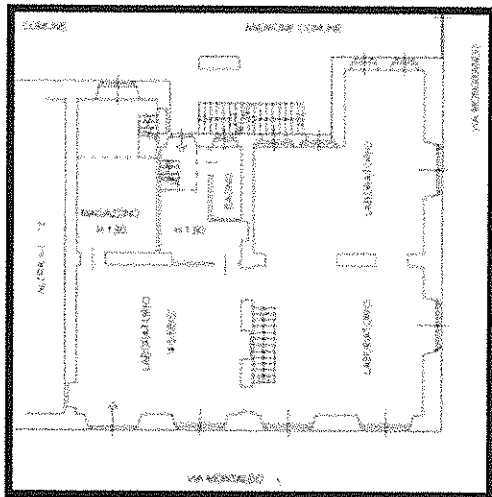
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione planimetria a seguito di opere di ripristino indicate precedentemente

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

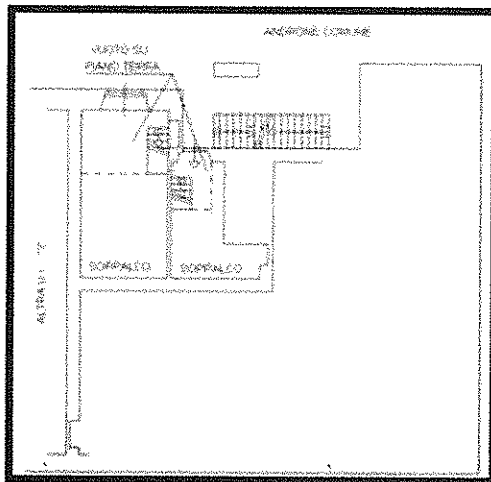
Costi di regolarizzazione:

- Sostituzione planimetria ed onorario tecnico abilitato per rilievo e restituzione planimetrica: €.500,00

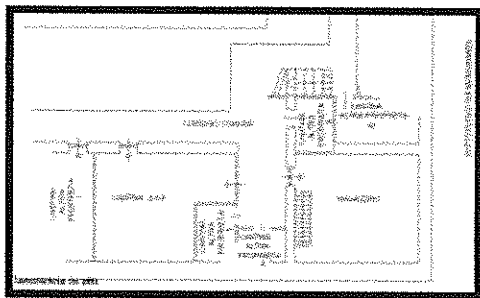
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



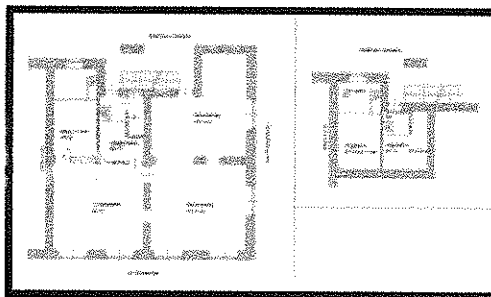
Planimetria catastale Piano terra



Planimetria catastale soppalchi

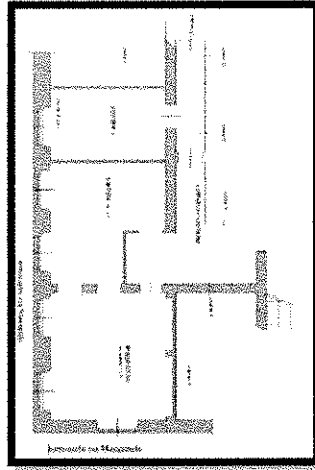


Planimetria catastale cantine



Stato di fatto piano terra e soppalchi





Stato di fatto cantine

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC e regolamenti comunali)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA MONGRANDO 43, QUARTIERE VANCHIGLIETTA,
APPARTENENTE ALLA CIRCOSCRIZIONE 7, SITUATO NELLA PARTE NORD-EST
DELLA CITTÀ, ALLA CONFLUENZA DEI FIUMI DORA RIPARIA E IL PO, E POSTO
PIÙ A EST RISPETTO AL PIÙ STORICO E VICINO QUARTI

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a TORINO via Mongrando 43, quartiere Vanchiglietta, appartenente alla Circonscrizione 7, situato nella parte nord-est della città, alla confluenza dei fiumi Dora Riparia e il Po, e posto più a est rispetto al più storico e vicino quartiere Vanchiglia, della superficie commerciale di **130,75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (Soggetto "A")

Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato a due piani fuori terra sito in Torino via Mongrando angolo via Montalto (Foto 1-2). Il fabbricato, realizzato negli anni Cinquanta, presenta finitura a bugnato al piano terra, intonaco liscio al piano superiore (Foto 1-2). Catastalmente l'accesso



al locale è individuato al numero civico 43 di via Mongrando (Foto 4-6) ma nella realtà esso avviene dal civico 9 di via Montalto (Foto 3).

Il locale al piano terra è costituito da tre ampi ambienti ad uso laboratorio (Foto 9-10; 21-24) e due ambienti soppalcati ad uso magazzino (Foto 11-13). Annessi ad esso vi sono locali ad uso cantina e magazzino al piano interrato.

Come precisato precedentemente i locali cantina individuati con i numeri 3, 4, 5 e 6 (di cui 5 e 6 non di proprietà del debitore e non soggetti a pignoramento) formano un sol corpo (Foto 29-32) e sono comunicanti con il locale magazzino costituito dalla fusione delle ex cantine 7 e 8 (Foto 33-35).

Il locale 2, invece, pur essendo di proprietà del debitore e soggetto a pignoramento, è scorporato dalle altre unità, tramite realizzazione di un muro divisorio, e ceduto senza titolo a soggetto terzo rispetto alla procedura per scambio locali (locale 2 per locali 5 e 6) non formalizzato. Un eventuale scambio formale potrà essere definito a cura dell'aggiudicatario con un accordo con le attuali proprietarie dei locali 5 e 6.

Il locale è dotato di due vetrine su via Mongrando e tre vetrine più una finestra su via Montalto. Gli infissi esterni relativi agli ex locali 5 e 5bis presentano finitura in legno e vetrocamera (Foto 7), mentre gli infissi esterni corrispondenti agli ex locali 3 e 4 presentano infissi esterni in alluminio (Foto 3 e 8).

La parte di laboratorio corrispondente agli ex locali 5 e 5bis è stata ristrutturata nel 2004 e presenta uno stato di manutenzione migliore, pavimento in monocottura smaltate (Foto 25), copertura con volte intonacate a vista e tamponamento di alcune aperture verso l'androne comune.

La parte di laboratorio e magazzino con soppalchi corrispondente agli ex locali 3 e 4, realizzata nei primi anni Ottanta e condonata nel 1986 presenta uno stato di manutenzione mediocre, pavimento in ceramica (Foto 14), soppalchi in ferro (Foto 11), controsoffitto piano nella parte del laboratorio, infissi in ferro verso il cortile (Foto 11).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,5. Identificazione catastale:

- foglio 1251 particella 98 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 162 mq, rendita 552,20 Euro, indirizzo catastale: via Mongrando 43, piano: T-S1, intestato a Soggetto "A", nato a _____ il _____, CF _____, derivante da variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- laboratorio via Mongrando, via Montaldo, altra unità immobiliare, cortile comune, androne comune.
- cantina (locali 2-3-4): sottosuolo via Montaldo, cantina 1, corridoio comune su due lati, cantina 5 (altra proprietà);
- magazzino (locali 7 e 8): corridoio comune, cantina 9 (altra proprietà), cantina 10 (altra proprietà), sottosuolo via Mongrando e via Montaldo, cantina 6 (altra proprietà).

La cantina/magazzino non è quella corrispondente alla planimetria catastale in quanto è stato effettuato uno scambio non formalizzato tra i locali 2 e i 5-6 pertanto ora anziché essere costituita da due locali separati tra loro dalle cantine 5 e 6 è un unico ambiente che include i locali 3-4-5-6-7 e 8.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





Prospetti su via Montalto e via Mongrando



Laboratorio con accesso da via Montalto



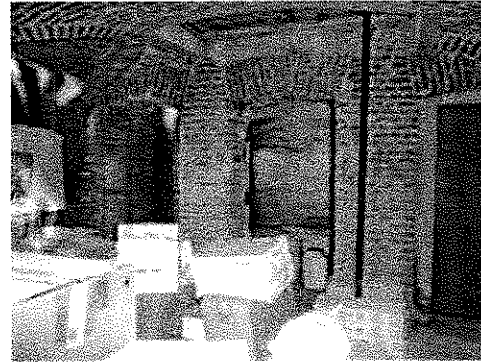
Magazzini soppalcati



Laboratorio lato via Mongrando



Laboratorio via Mongrando



Cantina/magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Colletta; Lungo Po;



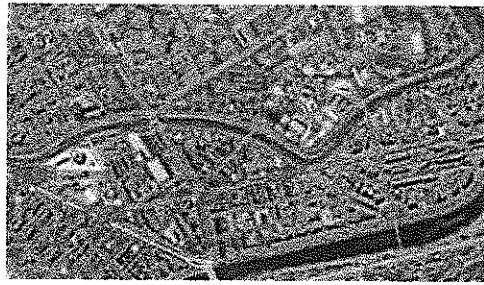


Foto Google Maps

SERVIZI

negozi al dettaglio
università
spazi verde

negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
università	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km
aeroporto distante 13 km

tangenziale	☆☆☆☆	☆☆☆☆
aeroporto	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

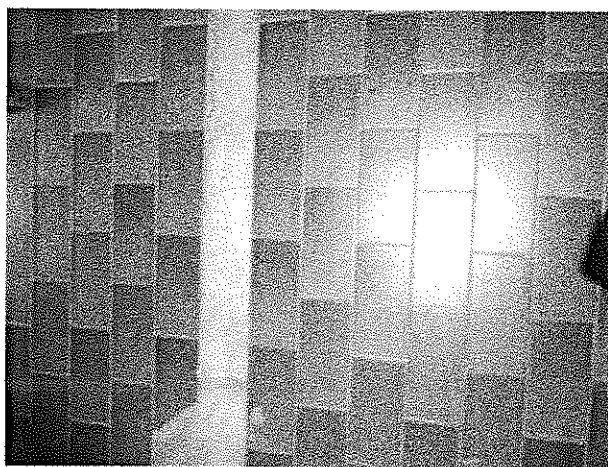
livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: - FOTO



Accesso da via Montalto



Pavimento laboratorio e magazzino ex locali 3 e 4





Pavimento laboratorio ex locali 5 e 5bis



Infissi esterni ex locali 5 e 5bis



Infissi esterni ex locali 3 e 4



Servizio

CONSISTENZA:

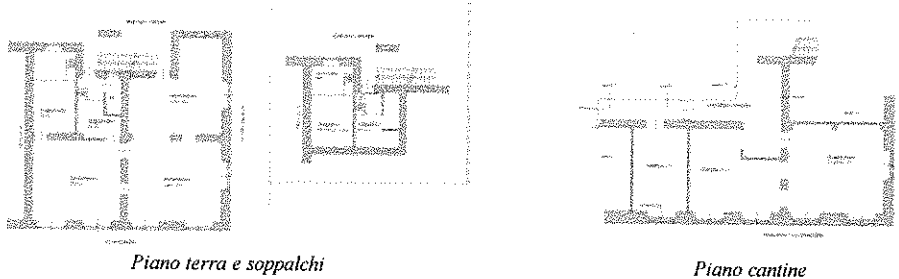
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratori	100,00	x	100 %	=	100,00
soppalco con altezza maggiore di 1,5	8,00	x	25 %	=	2,00
cantine/magazzino stato derivante dagli atti	65,00	x	25 %	=	16,25



magazzino al piano terra collegato con laboratorio	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	198,00				130,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato non è stato possibile reperire dati utili e certi relativi a contratti di compravendita recenti di beni simili nella zona in cui il bene è ubicato.

Sono state effettuate delle indagini di mercato attraverso l'analisi degli annunci immobiliari relativi ad immobili ad uso locale commerciale siti nelle zone Vanchiglia, Vanchiglietta e Madonna del Pione dalle quali emerge un'ampia variabilità nei prezzi legata all'attuale utilizzo dei beni e alle condizioni di manutenzione degli stessi con valori oscillanti tra i 550,00 euro/mq e i 1300,00 euro/mq. Tali valori sono stati confrontati con quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate che negli ultimi anni si sono dimostrati attendibili e che sono stati utilizzati tenendo conto di fattori specifici quali:

- ubicazione, in particolare la distanza dai principali corsi limitrofi (Corso Tortona e Corso Belgio) e dal principale polo di attrazione circostante, il Campus Einaudi - coefficiente 1,1
- le condizioni di manutenzione dell'immobile - coefficiente 0,6
- la possibilità di trasformazione dello stesso per attività diverse da quella attuale di laboratorio artigianale - coefficiente 1,1.

Considerando che i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate nel periodo del secondo semestre del 2023 oscillano tra i 600,00 e i 1.200,00 euro/mq, sulla base delle osservazioni effettuate si è stabilito che il valore unitario di riferimento debba attestarsi su quello medio pari a 900,00 euro/mq.

Valore unitario di riferimento: $900,00 \times 1,1 \times 0,6 \times 1,1 = 653,00$ euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $130,75 \times 653,00 = 85.379,75$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.379,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.379,75



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento monoparametrico sintetico-comparativo

Si seguirà il metodo di stima per confronto di valori unitari, che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Per la determinazione del valore di mercato non è stato possibile reperire dati utili e certi relativi a contratti di compravendita recenti di beni simili nella zona in cui il bene è ubicato ai fini di una corretta applicazione del metodo MCA.

Sono state effettuate delle indagini di mercato attraverso l'analisi degli annunci immobiliari relativi ad immobili ad uso locale commerciale siti nelle zone Vanchiglia, Vanchiglietta e Madonna del Pilone dalle quali emerge un'ampia variabilità nei prezzi legata all'attuale utilizzo dei beni e alle condizioni di manutenzione degli stessi con valori oscillanti tra i 550,00 euro/mq e i 1300,00 euro/mq.

Tali valori sono stati confrontati con quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate che negli ultimi anni si sono dimostrati attendibili e che si attestano tra i 600,00 e i 1200,00 euro/mq, con un valore medio pari a 900,00 euro/mq.

Tale valore di riferimento è stato poi adeguato all'immobile oggetto di causa attraverso l'applicazione di coefficienti di differenziazione che tengono conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino I, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare Città di Torino

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 CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	130,75	0,00	85.379,75	85.379,75
				85.379,75 €	85.379,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 81.879,75



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 4.093,99

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 2.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.785,76

data 22/06/2024

il tecnico incaricato
Adriana Storti

