



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 637/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Dott. Edoardo ASCHIERI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2024

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Suppo**

CF: SPPGNN65M06E430J

con studio in ROURE (TO) FRAZIONE CASTEL DEL BOSCO 79

telefono: 0121842683

fax: 0121842683

email: [suppogiovanni@gmail.com](mailto:suppogiovanni@gmail.com)

PEC: [giovanni.suppo@geopec.it](mailto:giovanni.suppo@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 637/2023

# LOTTO 1

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

**A**

In TORINO (TO) intero stabile ad uso uffici, ubicato in Via Santa Chiara n. 19, angolo Via Piave, denominato "PALAZZO AUGUSTINIANUM", elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, piano sottotetto e cortile interno, il tutto distinto nella mappa Catasto Terreni al Foglio 1219 p.lla 13 (già Foglio 219 p.lla 13), coerente con a Nord Via Santa Chiara, a Sud Confraternita del SS. Sudario e della Beata Vergine delle Grazie, ad Ovest Via Piave e ad Est con edifici in aderenza (particelle 138, 14, 139, 18 e 19).

Più precisamente detto stabile risulta così costituito:

Al Piano Interrato - magazzini, archivi, locali tecnici e servizi igienici;

Al Piano Terreno (1° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e cortile interno destinato a parcheggio privato;

Al Piano Primo (2° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e balcone;

Al Piano Secondo (3° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e balcone;

Al Piano Terzo (4° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e balcone;

Al Piano Sottotetto - locali ad uso archivio e depositi.

### Identificazione catastale dell'immobile:

Catasto Fabbricati - Comune di TORINO [L219]

**Foglio 1219 particella 13 sub. 1 - VIA S.CHIARA n. 19 Piano T-S1-1-2-3**

**Zona Cens. 1 - Cat. D/8 - Rendita Catastale Euro 94.500,00**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 4.812,32 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 9.829.153,98         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.730.000,00         |
| Data della valutazione:  | 01/07/2024              |

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



Da quanto emerso durante i sopralluoghi effettuati e dagli accertamenti svolti si è appurato che l'immobile è nel possesso della proprietà ed è risultato libero ed inutilizzato.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173bis disp. att. c.p.c.:

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020 (Punto 10 del quesito)

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

#### **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:*

L'assegnazione dell'immobile in oggetto dovrà avvenire nel pieno rispetto, accettazione ed osservanza da parte dell'aggiudicatario di quanto stabilito con i seguenti atti:

1) Atto a rogito Notaio Giovanni Battista PICCO, stipulato in data 4 febbraio 1981, Repertorio n. 75031, registrato a Torino il 24 febbraio 1981 al n. 10768, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 5 marzo 1981 - Reg. Gen. 6443 - Reg. Part. 4973, portante Convenzione tra la proprietà dell'immobile in oggetto e la Reale Confraternita del S.S. Sudario e della Beata Vergine delle Grazie, per la regolamentazione dei rapporti tra proprietà limitrofe (via Santa Chiara n. 19 e Via San Domenico n. 28).

2) Atto a rogito Notaio Alessandro MULIERI, stipulato in data 3 maggio 1993, Repertorio n. 46464, registrato a Roma il 5 maggio 1993 al n. 22307, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 11 maggio 1993 - Reg. Gen. 10909 - Reg. Part. 7299, mediante il quale è stata vincolata a favore della Città di Torino l'autorimessa ubicata al piano interrato, sottostante il cortile interno del fabbricato in oggetto, quale pertinenza del fabbricato stesso.

#### **3) VINCOLO DELL'IMMOBILE AI SENSI D.LGS. 29 OTTOBRE 1999 N. 490 E LEGGE 1 GIUGNO 1939 N. 1089.**

il fabbricato in oggetto è soggetto alla disciplina in materia di beni culturali ed ambientali di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, nonchè al vincolo per gli edifici di interesse artistico particolarmente importante previsto dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, statuito con Decreto Ministeriale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO in data 20 novembre 1946 - Reg. Gen. n. 13834 - Reg. Part. 12603.

Sussiste pertanto il diritto di prelazione in ordine al bene in oggetto a favore dello Stato Italiano, ai sensi dell'Art. 58 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

In caso di alienazione del bene in oggetto, l'atto dovrà essere denunciato entro giorni trenta dalla



stipula alle autorità competenti.

Ai sensi degli Artt. 59 e 60 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 il Ministero ha pertanto facoltà di acquistare i beni alienati al medesimo prezzo stabilito nell'atto, nel termine di giorni 60 dalla avvenuta ricezione della denuncia di avvenuta vendita.

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 02 agosto 2007 – Reg. Gen. 43035 - Reg. Part. 11199, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto notarile pubblico, Repertorio n. 10530/7063 del 01 agosto 2007 a rogito Notaio Andrea GANELLI,

a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: Euro 15.800.000,00

Importo capitale: Euro 7.900.000,00

Durata ipoteca: 20

Trattasi di formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

### **Spese di cancellazione:**

La cancellazione dell'ipoteca volontaria, essendo stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, prevede esclusivamente il pagamento della tassa ipotecaria, ammontante ad Euro 35,00.

Tassa ipotecaria = Euro 35,00

(da verificare e confermare al momento della aggiudicazione del bene).

\*\*\*\*\*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 27 ottobre 2015 – Reg. Gen. 34691 - Reg. Part. 4940, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto notarile pubblico, Repertorio n. 31981/21424 del 26 ottobre 2015 a rogito Notaio Andrea GANELLI,

a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: Euro 4.400.000,00

Importo capitale: Euro 2.200.000,00

Durata ipoteca: 20

Trattasi di formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

### **Spese di cancellazione:**



La cancellazione dell'ipoteca volontaria, essendo stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, prevede esclusivamente il pagamento della tassa ipotecaria, ammontante ad Euro 35,00.

Tassa ipotecaria = Euro 35,00

(da verificare e confermare al momento della aggiudicazione del bene)

\*\*\*\*\*

**Ipoteca Giudiziale**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 31 ottobre 2022 – Reg. Gen. 46677 - Reg. Part. 8382, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di TORINO in data 19 luglio 2022, Repertorio n. 3651/2022,

a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1,

e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: Euro 25.500,00.

Importo capitale: Euro 16.684,72.

Interessi: Euro 3.000,00

Spese: Euro 5.815,28

Trattasi di formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

#### **Spese di cancellazione:**

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede invece il versamento dei seguenti oneri:  
imposta ipotecaria pari allo 0,5% della base imponibile costituita dal minor valore tra quello del credito ipotecato ed il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, con un minimo di Euro 200,00;  
tassa ipotecaria pari ad euro 35,00 per ogni iscrizione;  
imposta di bollo pari ad Euro 59,00 per ogni iscrizione.

Nel caso in esame per il calcolo dell'imposta ipotecaria si assume quale base imponibile il credito ipotecato risultante dall'iscrizione, pari ad Euro 16.684,72.

Imposta ipotecaria : Euro 16.684,72 x 0,50% = (Euro 83,42) = Euro 200,00

Tassa ipotecaria : Euro 35,00

Imposta di bollo : Euro 59,00

Totale Euro 294,00

(da verificare e confermare al momento della aggiudicazione del bene)

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

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 18 settembre 2023 – Reg. Gen. 38548 - Reg. Part. 29968, in forza di Atto Giudiziario - Repertorio n. 18070/2023 emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 30 agosto 2023,

a favore di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1;



contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**Spese per la cancellazione del pignoramento :**

|                      |             |               |
|----------------------|-------------|---------------|
| Imposta ipotecaria = | Euro        | 200,00        |
| Imposta di bollo =   | Euro        | 59,00         |
| Tassa ipotecaria =   | Euro        | 35,00         |
| <b>TOTALE</b>        | <b>Euro</b> | <b>294,00</b> |

(da verificare e confermare al momento dell'aggiudicazione).

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>€. 0,00</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> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Proprietà alla data della trascrizione del Pignoramento (18 settembre 2023)**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

proprietaria per la quota di 1/1

**Per il periodo dal 16 ottobre 2003 ad oggi**

**Proprietà :**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

proprietaria per la quota di 1/1

in forza di Atto di Compravendita stipulato il 16 ottobre 2003 a rogito Notaio Natale NARDELLO, Rptorio n. 47511/15906, registrato il 23 ottobre 2003 a TORINO I al n. 4739-1T, trascritto presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 29 ottobre 2003 - Reg. Gen. 53256 - Reg. Part. 35516.

Come già indicato al precedente Capitolo 4.2.2, l'immobile in oggetto è soggetto alla disciplina in materia di beni culturali ed ambientali di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, nonché al vincolo per gli edifici di interesse artistico particolarmente importante previsto dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, statuito con Decreto Ministeriale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO in data 20 novembre 1946 - Reg. Gen. n. 13834 - Reg. Part. 12603.

Sussiste pertanto il diritto di prelazione in ordine al bene in oggetto a favore dello Stato Italiano, ai sensi dell'Art. 58 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

In caso di alienazione del bene in oggetto, l'atto dovrà essere denunciato entro giorni trenta dalla stipula alle autorità competenti.

Ai sensi degli Artt. 59 e 60 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 il Ministero ha pertanto facoltà di acquistare i beni alienati al medesimo prezzo stabilito nell'atto, nel termine di giorni 60 dalla



avvenuta ricezione della denuncia di avvenuta vendita.

Tale condizione viene richiamata all'Articolo 3 del rogito di acquisto da parte della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ove, oltre a riportare i suddetti obblighi, si dichiara "*...le parti si impegnano a far constare in atto pubblico, da stipularsi entro venti giorni dal decorso termine indicato, il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.*".

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, non è emersa alcuna trascrizione comprovante il mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i beni culturali ed ambientali.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Per il periodo dal 30 agosto 2001 al 16 ottobre 2003

**Proprietà :**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **proprietaria per la quota di 1/1.**

in forza di Atto di Compravendita stipulato il 30 agosto 2001 a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ, Repertorio n. 149214/34288, registrato il 30 agosto 2001 a TORINO 1 al n. 8769, trascritto presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 04 settembre 2001 - Reg. Gen. 35211 - Reg. Part. 23825.

Tale titolo di acquisto costituisce anche il primo "atto tra vivi" anteriore al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### Edificazione originaria del fabbricato :

La costruzione dell'edificio in oggetto, di valenza storica, denominato "PALAZZO AUGUSTINIANUM", già "OSPEDALE DEI PAZZARELLI", risale al 1729 ed il 1730.

#### Licenze, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni rilasciate :

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di TORINO, è stato possibile verificare l'esistenza dei seguenti provvedimenti autorizzativi relativi all'immobile in oggetto ed aventi per oggetto interventi di Restauro e Manutenzione Straordinaria, ed in particolare:

- **Concessione Edilizia n° 774 rilasciata in data 27 dicembre 1989 [Prot. n. 1988-1-04203];**
- **Concessione Edilizia n° 55 rilasciata in data 23 settembre 1992 [Prot. n. 1992-1-02564]** (Voltura della precedente concessione Edilizia);
- **Concessione Edilizia n° 401 rilasciata in data 28 maggio 1993 [Prot. n. 1992-1-03478]** (Variante in corso d'opera);
- **Concessione Edilizia n° 598 rilasciata in data 1 agosto 1994 [Prot. n. 1993-1-04190]** (Variante in corso d'opera);
- **Concessione Edilizia precaria n° 369 rilasciata in data 12 ottobre 1994 [Prot. n. 1993-1-04179]** (Variante in corso d'opera);
- **Licenza di Agibilità n° 89 rilasciata in data 20 maggio 1995 [Prot. n. 1994-2-00200].**

Successivamente all'acquisto della proprietà da parte della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stata depositata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di TORINO la seguente pratica edilizia riguardante l'immobile pignorato, avente per oggetto interventi di Manutenzione Straordinaria:

**Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n° 13914 del 08 ottobre 2007 [Pratica n. 2007-9-13914].**



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale, l'edificio in oggetto ricade in Zona Urbana Centrale Storica "ZUCS", normata dall'Art. 10 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tale zona viene classificata come insediamento urbano avente carattere storico-artistico ed ambientale.

All'interno di tale zona gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una corretta lettura dei valori storici.

Nell'ambito della ZUCS, il Piano Regolatore individua e classifica gli edifici in distinti gruppi in conseguenza delle loro genesi e caratteristiche architettoniche; l'edificio in oggetto risulta compreso fra gli "Edifici di rilevante interesse", comprendenti palazzi nobiliari, edifici residenziali del '600 e del '700, edifici per abitazioni collettive (collegi, convitti, Conventi), palazzine e ville con giardino, edifici residenziali in tessuto medioevale con successive riplasmazioni ed adattamenti.

Gli interventi ammessi per gli edifici di rilevante interesse consistono in opere di Restauro conservativo (RES), Risanamento conservativo (RIS) e Ristrutturazione edilizia (RIE).

L'immobile in oggetto è sottoposto a vincolo dei Beni culturali ai sensi dell'Art. 10 D.Lgs. 42/2004 (ex 1089/39) per cui ogni intervento ivi previsto è sottoposto a rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Dai sopralluoghi eseguiti all'interno dell'edificio in oggetto sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto riportato negli ultimi elaborati grafici progettuali approvati, facenti parte della Denuncia di Inizio Attività Prot n° 13914 del 08 ottobre 2007.

Trattasi di difformità consistenti in una diversa distribuzione interna di alcuni locali in ogni livello di piano dell'edificio, riguardanti però tramezzature o pareti mobili edificate o rimosse, non aventi funzione portante.

La difformità più consistente è stata riscontrata nel Piano Interrato, ove nell'ampio vano un tempo destinato ad autorimessa collettiva è stata riscontrata la edificazione di tre ampi locali destinati a deposito rifiuti e ad archivi con utilizzo di blocchi REI.

Tutte le difformità riscontrate sono meglio rappresentate nell'Allegato 4 ove le nuove tramezzature, o pareti divisorie vetrate, sono evidenziate in colore rosso, le tramezzature demolite sono evidenziate in colore giallo mentre quelle originariamente previste e non realizzate sono evidenziate in colore azzurro.

Tali indicazioni grafiche sono state riportate dal sottoscritto sulla base planimetrica ricavata dall'elaborato progettuale allegato alla già sopra menzionata Denuncia di Inizio Attività Prot n° 13914 del 08 ottobre 2007. .

Trattandosi di un immobile sottoposto a tutela dei Beni culturali ai sensi degli Artt. 10 e 21 comma 4 del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, occorrerà provvedere alla presentazione di una pratica di sanatoria alla competente Soprintendenza per il rilascio del relativo parere; tale pratica dovrà essere corredata da istanza in bollo, autocertificazione della tipologia di abuso realizzato, relazione tecnica ed elaborati grafici e fotografici, riportanti dettagliatamente le opere eseguite, il tutto sottoscritto dalla proprietà e dal professionista abilitato incaricato.

All'avvenuto rilascio del parere da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte si potrà provvedere alla presentazione di pratica di Sanatoria presso il Comune di TORINO mediante redazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A. ) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).



Per la sanatoria di tali difformità si dovrà prendere contatto con il Settore Edilizia Privata della Città di TORINO e con la Soprintendenza per la definizione dell'iter burocratico da adottare e per la quantificazione delle sanzioni amministrative da versare, al momento non definibili.

Come detto, attualmente non è possibile quantificare precisamente la spesa necessaria per la definizione di tali irregolarità; in ogni caso si può stimare un impegno di spesa di circa Euro 35.000,00 comprensivo di onorari professionali per la redazione e presentazione delle pratiche di sanatoria e delle oblazioni richieste.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile è attualmente censito nell'ambito del Gruppo D, facente parte delle Categorie catastali cosiddette "speciali" quale D/8 (*fabbricati costituiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come i centri commerciali*).

Esaminando la planimetria catastale agli atti dal 02 maggio 2002, si è potuto verificare che la rappresentazione grafica dei locali **non risulta conforme** con lo stato attuale riscontrato durante i sopralluoghi effettuati; l'elaborato catastale agli atti, risalendo al 2002 non riporta infatti le opere interne eseguite in forza della Denuncia di Inizio Attività Prot. n° 13914 del 08 ottobre 2007 e le ulteriori opere eseguite e riscontrate in loco e non riportate nel progetto.

Trattasi di difformità regolarizzabili mediante redazione e presentazione di Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, da effettuarsi mediante utilizzo di Programma Ministeriale applicativo DOCFA, comportante la redazione di nuova planimetria riportante l'attuale stato dei luoghi e la compilazione del Modello D e dei Modelli 2N Parte Prima e Seconda; tale pratica dovrà essere redatta a firma di tecnico incaricato ed abilitato (Geometra e/o Ingegnere e/o Architetto) ed inviata telematicamente all'ufficio competente.

Per la redazione e presentazione della pratica catastale si può stimare una spesa di Euro 5.000,00 comprensiva di onorari professionali e di tributi catastali.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono stati reperite le certificazioni inerenti la esecuzione alla regola d'arte della complessa dotazione impiantistica presente nell'immobile in oggetto, composta da impianto elettrico, termico, aria condizionata, impianto antiincendio, allarme antifurto, ascensori, cablaggio informatico.

Non è inoltre stato possibile verificare la funzionalità degli impianti essendo l'immobile attualmente inutilizzato e le utenze disattivate.

BENI IN TORINO VIA SANTA CHIARA N. 19 - ANGOLO VIA PIAVE, QUARTIERE  
QUADRILATERO ROMANO

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

In TORINO (TO) intero stabile ad uso uffici, ubicato in Via Santa Chiara n. 19, angolo Via



**Piave, denominato "PALAZZO AUGUSTINIANUM"**, elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, piano sottotetto e cortile interno, il tutto distinto nella mappa Catasto Terreni al Foglio 1219 p.lla 13 (già Foglio 219 p.lla 13), coerente con a Nord Via Santa Chiara, a Sud Confraternita del SS. Sudario e della Beata Vergine delle Grazie, ad Ovest Via Piave e ad Est con edifici in aderenza (particelle 138, 14, 139, 18 e 19).

Più precisamente detto stabile risulta così costituito:

Al Piano Interrato - magazzini, archivi, locali tecnici e servizi igienici;

Al Piano Terreno (1° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e cortile interno destinato a parcheggio privato;

Al Piano Primo (2° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e balcone;

Al Piano Secondo (3° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e balcone;

Al Piano Terzo (4° f.t.) - locali ad uso ufficio, servizi igienici e balcone;

Al Piano Sottotetto - locali ad uso archivio e depositi.

**Identificazione catastale dell'immobile:**

**Catasto Fabbricati - Comune di TORINO [L219]**

**Foglio 1219 particella 13 sub. 1 - VIA S.CHIARA n. 19 Piano T-S1-1-2-3**

**Zona Cens. 1 - Cat. D/8 - Rendita Catastale Euro 94.500,00**

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile in oggetto è ubicato nella zona centrale della Città di Torino e fa parte del cosiddetto "Quadrilatero Romano" o semplicemente "Quadrilatero", nell'ambito della Circoscrizione 1 e costituisce la porzione occidentale del centro storico della città.

Il nome di tale quartiere deriva dal perimetro dell'antico castrum romano che cingeva l'originario nucleo su cui venne fondata la primitiva Julia Augusta Taurinorum; il quartiere è caratterizzato dall'assetto viario composto da un reticolo di vie ortogonali fra di loro, tipico dell'accampamento romano.

Attualmente tale quartiere, ricco di monumenti ed opere storiche è stato riqualificato con locali, negozi tipici, ristoranti ed aree pedonali e costituisce il centro "turistico" della città.

Il transito veicolare è contingentato essendo un'area facente parte della Zona a Traffico Limitato (ZTL Centrale) della città; antistante all'ingresso principale dell'immobile in oggetto, posto su Via Santa Chiara n. 19 risulta presente un ampio parcheggio (Piazzale Amelia Piccinini).



Fig. I - VEDUTA AEREA GENERALE (immagine ricavata da Google Earth)



Fig. II - ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI - [TORINO - Foglio 1129 P.lla 13]





Fig. III - VEDUTA AEREA IN 3D DELL'EDIFICIO IN OGGETTO (immagine ricavata da Google Earth)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Cenni storici relativi all'immobile -**

L'edificio in oggetto, che come detto è vincolato quale bene monumentale ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e sottoposto a tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte, è stato edificato fra il giugno del 1728 ed il 1729 per volere del Re Vittorio Amedeo II di Savoia che concedette alla Confraternita del SS. Sudario e della Vergine delle Grazie l'area per la edificazione di un edificio destinato ad ospitare i malati di mente, al fine di dar loro un alloggio eliminandoli dall'abbandono in strada come era uso fare sino a quel momento.

L'edificio realizzato, a pianta rettangolare, elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano interrato ed al sottotetto e munito di ampio cortile interno, venne denominato "Ospedale de' Pazerelli o de' Mentecatti" ed ebbe tale destinazione d'uso per circa un secolo per poi essere abbandonato in quanto divenuto inadeguato ad ospitare il sempre più elevato numero di ospiti.

Nei primi anni del '900 l'edificio divenne convitto universitario e venne denominato "Palazzo Augustinianum" in onore dell'allora arcivescovo di Torino, Agostino Richelmy.

**Caratteristiche attuali dall'immobile -**

L'attuale stato di fatto dell'immobile è conseguenza di interventi di ristrutturazione, restauro conservativo e di manutenzione straordinaria eseguiti a partire dalla fine degli anni '80 sino a giungere agli ultimi interventi eseguiti nel 2007-2008 con la creazione di un edificio destinato ad uffici, pur mantenendo invariate le tipologie architettoniche originarie del corpo di fabbrica.

Le principali caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica sono le seguenti:

- Struttura portante verticale in muratura portante a mattoni con interventi integrati di restauro in struttura intelaiata in cemento armato;
- Solai a volta a mattoni;
- Tetto a falde inclinate avente orditura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio;
- Serramenti in legno dotati di vetro camera;
- Nn. 3 vani scala (uno principale e due di servizio);
- Nn. 3 ascensori;
- Ampio cortile interno adibito ad area parcheggio;
- Nn. 3 balconi (1 al Piano Primo, 1 al Piano Secondo ed 1 al Piano Terzo) correnti lungo tutto il



perimetro interno dell'edificio prospettante il cortile.

Con l'esecuzione delle opere di ristrutturazione per l'utilizzo ad uso ufficio dell'edificio, i locali sono stati dotati di pavimentazione flottante, controsoffittature, pareti mobili vetrate, impianto antincendio, impianto di condizionamento dell'aria, impianto internet a banda larga, impianto di allarme anti intrusione ed abbattimento delle barriere architettoniche, garantendo l'accessibilità in tutti i livelli di piano.

Al momento dell'effettuazione dei sopralluoghi all'interno dell'edificio non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti essendo l'immobile attualmente inutilizzato e le utenze disattivate.

L'edificio risulta così composto:

- al Piano Interrato sono ubicati i locali ospitanti la centrale termica, il gruppo elettrogeno, la centrale frigorifera, i locali di controllo dell'impianto elettrico, magazzini, archivi, locali di raccolta rifiuti, locale pompe di calore e servizi igienici;

- al Piano Terreno sono ubicati i locali ospitanti la reception, uffici, infermeria, servizi igienici (dislocati in due postazioni) e sala caveau;

- ai Piani Primo, Secondo e Terzo sono ubicati locali adibiti ad ufficio e servizi igienici (dislocati in due postazioni) oltre a balcone corrente lungo tutto il perimetro lato cortile interno;

- al Piano Sottotetto locali ad uso archivio, locali di sgombero e vani tecnici,

Complessivamente l'edificio possiede una superficie commerciale di Mq. 4812,32, calcolati nel rispetto del DPR 23 marzo 1998 n. 138 per IMMOBILE INTERO/UFFICIO STRUTTURATO di CLASSE A (Spazi ad uffici di alta qualità).

Per una migliore comprensione si rimanda agli Allegati 5 e 6 riportanti rispettivamente le planimetrie dello stato dei luoghi e la documentazione fotografica eseguita in loco.

#### **ATTESTATO D PRESTAZIONE ENERGETICA**

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 “Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell’art. 21, comma 1, lett. “d” - “e” ed “f” e s.m.i., dalle indagini svolte dal sottoscritto, NON è emersa l’esistenza dell’Attestato di Prestazione Energetica relativa all’immobile in oggetto.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                                       | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|---|-------------|---|--------|---|-------------|
| Locali principali - Piano Terreno                 | 833,04      | x | 100 %  | = | 833,04      |
| Locali principali - Piano Primo                   | 928,29      | x | 100 %  | = | 928,29      |
| Locali principali - Piano Secondo                 | 937,44      | x | 100 %  | = | 937,44      |
| Locali principali - Piano Terzo                   | 904,25      | x | 100 %  | = | 904,25      |
| Locali principali - Piano Sottotetto              | 234,45      | x | 100 %  | = | 234,45      |
| Locali accessori e di servizio - Piano Interrato  | 1.264,25    | x | 50 %   | = | 632,13      |
| Locali accessori e di servizio - Piano Sottotetto | 266,45      | x | 50 %   | = | 133,23      |
| Balconate esterne                                 | 312,00      | x | 50 %   | = | 156,00      |



|                 |                 |   |      |   |                 |
|-----------------|-----------------|---|------|---|-----------------|
| Cortile interno | 535,00          | x | 10 % | = | 53,50           |
| <b>Totale:</b>  | <b>6.215,17</b> |   |      |   | <b>4.812,32</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate - 2° Semestre 2023 - Zona B5/GARIBALDI (01/06/2024)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 2.800,00

Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari (FIMAA) - Borsino immobiliare 2024 - Zona B5/GARIBALDI (01/06/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 2.500,00

BORSINO IMMOBILIARE - Anno 2024 - Zona B5/GARIBALDI (01/06/2024)

Valore minimo: 1.266,00

Valore massimo: 2.179,00

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP) - Zona CENTRO/PIAZZA STATUTO (01/06/2024)

Valore minimo: 1.670,00

Valore massimo: 2.800,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La genesi dell'immobile oggetto di stima, le sue caratteristiche architettoniche, storiche e dimensionali, nonchè la sua classificazione quale bene monumentale vincolato alla Soprintendenza delle Belle Arti, rende l'edificio sicuramente unico nel suo genere, collocandolo in un segmento di mercato esclusivo, privo di comparabili attendibili.

Per la determinazione del Valore di Mercato lo scrivente ha pertanto ritenuto opportuno applicare un metodo monoparametrico in base al prezzo medio per metro quadrato rilevabile da indagini di mercato; la distribuzione interna dei locali e l'attuale dotazione di impianti lo rende sicuramente idoneo ad un utilizzo nel settore terziario, più che ad una destinazione ricettivo-alberghiera o commerciale, stante anche l'impossibilità di procedere a drastici interventi di ristrutturazione totale in quanto regolato da vincoli architettonici che lo tutelano e per tale motivo si è proceduto ad una attenta analisi dei prezzi applicati sul mercato immobiliare per immobili destinati ad uso ufficio.

Sono stati pertanto analizzati i borsini immobiliari riferiti al 2024 [FIMAA e FIAIP] o al secondo semestre 2023 [Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate], relativi alla zona urbana ove ubicato l'immobile in oggetto.

Per ciascun borsino si è provveduto al calcolo del prezzo medio, andando successivamente a calcolare il prezzo medio per metro quadrato ricavato dalla media dei valori ottenuti per ciascun borsino analizzato, e pertanto:

**Banca dati Agenza Entrate** = (Euro/mq 1.150,00 + Euro/mq. 2.050,00) / 2 = Prezzo medio Euro/mq. 1.600,00

**Borsino FIMAA** = (Euro/mq. 1.300,00 + Euro/mq. 2.500,00) / 2 = Prezzo medio Euro/mq. 1.900,00

**BORSINO IMMOBILIARE** = (Euro/mq. 1.266,00 + Euro/mq. 2.179,00) / 2 = Prezzo medio Euro/mq. 1.722,50

**Borsino FIAIP** = (Euro/mq. 1.670,00 + Euro/mq. 2.800,00) / 2 = Prezzo medio Euro/mq. 2.235,00

**Calcolo del prezzo medio generale =**



(Euro/mq 1.600,00 + Euro/mq. 1.900,00 + Euro/mq. 1.722,50 + Euro/mq. 2.235,00) / 4 =  
**Euro/mq. 1864,37**

\*\*\*\*\*

Il valore così ottenuto è stato adeguatamente rivalutato di un 10% stante le particolari caratteristiche architettoniche e le dotazioni di impianti riscontrate in loco, ottenendo pertanto il seguente Prezzo medio unitario per metro quadrato:

**Prezzo medio unitario =**

Euro/mq. 1864,37 x 1,10 = **Euro/mq. 2.050,81**

\*\*\*\*\*

Per giungere al Valore dell'immobile in oggetto si è pertanto applicato il Prezzo medio unitario per metro quadrato come sopra calcolato, alla Superficie Commerciale dell'immobile risultante dall'applicazione del D.P.R. 23/03/1998 n. 138 per immobile intero destinato ad Ufficio strutturato di CLASSE A (*Spazi ed uffici di alta qualità*).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.812,32 x 2.050,81 = **9.869.153,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.869.153,98**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.869.153,98**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero         | valore diritto        |
|----|-------------|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| A  | ufficio     | 4.812,32    | 0,00            | 9.869.153,98          | 9.869.153,98          |
|    |             |             |                 | <b>9.869.153,98 €</b> | <b>9.869.153,98 €</b> |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 40.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.829.153,98

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

Riduzione del valore del 1% 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: €. 98.291,54

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 862,44

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.730.000,00

data 01/07/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Suppo

