



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 466/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio Strada Altessano 8/10

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

GIUDICE:  
DOTT. FRANCESCO MORONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURIZIO GULOTTA**

CF:GLTMRZ57T15L219P  
con studio in TORINO (TO) VIA MARCO POLO 27  
telefono: 011591091  
email: maurizio.gulotta@libero.it  
PEC: m.gulotta@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 466/2021

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a TORINO STRADA ALTESSANO 8, quartiere LUCENTO-VALLETTE, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Torino, strada Altessano 8/10 costituita da un negozio con retro e disimpegno, laboratorio di panificazione con locale forno, deposito, wc ed anti wc al piano terra oltre a locale di sgombero, cantina, disimpegno e wc con doccia al piano sotterraneo, collegati funzionalmente mediante una scala interna. Il Disimpegno e WC con doccia al piano interrato, benchè collegati al locale di sgombero, non sono descritti nell'atto di provenienza tantomeno risultano indicati nelle planimetrie catastali ed insistono su quella che in origine era la cantina indicata con il numero 6 nel regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e sotterraneo, ha un'altezza interna di metri 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 711,26 Euro, indirizzo catastale: Strada Altessano 8, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: al piano terra: cortile, strada Antica di Venaria, Strada Altessano, U.I. subalterno 9; al piano sotterraneo: sottosuolo cortile, sottosuolo strada Antica di Venaria, terrapieno, sottosuolo strada Altessano, cantina n.6, corridoio comune, cantina n.4
- foglio 1073 particella 112 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 71 mq, rendita 205,34 Euro, indirizzo catastale: Strada Altessano 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile, negozio subalterno 1, strada Altessano, unità immobiliare distinta con la sigla D/T nella planimetria allegata al regolamento di condominio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>163,00 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>€ 132.048,53</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 132.048,53</b>
Data della valutazione:	<b>26/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Immobile utilizzato dal proprietario per attività di panificazione e vendita pane e prodotti da forno.

Per l'immobile non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020.

### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 03/06/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 7115/2021 di repertorio, trascritto il 08/07/2021 a Torino 1 ai nn. 30465/22464, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

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>€ 1.600,00</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>€ 4.714,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>248</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita , con atto stipulato il 28/12/1995 a firma di Notaio Giorgio Perotti ai nn. 226.584 di repertorio, trascritto il 30/12/1995 a Torino 1 ai nn. 30534/20111

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita, con atto stipulato il

28/12/1995 a firma di Notaio Giorgio Perotti ai nn. 226.584 di repertorio, trascritto il 30/12/1995 a Torino1 ai nn. 30534/20111

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

DIA - Dichiarazione inizio attività **N. 1999 9 8899**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne, presentata il 17/06/1999 con il n. 9 8899 di protocollo.

Il fascicolo è stato sostituito da nuova DIA prot. 2000 9 4737 del 03/04/2000 irreperibile presso l'archivio edilizio della Citta di Torino

DIA - Dichiarazione inizio attività **N. 2002 9 5858**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne e migliorie igieniche, presentata il 08/05/2002 con il n. 2002 9 5858 di protocollo

CIL - Comunicazione inizio lavori **N. 2014 20 11865**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Eliminazione barriere architettoniche, presentata il 21/07/2014 con il n. 2014 20 11865 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambito 4f - Altessano 2 (Aree da trasformare per Servizi) 4f. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.20 Area ATSS con I.T. 0,233 - mq/mq. Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al PRG approvati alla data del 30/09/2020 (cartografia numerica di riferimento aggiornata a Settembre 2020) e si riferiscono alla Tavola 1 - Azzonamento e agli allegati 3 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) 7 (Fasce di rispetto) e 15 (Aree di interesse archeologico e paleontologico).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ha abrogato il R.D 27 luglio 1934 n.1265 articoli 220 e 221 comma 2, disciplinando che il certificato di agibilità deve essere richiesto solo per le nuove costruzioni, le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e gli interventi sugli edifici esistenti, che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza. Pertanto il certificato di agibilità deve essere richiesto solo per gli edifici costruiti successivamente alla data di entrata in vigore del Testo Unico, o per quelli già esistenti allorquando siano state effettuate talune tipologie di opere, essendo di fatto escluso il suo rilascio, da parte delle Amministrazioni comunali, qualora si tratti di vecchie costruzioni per le quali non siano state compiute tali opere. Nel caso di specie, sull'immobile non sono stati effettuati interventi edilizi successivi al 30/06/2003, data di entrata in vigore del Testo Unico, che possano aver influito sulle condizioni igieniche e di sicurezza e pertanto non si rende necessario disporre del certificato di agibilità.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato, il locale disimpegno e wc, uniti funzionalmente al locale di sgombero, non fanno parte dell'immobile acquistato con atto notaio Perotti del 28 dicembre 1995 e trascritto a Torino il 30/12/1995 ai numeri 30534/20111. Infatti il locale

disimpegno e wc sono stati ricavati nella cantina indicata nella planimetria allegata al regolamento di condominio con il numero 6, che non risulta essere ricompresa nella proprietà Scibilia Carmelo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scorporo della cantina numero 6 con opere edilizie. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA per conservazione opere edilizie - diritti di segreteria, sanzioni, oneri professionali: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quattro mesi



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria non corrisponde allo stato di fatto, in quanto mancherebbe la parte relativa alla cantina n.6 ma che non essendo ricompresa nella proprietà andrebbe comunque scorporata. Andrebbe regolarizzata effettuando l'accorpamento tra il negozio ed il laboratorio in quanto costituiscono di fatto unica unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di presentazione, oneri professionali: €2.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO STRADA ALTESSANO 8, QUARTIERE LUCENTO-VALLETTE

# NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO STRADA ALTESSANO 8, quartiere LUCENTO-VALLETTE, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Torino, strada Altessano

8/10 costituita da un negozio con retro e disimpegno, laboratorio di panificazione con locale forno, deposito, wc ed anti wc al piano terra oltre a locale di sgombero, cantina, disimpegno e wc con doccia al piano sotterraneo, collegati funzionalmente mediante una scala interna. Il Disimpegno e WC con doccia al piano interrato, benchè collegati al locale di sgombero, non sono descritti nell'atto di provenienza tantomeno risultano indicati nelle planimetrie catastali ed insistono su quella che in origine era la cantina indicata con il numero 6 nel regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e sotterraneo, ha un'altezza interna di metri 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 1073 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 711,26 Euro, indirizzo catastale: Strada Altessano 8, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: al piano terra: cortile, strada Antica di Venaria, Strada Altessano, U.I. subalterno 9; al piano sotterraneo: sottosuolo cortile, sottosuolo strada Antica di Venaria, terrapieno, sottosuolo strada Altessano, cantina n.6, corridoio comune, cantina n.4

- foglio 1073 particella 112 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 71 mq, rendita 205,34 Euro, indirizzo catastale: Strada Altessano 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile, negozio subalterno 1, strada Altessano, unità immobiliare distinta con la sigla D/T nella planimetria allegata al regolamento di condominio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VENARIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 300

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

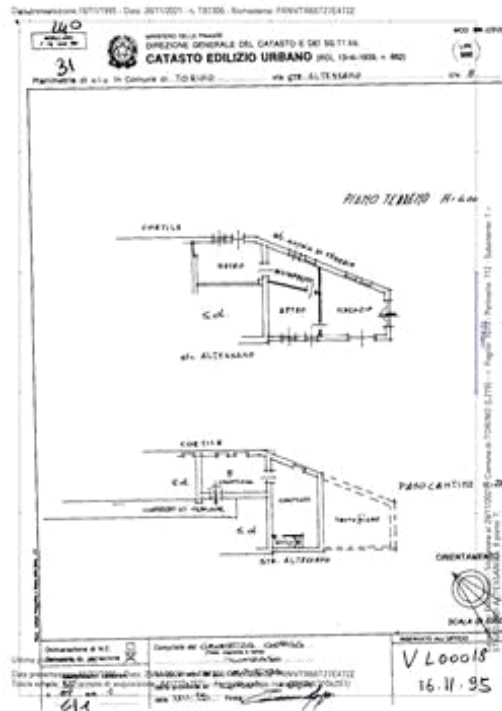
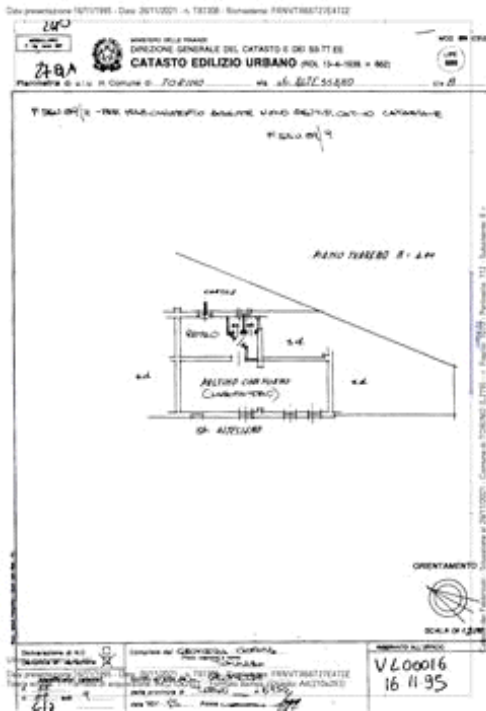
Locale commerciale al piano terra con due vetrine su strada Altessano all'angolo con strada Antica di Venaria con annesso laboratorio di panificazione oltre a due locali al piano cantine. La tipologia costruttiva del fabbricato è in muratura portante con orizzontamenti a volta tra il piano sotterraneo ed il piano terra e orizzontamenti piani in laterocemento tra il piano terra ed il piano primo. Le facciate esterne sono caratterizzate da intonaci tinteggiati, semplici apparati decorativi quali cornice interpiano e cornici sui riquadri delle aperture. Zoccolatura bassa in pietra. Serramenti in legno, con inferriate al piano terra e persiane in legno al piano primo. Balconi su mensole in pietra e ringhiera in ferro/ghisa. Pluviali e grondaie in lamiera di rame tetto con manto di copertura in coppi laterizi. L'edificio è allacciato alle reti idrica, elettrica, gas e fognatura. Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato. L'immobile oggetto di stima è stato generato dall'unione di due unità immobiliari censite catastalmente una come C1 (negozi e botteghe) e l'altra come C3 (laboratori per arti e mestieri). L'accesso al negozio avviene dall'esterno attraverso le due vetrine su strada Altessano all'angolo con strada Antica di Venaria. Uno dei due accessi è privo di barriere architettoniche. Esistono ulteriori due accessi al laboratorio ed al deposito costituiti da due porte in ferro attestate sulla strada Antica di Venaria. Internamente i pavimenti sono in materiali ceramici, grès e marmette in graniglia. Muri ed orizzontamenti sono intonacati, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nel laboratorio di panificazione e nei servizi igienici. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno con tubazione e scatole di derivazione in PVC. Sono presenti un impianto di forno per panificazione con celle di lievitazione, impastatrici ed attrezzature di lavoro.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	163,00	x	100 %	=	163,00
<b>Totale:</b>	<b>163,00</b>				<b>163,00</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: 24/01/2022  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare - Real Estate  
Descrizione: Negozio con deposito e cantina  
Indirizzo: Via Toscana 200  
Superfici principali e secondarie: 170  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 823,53 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 133.000,00 pari a 782,35 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/01/2022  
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Abitat Group



Descrizione: Due locali commerciali adiacenti al piano terra con cantine

Indirizzo: via Verolengo 159

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 941,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 152.000,00 pari a 894,12 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	133.000,00	152.000,00
Consistenza	163,00	170,00	170,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	823,53	941,18
esposizione	6,00	5,00	6,00
luminosità	6,00	5,00	6,00
livello di piano	6,00	6,00	6,00
stato manutentivo	6,00	5,00	6,00
qualità impianti	5,00	6,00	6,00
qualità dei servizi	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	-0,08	-110,83	-126,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	782,35	782,35
esposizione	2 %	2.660,00	3.040,00
luminosità	3 %	3.990,00	4.560,00
livello di piano	5 %	6.650,00	7.600,00
stato manutentivo	5 %	6.650,00	7.600,00
qualità impianti	5 %	6.650,00	7.600,00
qualità dei servizi	5 %	6.650,00	7.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	133.000,00	152.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-5.476,47	-5.476,47
esposizione	2.660,00	0,00
luminosità	3.990,00	0,00

livello di piano	0,00	0,00
stato manutentivo	6.650,00	0,00
qualità impianti	-6.650,00	-7.600,00
qualità dei servizi	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>134.173,53</b>	<b>138.923,53</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.548,53**

Divergenza: 3,42% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,00 x 837,72 = **136.548,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 136.548,53**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 136.548,53**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo di confronto di mercato (MCA: Market Comparison Approach) con valori noti di beni comparabili simili, in libera vendita e reperiti in zona, le cui caratteristiche sono inserite nel programma per il calcolo matriciale di variabilità dei rapporti mercantili.

Il metodo comparativo utilizzato per la stima, tiene conto dell'analisi di beni comparabili analoghi con una divergenza percentuale complessiva minore del 10%, pertanto di immobili, non nuovi, non ristrutturati, per i quali non è operante la garanzia sui vizi, pertanto il valore ottenuto risulta già comprensivo della riduzione correlata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Real Estate, Abitat Group, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	negozio	163,00	0,00	136.548,53	136.548,53
				<b>136.548,53 €</b>	<b>136.548,53 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.048,53**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.048,53**

data 26/01/2022

il tecnico incaricato  
MAURIZIO GULOTTA