



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RG n°60 / 2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Comune di Torino, locale commerciale, via Monte Rosa n.86

Prossima udienza **22/09/2023** h.9,30 aula 69

Consulenza: Marzo - Agosto 2023

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO

Sezione II Esecuzioni Immobiliari - CONSULENZA TECNICA CTU

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°60/2023

PREMESSA

Il Giudice nominava il CTU in data **24/03/2023**; le modalità di giuramento venivano espletate telematicamente in data **26/03/2023**

ACCESSO INTERNO AGLI IMMOBILI

Il relatore provvedeva ad inviare le comunicazioni d'invito al sopralluogo in data **21/04/2023**, fissando l'accesso al **01 Giugno 2023**;

- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. al Tribunale di Torino, Il Sezione Esecuzioni Immobiliari, ritirata il **26/04/2023**;
- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. alla residenza della proprietà (SOGGETTO A Esecutato), restituita al mittente per compiuta giacenza;
- Nella data indicata per il sopralluogo, il soggetto proprietario non risultava presente;
- Trascorsi alcuni giorni, in data **29/06/2023**, in seguito ad una nuova ricognizione, il soggetto proprietario acconsentiva alle verifiche interne acconsentendo al rilievo metrico e fotografico;
- Al termine, le attività di verifica sono risultate complete e regolari.

QUESITO

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;**
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;**
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;**

4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;
7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.568, comma 2, c.p.c.;
10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

RISPOSTE AL QUESITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

1.1 UBICAZIONE

L'analisi è riferibile ad un **locale negozio** attestato nel Condominio di via **Monte Rosa n.86 Torino**.

La palazzina a sei piani fuori terra oltre interrato, è presente nell'area Nord di Torino (**Barriera di Milano - Rebaudengo**).



L'impianto urbano di via Monte Rosa, identificazione dell'unità

- Unità commerciale collocata al piano terreno (I F.T), con accesso dalla via pubblica, costituita da un locale con vetrina, retro e servizio igienico interno;
- Locale Cantina nell'interrato, identificato sul posto con il n.2;

1.2 DATI CATASTALI

1) Locale Commerciale + cantina

- NCEU Fg. **1146**, Particella **135**, sub.1, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 4, Rendita €. 471,27, Consistenza mq.25, Superficie Catastale totale mq.33, via Monte Rosa 86 piano T;
- già Fg. **49**, part. **1074**, sub. **3**.



Inquadramento urbano del locale negozio in Torino, via MONTE ROSA 86

Rappresentazioni planimetriche catastali:

La planimetria c/o l'Agenzia delle Entrate, veniva registrata il 24/11/1995 evidenziando una disposizione interna non coincidente con lo stato di fatto e dovrà essere aggiornata.

1.3 COERENZE

- **Locale negozio:** cortile interno, altro locale commerciale al PT, vano scala condominiale, latrina esterna e via Monte Rosa;
- **Locale cantina:** corridoio a due lati, locale 13, sottosuolo e locale 10.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

PROPRIETA'

- Il **locale commerciale** appartiene al SOGGETTO A Esecutato in relazione al seguente titolo:
- Il (SOGGETTO A Esecutato), acquistava il locale in data **09/09/2022** da (SOGGETTO CEDENTE 1), atto notaio, repertorio n.28431, raccolta 24196, registrazione a Torino DP2 il 16/09/2022, serie 1T, n.43027, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 19/09/2022, Reg. Particolare 29774, Reg. generale 39904.

(Copia integrale dell'atto d'acquisto viene allegata su supporto informatico PDF).

- Il (SOGGETTO CEDENTE 1) acquisiva l'immobile in data **10/02/2021**, da (SOGGETTO LE), atto notaio, rep.24858, cronologico 21101, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 17/02/2021, Registro Particolare 4638, Registro generale 6216;
- Il (SOGGETTO LE), acquisiva la titolarità dell'immobile - intera quota - oltre altri, in relazione alla Successione in morte di (SOGGETTO BO) avvenuta il **18/08/2007**, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 09/05/2008, Reg. generale 20295, Reg. particolare 13427.
- Sul (SOGGETTO LE), avveniva l'accettazione tacita d'eredità in data **27/02/2009**, pertinente l'immobile oltre altri, atto notaio, in relazione alla morte di (SOGGETTO BO), avvenuta il **18/08/2007**, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 19/03/2009, Registro generale 10780, Registro particolare 6968;
- Il (SOGGETTO BO) diveniva proprietaria dell'immobile per la quota di $\frac{1}{2}$, in relazione alla Successione in morte di (SOGGETTO BR) avvenuta il **08/03/1996**, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 30/08/2007, Registro generale 49694, registro Particolare 30247;

- Sul soggetto (SOGGETTO BO) avveniva l'accettazione tacita d'eredità in data 27/02/2009, pertinente all'immobile in oggetto, per la quota di ½ oltre altri, atto notaio, in relazione alla morte di (SOGGETTO BR) deceduta il **08/03/1996**, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 19/03/2009, Reg. generale 10779, Registro particolare 6967;
- Sui soggetti (SOGGETTO BO) e (SOGGETTO BR), avveniva l'accettazione tacita d'eredità in data **27/02/2009**, pertinente all'immobile in oggetto oltre altri, per la complessiva quota di ½ (¼ ciascuno), atto notaio, in relazione alla morte di (SOGGETTO BC), avvenuta il **27/10/1989**, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 19/03/2009, Reg. generale 10778, Registro particolare 6966;
- Il (SOGGETTO BC), (SOGGETTO BR), (SOGGETTO BO) e (SOGGETTO LZ), sottoscrivevano un atto di acquisto a loro favore contro (SOGGETTO CE), trascrizione in Conservatoria di Torino 3 del 17/05/1955 Registro particolare 11985, Registro generale 13860. Nella nota di trascrizione allegata alla certificazione ipo catastale, si fa riferimento all'angolo abitativo via Mante Rosa via Cherubini 19, con indicazioni descrittive generiche e difficilmente ricostruibili. Il nominativo del (SOGGETTO CE), emerge altresì dalla ricerca d'Archivio Edilizio quale primo intestatario della licenza edilizia del complesso immobiliare - all'interno del quale rientra l'immobile oggetto di valutazione.
- **Titolo tra vivi antecedente al ventennio dal trascritto pignoramento del 14/02/2023**

3. DESCRIZIONE DEI BENI E RIEPILOGO VALUTAZIONE

descrizione dei beni dei beni pignorati;

GENERALITA' – INSERIMENTO URBANISTICO

Ambito urbano periferico denominato **MICROZONA 37** "REBAUDENGO" caratterizzato dalla presenza delle direttrici di collegamento con l'esterno città verso Milano (area nord).

Ambito di espansione urbana, caratterizzato da edilizia residenziale intensiva recente con discreto stato di conservazione, connotato in prevalenza da tessuti aggregativi continui lungo i fronti viari costituenti isolati chiusi. Le vie principali sono i corsi Vercelli Giulio Cesare, Taranto, con le vie Sempione e Reiss Romoli e le piazze Rebaudengo, Derna e Respighi.

SERVIZI

farmacie (nella media)

verde attrezzato (nella media)

supermercato (nella media)



COLLEGAMENTI

tangenziale (nella media)

autobus (nella media)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: (nella media)

esposizione: (nella media)

luminosità: (nella media)

panoramicità: (nella media)

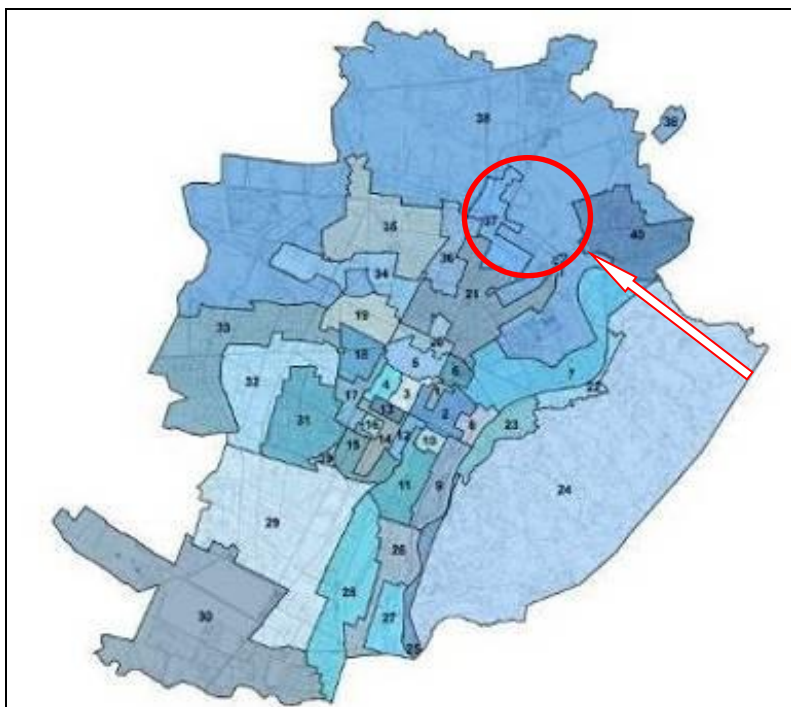
impianti tecnici: (da migliorare)

stato di manutenzione: (nella media)

servizi: (nella media)



Il fabbricato - identificazione locale commerciale



Contesto urbano - MICROZONA 37 "REBAUDENGO"

Il fabbricato si presenta in stato conservativo "**sufficiente**" esprimendo un'architettura integrata al contesto circostante.

Il locale ha accesso diretto dalla via Monte Rosa, con una vetrina ed uscita sul retro verso il cortile condominiale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Le finiture ed i materiali in opera risultano in stato conservativo "**sufficiente**".

Durante il sopralluogo è stato possibile ravvisare la presenza d'alcune specificità utili da riferire ai fini della valutazione economica:

- L'unità dispone di riscaldamento centralizzato;
- Le pavimentazioni interne sono rivestite con materiale fibroplastico in sufficiente/discreto stato conservativo;
- Il serramento esterno verso via pubblica dispone di uno spazio vetrina
- La distribuzione interna rammostra un'area d'accoglienza pubblico con retro e piccolo wc attrezzato con lavabo;
- L'uscita sul retro verso il cortile, è dotata di grata di sicurezza;



Stabile via Monte Rosa angolo via Cherubini 19

Copertura: a falde (nella media) ★★☆☆☆☆

Strutture verticali: miste in c.a. e muratura (nella media) ★★☆☆☆☆

Solai: misti in latero cemento (interni) (nella media) ★★☆☆☆☆

Delle Componenti edilizie:

Infissi interni: (scarsi) pessimo ★★☆☆☆☆

Infissi esterni: (nella media) ★★☆☆☆☆

Pavimentazione: riv.to in perline (nella media) ★★☆☆☆☆

Rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, servizio igienico con piastrelle ceramica (da migliorare) ★★☆☆☆☆

Rivestimento esterno: la facciata principale è rivestita in klinker (nella media) ★★☆☆☆☆

Uscita verso il cortile



La valutazione economica tiene già economicamente conto di quanto quivi evidenziato.

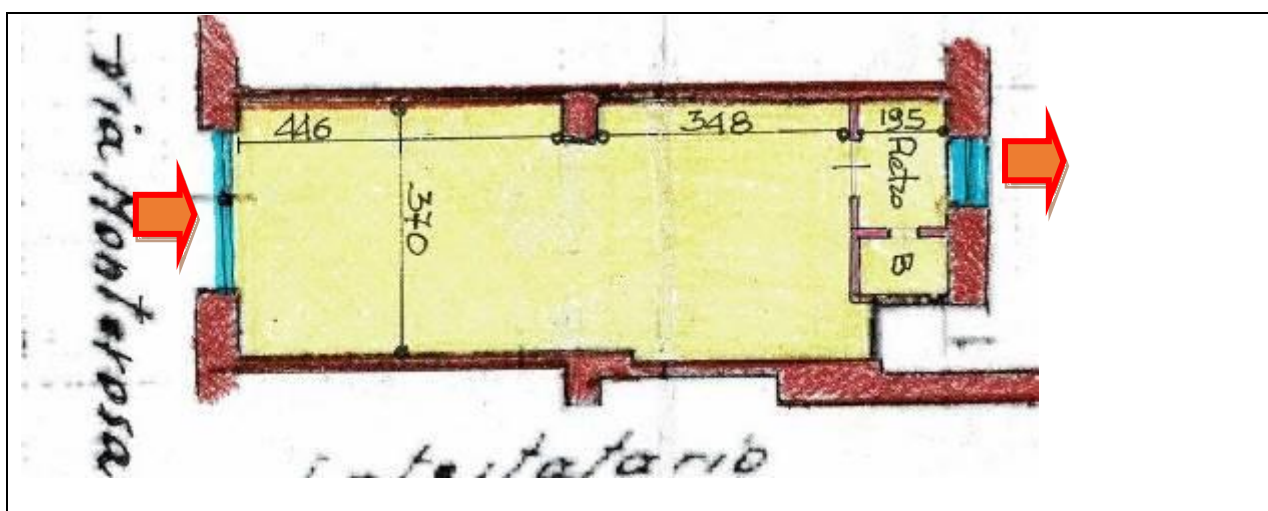
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (negozi + cantina pertinenziale)

INDICAZIONI	PERCENTUALE DI CALCOLO
• Superficie locale lorda mq.36,35	% assunta 100% = mq. 36,35
• Superficie cantina mq.5,20	% assunta 25% = mq. 0,78

- La superficie commerciale dell'unità immobiliare sarà pari a mq.37,13 (ovvero mq.37)

- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova **€.23.000,00**

- Data della valutazione: **23/07/2023**



Planimetria stato di fatto locale commerciale

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

Dati occupante: Dati sensibili del soggetto proprietario:

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

Sulla base della documentazione Ipo catastale depositata ai sensi delle L.N.302/1998, allegata alla procedura, venivano ravvisati i **“Diritti Reali”**:

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 03/02/2023, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 14/02/2023, Registro particolare 4550, Registro generale 5967, a favore di (SOGGETTO a FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) gravante sull'immobile in Torino, via MONTE ROSA 86 (locale commerciale) per l'intera quota.

(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

DIRITTI REALI

- In relazione all'unità trattata, facente parte del Condominio di **via MONTE ROSA 86**, veniva rinvenuto dall'Amministratore pro tempore, il Regolamento Condominiale; di tale documento venivano riportati alcuni sintetici passaggi:

ART.1 Lo stabile, oggetto del regolamento è situato in Torino, Via Monterosa n.86.....

Detto immobile comprende: un caseggiato di civile abitazione con negozi in fregio alla via Monterosa, a sei piani fuori terra (compresi i piani arretrati) ed un piano sotterraneo; è indicato nella planimetria generale allegato A come **W** e compreso fra le lettere FEYUVV'ZZ'F. L'immobile di cui trattasi ha il cortilein comune con l'immobile indicato in planimetria generale con la lettera C1°..... Comprende pure un basso fabbricato ad un solo piano fuori terra situato nel cortile, indicato nella planimetria con C11°.I fabbricati W, C1° e C11° formano tre distinti condomini i cui rapporti vengono regolati dal presente regolamento.

ART.2 Il fabbricato W fa parte a sé stante ed ha in comune con i condominii C1° e C11° solamente il cortile sopra indicato

Il cortile comune non potrà mai essere occupato da costruzioni o sovrastrutture di sorta, neppure a carattere provvisorio e dovrà essere tenuto permanentemente libero da ogni ingombro.

ART.4 CAPITOLO III – DISPOSIZIONI PER IL **CONDOMINIO W**

Il pianerottolo del caseggiato formante il condominio W è adibito ad uso commerciale (negozi uffici, studi e simili). L'uso dei locali a pianterreno non deve determinare sovraccarichi sui solai portanti che siano superiori a kg 300 per mq. uniformemente distribuiti.

I condomini, pur essendo investiti di tutti i diritti che per legge competono al proprietario, non potranno destinare i propri locali a lavorazioni rumorose o comunque tali da recare molestia agli altri condomini, sanatori, gabinetti per consultazioni e cura di malattie infettive e contagiose, case di cura, pensioni, sedi di partiti politici sale di ritrovo in genere, ecc..... e di farne comunque uso contrario, alla tranquillità, decoro e buon costume del condominio.

I locali sotterranei dovranno servire esclusivamente per il deposito di cose e materiali non nocivi o pericolosi.

ART.5 È consentita l'apposizione di piccole targhe per studi professionali e simili, limitatamente al risvolto verso via dell'ingresso pedonale e nell'androne. È pure consentita l'apposizione di insegne anche luminose e simili al di sopra delle aperture dei negozi, limitatamente per ognuno alla parte di prospetto del proprio lotto, mentre essa è vietata sui balconi. In ogni caso tal apposizione deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministratore che ne regola l'organicità e l'estetica nell'interesse del condominio.

ART.6 ...le due latrine nel cortile sono assegnate ai gruppi di condomini del pianterreno

ART.11 Il condomino che intende alienare il proprio lotto deve darne immediata convocazione per iscritto all'amministratore indicando le generalità del nuovo proprietario, saldando nel contempo i suoi eventuali debiti verso l'Amministratore.

È vietata la cessione frazionata dei singoli lotti se per il frazionamento si rendano necessarie innovazioni o modifiche anche interne al lotto, che alterino il decoro architettonico del fabbricato e possano recare pregiudizio alla sua stabilità, o possano nuocere comunque alle cose comuni o di proprietà degli altri condomini. È fatto divieto di vendere separatamente dagli altri locali le cantine a terzi che non siano comproprietari del condominio.

È consentito al proprietario di cedere in affitto i propri locali ma in ogni caso egli resterà sempre responsabile verso il condominio dell'osservanza da parte del suo inquilino di tutte le norme regolamentari e risponderà direttamente delle eventuali infrazioni.

ART.14 Per tutto quanto non sia contemplato nel presente regolamento e non risulti in contrasto con le sue disposizioni si fa espresso riferimento alle norme del codice civile ed a quelle emanate per la sua attuazione

- Per quanto riguarda il rapporto riferibile a “Censo, Livello e Uso Civico”, va segnalato che in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che l'unità immobiliare risulta inserita in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

- La certificazione ipo catastale allegata, non riporta ulteriori vincoli o formalità ascrivibili all'immobile.

- **Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli verranno attivate dalla procedura e poste contabilmente a carico dell'aggiudicatario**

1) Per cancellazione n.1 Pignoramento immobiliare

- Imposta ipotecaria €.**200,00**

- Imposta di bollo €.**59,00**

- Tassa ipotecaria €.**35,00**

TOTALE: €. 294,00

L'importo complessivo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- Il locale dispone di riscaldamento centralizzato i cui costi di gestione (ordinari e straordinari) potranno essere contabilizzati secondo consumo, vetustà impiantistica e dispositivi di risparmio energetico che potranno essere attivati.

In relazione a quanto indicato dall'Amministratore pro tempore, veniva rendicontato il seguente quadro economico (DOCUMENTO INSERITO NEGLI ALLEGATI):

RISCALDAMENTO:

- Conguaglio riscaldamento stagione 2020/2021: € 112,70

- Rendiconto riscaldamento stagione 2021/2022: € 1.111,61

- Preventivo riscaldamento stagione 2022/2023: €1.370,67 – SALVO CONGUAGLIO
- Dedotto ultima rata riscaldamento stagione 2022/2023 che l'assemblea ha deliberato di non versare: € 171,00

TOTALE € 2.423,98

SPESE ORDINARIE:

- Conguaglio spese condominiali esercizio 2022: € 1.431,62 – COMPRESO FATT. N. 20 DEL 10/03/2023 rif. tecnico geometra € 1.231,97 – che il legale ha inserito anche nel suo de conto spese legali, allegato alla presente, addebitato al SOGGETTO ESECUTATO nel consuntivo spese ordinarie esercizio 2022.
- Preventivo spese condominiali esercizio 2023: € 531,87 (Compreso spesa straordinaria per la sostituzione dei ripartitori di calore € 94,60) – SALVO CONGUAGLIO A RENDICONTO –
- Ad oggi è scaduta solo la 1° rata di € 107,85. Le successive quattro rate di € 106,00 cad., scadranno rispettivamente il 22/06/2023, 22/07/2023, 22/09/2023 e 22/10/2023.

TOTALE € 1.963,49 – di cui scaduto a oggi € 1.539,47

Nell'assemblea condominiale del 13/04/2023, veniva deliberato di preventivare lavori straordinari di manutenzione facciata lato strada e lastrico solare.

SPESE LEGALI: de conto studio legale € 3.893,64

- Da stralciare fatt. n. 20 del 10/03/2023 del tecnico geometra per €1.231,97 già addebitata alla al SOGGETTO ESECUTATO nel consuntivo spese ordinarie esercizio 2022
- Interessi legali € 63,53

TOTALE € 2.725,20 + importo della C.T.U.

ULTIMI VERSAMENTI REGISTRATI:

In data **07/07/23** la proprietà effettuava un bonifico di 1.000,00 con causale “pagamento spese condominiali” (Importo sarà da sottrarre al de conto sopra riportato)

GESTIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - RISCALDAMENTO PREVENTIVO 022 - 023 €1.370,0 - RISCALDAMENTO RENDICONTO 021 - 022 €1.110,00 - PREVENTIVO SPESE ORDINARIE €531,87 compreso €94,60 per la sostituzione dei ripartitori di calore |
|---|

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

L'analisi sui documenti veniva completata con la ricerca presso l'Archivio Edilizio degli Atti Amministrativi dello stabile di via **Monte Rosa 86 Torino**.

Lo stabile fa riferimento ad una costruzione d'inizio anni '50 del secolo scorso, ovvero antecedente al 01/09/1967.

Specificatamente al **civico 86 della via Monte Rosa**, venivano registrate le possibili pratiche:

- Protocollo 1953/01/20583 del 17/04/1953 per casa a 7 piani ft – Registrata come pratica non definita;
- Protocollo 1953/1/20644 del 20/09/1953 per ampliamento e sopraelevazione, Registrata come pratica non definita – è presente un atto di rinuncia del 11/08/1955;

In riferimento ai proprietari intercorsi nell'immobile e in relazione alle modifiche interne rinvenute, venivano selezionate le seguenti pratiche potenzialmente pertinenti:

- 1986/9/23107 del 07/07/1986 art.48 L.47/1985 – La visura ha evidenziato una non pertinenza con il locale al p.t (rif. appartamento P2);
- 1986/9/12337 del 13/08/1999 art.26 L.47/1985 – La visura ha evidenziato una non pertinenza con il locale al p.t (rif. locale al sub.4);

Quanto selezionato e visionato **non risulta pertinente** al caso di specie; la ricerca veniva ampliata sui civici 88 e 90 evidenziando un differente cartellino di catalogazione:

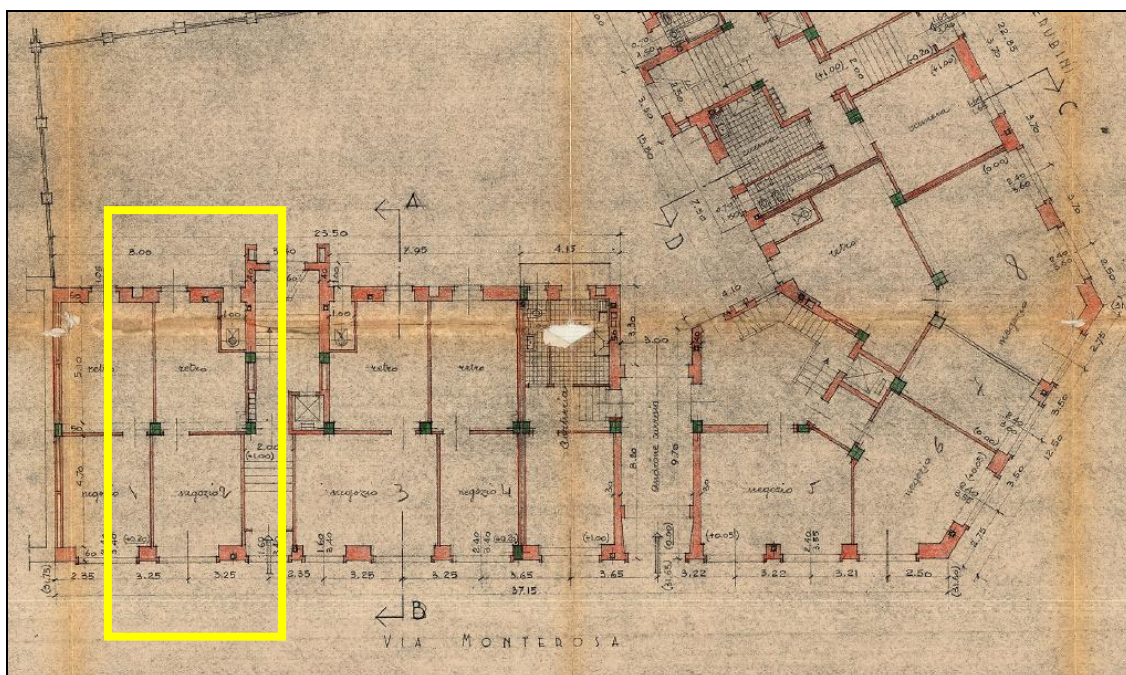
- Protocollo 1956/1/10250 del 01/01/1956, casa 5p+1 in via Monte Rosa 88, Permesso di Costruire 907 del 12/11/1956;
- Protocollo 1958/2/90044, abitabilità n.888 del 07/10/1958;

L'ampliamento archivistico ha evidenziato ancora una **non corrispondenza all'edificio in questione**.

La ricerca proseguiva sul civico 84 della via Monte Rosa angolo via Cherubini 19, evidenziando in quest'ultima fase le pertinenti pratiche amministrative riferibili al caso oggetto di analisi e valutazione.

Veniva estratto il nuovo cartellino edilizio:

- Protocollo 1955/4/11297 del 01/01/1955 per caseggiato a 7 P - Permesso di Costruire n.8 del 18/01/1955;



Planimetria pertinente alla licenza del 18/01/1955 – identificazione immobile

8. REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

8.1. CONFORMITÀ Catastale

Normativa di riferimento: DL 50/2017

In relazione alle confrontanze tra il rilievo e la Planimetria Catastale dell'appartamento, depositata c/o l'Agenzia delle Entrate ex Territorio (NCEU) in data **24/11/1955**, si registravano

difficoltà distributive che dovranno essere attualizzate, mediante deposito dell'esatta rappresentazione dello stato di fatto.

8.2. CONFORMITÀ Urbanistica

La disposizione in pianta dell'u. i nella pratica dell'anno 1955, non risulta coincidente con lo stato di fatto.

In sede di sopralluogo emergeva che la tramezzatura interna veniva riposizionata nella parte fondale del locale verso il cortile, ricavando un piccolo retro con wc e lavamani.

Alcuna pratica amministrativa emergeva al riguardo.

Le disposizioni normative possono prevedere il mantenimento della suddivisione muraria rinvenuta con il piccolo bagno dalla superficie > mq.1,10 e larghezza minima mt 0,9.

Manca la sola compartimentazione (serramento) con l'area frontale del locale.

Per quanto concerne il raggiungimento della regolarità edilizia e catastale, si suggerisce la presentazione d'una CILA in Sanatoria art.37 DPR 380/2001 con ammenda di €.1.000 oltre diritti di segreteria.

La prestazione del professionista (Sanatoria Amministrativa + Agenzia delle Entrate) veniva quantificata in €.2.200 oltre oneri.

Per quanto riguarda la distribuzione del piano cantinato, la tavola progettuale originaria del 1955 non evidenzia alcuna compartimentazione.

Occorrerà coordinarsi con l'Amministratore per l'assunzione della più idonea procedura derivante dal mandato assembleare.

Agibilità - Abitabilità dei locali

Protocollo 1955/2/110025, Provvedimento 926 del 02/12/1955 (DOCUMENTO ALLEGATO)

– Da indagini assunte, veniva rinvenuto in allegato all'atto di compravendita a favore del Soggetto Esecutato, l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio dal 01/10/2009 in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari - CLASSE ENERGETICA "F" - CLASSE ENERGETICA GLOBALE NAZIONALE DELL' EDIFICIO "F" (data 08/02/2021 – validità anni 10 fino al 08/02/2031);

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.568, comma 2 c.p.c;

VALUTAZIONE ECONOMICA

Le valutazioni economiche che verranno espresse, tengono conto del fatto che l'immobile è "occupato dal soggetto proprietario".

I valori finali fanno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto commerciale, alle difficoltà d'accesso al credito ed al degrado urbano presente nell'area nord torinese (Barriera di Milano).

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima **sintetico - comparativo**, assumendo un prezzo unitario desunto da recenti transazioni, richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

- STIMA PER VIA SINTETICA E PER COEFFICIENTI DI MERITO

DATI COMPARATIVI RINVENUTI DALL'ANALISI – Rilevamento 10/07/2023

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Periferica/REBAUDENGO

Codice zona: 0112

Microzona: 37

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	440	860	L	5,5	11	L

Stampa

Legenda

Quotazioni Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Comparativo 1

- Negozio via Monte Rosa 61 angolo via Scarlatti Torino, mq.62, n.3 vetrine, bagno interno €45.000,00 = €.725 /mq. (rif.)

Comparativo 2

- Negozio via Cherubini Torino, mq.40, bagno interno €47.000,00 = €1.175 /mq. (rif.)

Comparativo 3

- Negozio via Belmonte 3 Torino, mq.30, stabile primi '900, bagno esterno €28.800,00 = €960 /mq. (rif.)

Comparativo 4

- Negozio via Candia angolo via Crescentino Torino, mq.60, n.3 vetrine, bagno interno, riscaldamento autonomo €43.000,00 = €716 /mq. (rif.)

Comparativo 5

- Locale via Spontini 18 Torino, mq.80, n.2 bagni (interno + esterno), occupati €37.000,00 = €462 /mq. (rif.)

Sulla base delle informazioni assunte e tecnicamente attendibili, veniva rilevato che il prezzo di mercato, riferito al metro quadrato commerciale, per immobili con caratteristiche intrinseche assimilabili (locali commerciali Cat. C/1), risulta variabile tra €440,00 e €1.175,00 =

In relazione alla tipologia costruttiva, veniva assunto il valore di €800,00/mq da poter applicare nell'analisi:

Tenendo come base il valore individuato, venivano eseguite le seguenti comparazioni:

1. Valore di posizione;
2. Grado di obsolescenza tecnologica e funzionale;

3. Caratteristiche costruttive e qualitative;
4. Epoca della costruzione e grado di vetustà;
5. Livello di piano.

Su tali basi differenziate, venivano determinati i coefficienti di merito da moltiplicarsi per il prezzo di mercato individuato:

Attribuzione dei coefficienti

- Per zona con caratteristiche medie d'inquinamento acustico e atmosferico (zona periferica Nord) caratterizzata da immobili di costruzione coeva /coefficiente: **1,00**;
- Per obsolescenza tecnologica e funzionale: locale con impianti non recenti privi delle certificazioni di legge /coefficiente: **0,95**;
- Per caratteristiche generali costruttive e conservative dell'u.i: stato conservativo "**sufficiente**" /coefficiente: **0,95**;
- Per vetustà fisica: edificio anni '50, "**sufficientemente mantenuto**" /coeff.te: **0,95**;
- Per livello: p. terreno, con accesso da strada e cortile /coeff.: **1,00**;

Sulla base di tali coefficienti, il più probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito al metro quadro del bene stesso, veniva determinato in:

Locale Commerciale in Torino, via Monte Rosa 86						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,95	0,95	0,95	1
Valore di riferimento	€ 800,00					
Superficie unità immobiliare mq.	37					valori
Valore preliminare €/mq	€ 685,90					€ 25.378,30
Valore con arrotondamenti	€					25.000,00
Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,08					€ 2.030,26
Valore preliminare €/mq						€ 22.969,74
Valore con arrotondamento	€					23.000,00

- Valore di mercato - immobile occupato - con arrotondamenti = €25.000/00 (venticinquemila/00).

- In relazione al richiamato “**Valore di Mercato in assenza di garanzia per vizi**”, veniva evidenziato un abbattimento nella misura del **8%** in considerazione al passaggio di proprietà in mancanza di atto notarile e per le attività edili da attualizzare.
- Il definitivo valore di mercato del cespite (con arrotondamenti), veniva identificato in **€.23.000,00**
- La valutazione s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

Le economie generali (regolarizzazioni e condominiali), indicate nelle circostanze ricorrenti alla presente, richiamate nei paragrafi, andranno intese comprese nel predetto calcolo.

10 dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

L'unità non evidenzia vincoli limitativi alla circolazione sul libero mercato per compravendite e locazioni e conseguente nullità, improcedibilità e sospensione della procedura esecutiva ricadente su immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

IMMAGINI INTERNE ED ESTERNE



Identificazione locale commerciale sulla via Monte Rosa 86



Uscita sul retro del locale, cortile comune



Uscita sul retro del locale





Locale interno, attuale allestimento



Servizio lavabo e wc interno al locale



Identificazione locale cantina



Identificazione del locale cantina con il n.2

ELENCO ALLEGATI

- ATTO di ACQUISTO;
- PLANIMETRIE CATASTALI e PLANIMETRIE STATO DI FATTO;
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- QUADRO ECONOMICO DEBITORIO
- IMMAGINI JPG e PDF
- CTU SENZA NOMINATIVI;
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CTU (PDF);
- SCHEDE RIASSUNTIVE.

Ritenendo d'aver risposto alla totalità dei quesiti, la presente relazione viene considerata conclusa.

IL CTU

Torino li, 28 LUGLIO 2023