

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

477/2024

DEBITORE:

X

GIUDICE:

Dott. Paola Demaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 2 BAR VIA ISONZO

del 4/02/25

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRA COMOGLIO

CF: CMGLSN61E57L219X

con studio in TORINO (TO) VIA Vezzolano, 21

telefono: 0118998074 –

email: info@alessandracomoglio.it

TRIBUNALE ORDINARIO-TORINO-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RG. 477/2024

LOTTO secondo Bar Via Isonzo 91

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Immobile commerciale a TORINO Via Isonzo 91, quartiere San Paolo, della superficie commerciale di 117,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà X Locale commerciale attualmente destinato a BAR sito al piano terreno di condominio di civile abitazione di 7 piani fuori terra. L'immobile è costituito da ampio locale somministrazione, piccola cucina, anti-wc e wc per il personale, wc con anti-wc per i clienti. Tutti i locali tranne la cucina sono pavimentati in monocottura. La cucina ha pavimento e rivestimenti in ceramica. I wc hanno rivestimenti in ceramica. Nell'interrato sono presenti due cantine

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di m 3,8 la cantina ha un'altezza di m 2,8

Identificazione catastale:

- **foglio 1236 particella 495 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 78m2**

indirizzo catastale: Via Isonzo 91, piano: terreno e S1, intestato a X

Coerenze: Via Isonzo, androne pedonale, vano scala, cortile comune

Per quanto riguarda la prima cantina: altra cantina , corridoio comune, cantina condominiale, vano scale. La seconda cantina: confinante con altra cantina, condominio via Isonzo 93, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

X, per la quota di 1000/1000 con atto notarile pubblico Notaio Claudio Caruso Torino del 7/8/2008 UR Sede Torino (TO rep 4042/3272) registrato a Torino il 4/9/2008 Reg 38161/25773 da A

La parcella si è originata per fusione delle particelle F 1236 part 295 sub 5 di m2 43 precedentemente F 80 part 2911 sub 5 m2 43 e la particella F 1236 part 495 sub 6 di m2 35 precedentemente F 80 part 2911 sub 6 entrambe appartenenti a A.

2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI ED ULTIMO ATTOTRA VIVI ANTECEDENTE IL VENTENNIO:

A nata a Foggia il 17/3/1957 CF DPPMHL57C57D643L proprietà per entrambe le particelle derivante da Atto pubblico del 19/5/2003 notaio Giulia Ardissona Torino rep.4499 registrato a Torino I il 16/6/2003 trascrizione n 18821.1/2023 da B

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva (comprese cantine) 118m2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
€93.220

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €**92.170**

Data della valutazione:

29/01/25

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato come bar.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La visura è aggiornata all'epoca della certificazione agli atti al 16/7/2024

5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

5.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Claudio Caruso in Torino rep 4043/3273 del 7/8/2008 di durata 20 anni registrata a Torino I il 4/9/2008 rg 38162/7853 per un totale di €300.000 colpisce l'immobile fg.1236 parc. 495 sub 5 Via Isonzo 91 a favore di C contro X

Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo tribunale di Torino per un totale di €10.000 che colpisce gli immobili:

Fg 1236 part 495 sub 5 Via Isonzo 91 via Isonzo 91

A favore del E contro X

5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, 30/5/2024 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 12712/2024 di repertorio, registrata il 16/07/24 a Torino ai nn. 29862/23367, a favore di F contro X, derivante da Pignoramento immobiliare relativo agli immobili Fg 1107 part 136 sub 44 Via Michele Coppino 94 e Fg 1236 part 495 sub 53 Via Isonzo 91

5.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile escluso riscaldamento:

€1500

Spese ordinarie annue di riscaldamento:

€950

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €447

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €8.377,00

L'acquirente sarà tenuto al pagamento soltanto delle spese degli ultimi due anni prima dell'assegnazione

Vincoli di destinazione legati al regolamento di condominio:

Dal regolamento (in allegato) non si desumono particolari limitazioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'isolato sul quale sorge l'edificio era sorto su di un terreno precedentemente occupato dagli stabilimenti Lancia e l'indirizzo cui era stata associata la

pratica di realizzazione del complesso condominiale era Via Issiglio 72 (la via retrostante Via Isonzo)

*E' stata rilasciata la **licenza edilizia n 527 del 1958 protocollo 1956 n 751** il 28 marzo 1958 intestata a*

Dai disegni allegati alla pratica risulta che il piano terreno non prevedeva la realizzazione di negozi ma di unità abitative

*E' stato successivamente presentato un **progetto di variante prot. 1961-I-201151** del quale il Comune attesta l'assenza dall'archivio edilizio (vedasi allegato) Non si è quindi in grado di dire se in base a tale variante fosse stata richiesta la realizzazione dei negozi.*

*E' presente la pratica **prot. 2003-9-06632** presentata da ex
Art.26 L.47/85 del 15 maggio 2003. Tale pratica consisteva nell'unione di due piccoli negozi confinanti in un'unica unità. Tale planimetria corrisponde alla situazione di fatto (fatte salve eventuali piccole variazioni dimensionali in tolleranza)*

***Certificato di abitabilità n 733 prot. 1963/82 del 20/09/1963** intestato alla ex
che però riporta indirizzo errato (Via Tripoli). Le autorità comunali affermano che si tratti di un errore materiale limitato all'indirizzo ma che la certificazione si riferisce all'edificio in esame. Gli uffici riferiscono di aver chiesto al Condominio di richiedere una rettifica dell'indirizzo, ma che il condominio non avrebbe mai provveduto. Alla sottoscritta risulta che non corrispondano neanche i dati relativi a richiedente e la consistenza del complesso che ha più scale di quelle riportate sul certificato.*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NON CONFORME**

CRITICITÀ: alcune

Sono state rilevate le seguenti difformità`:

Il progetto generale del fabbricato del 1958 non prevedeva negozi al PT, ma appartamenti. Non si è reperita la pratica di variante con i negozi. (perché non risulta presente in archivio) vedasi dichiarazione in allegato.

Il certificato di abitabilità reperito reca un indirizzo sbagliato ed altri dati che non corrispondono. Già in passato il comune di Torino aveva segnalato al condominio la necessità di provvedere alla sua rettifica ma ciò non era stato fatto. Si è provveduto a segnalare nuovamente il fatto al Comune di Torino a mezzo PEC. Si resta in attesa di risposta.

I locali corrispondono a quelli descritti sulla planimetria agli atti dell'art. 26 del 2003.

Mancando il progetto di variante, non si è in grado di dire se la pratica di art. 26 successiva sia legittima. Nel caso lo fosse l'immobile sarebbe conforme.

Il certificato di agibilità risulta non conforme, ma (secondo i funzionari comunali) parrebbe regolarizzabile. Costi di regolarizzazione (a carico del condominio):

- *tra oneri ed onorari (pro quota): € .50,00*

Tempi necessari per la regolarizzazione: difficilmente stimabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME**

CRITICITÀ: ALCUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La cantina che doveva confinare con le scale in realtà è stata suddivisa in due parti, delle quali quella confinante con il corridoio comune è utilizzata dal condominio per impianti, quella retrostante unita alla cantina successiva cui è stata fusa è nel possesso dell'esecutato. L'altra cantina corrisponde alla planimetria. La situazione deve essere regolarizzata in collaborazione con il Condominio.

Costi di regolarizzazione:

- oneri ed onorari (in quota parte) : € 1000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: *difficilmente stimabile perché occorre l'accordo con il condominio*

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Certificazione n° 2015 101594 0020 del 5/3/2015 Classe. F

9). BENI IN TORINO VIA ISONZO 91

Immobile commerciale a TORINO Via Isonzo 91, quartiere San Paolo, della superficie commerciale di 117,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (X).

Locale commerciale attualmente destinato a BAR sito al piano terreno di condominio di civile abitazione di 7 piani fuori terra. L'immobile è costituito da ampio locale somministrazione, piccola cucina, anti-wc e wc per il personale, wc con anti-wc per i clienti. Tutti i locali tranne la cucina sono

Locale commerciale attualmente destinato a BAR sito al piano terreno di condominio di civile abitazione di 7 piani fuori terra. L'immobile è costituito da ampio locale somministrazione, piccola cucina, anti-wc e wc per il personale, wc con anti-wc per i clienti. Tutti i locali tranne la cucina sono pavimentati in monocottura. La cucina ha pavimento e rivestimenti in ceramica, i wc hanno rivestimenti in ceramica. Nell'interrato sono presenti due cantine

CLASSE ENERGETICA:

Certificazione n° 2015 101594 0020 del 5/3/2015 Classe. F

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
appartamento	Superficie 118 m2 x	100 %	= 118,00
Totale:	118,00		118,00

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie è stata calcolata in base a DPR 32 marzo 1998 L'importo medio è stato calcolato effettuando una valutazione parametrica che ha permesso prima di tarare in base ai parametri i valori medi di vendita ricavati dagli ultimi atti di trasferimento in zona per valutare il valore a nuovo in ottime condizioni, che poi è stato parametrizzato all'inverso per tenere conto di vetustà stato di conservazione tipo di edificio dell'immobile valutato. Si precisa che la valutazione deve intendersi a corpo nello stato in cui l'immobile si trovava fisicamente al momento del sopralluogo, e per quanto riguarda le formalità alla data della documentazione agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€93.220**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€93.220**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):
€93.220

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie: Agenzie di zona, 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
	Bar+2 cantine	118,00	0,00	€93.220	€93.220
				€93.220	€93.220

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è suddivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità` (vedi cap.8):

€1.050

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

€92.170

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
da definirsi

- la cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00);

- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione dipenderanno anche dal valore di aggiudicazione. Non è quindi possibile definirle compiutamente a priori

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

€92.170

10. APPLICABILITA' ART 1 COMMI 367,377,379 L 178/2020:

La sottoscritta non ha motivo di ritenere che tali articoli in questo caso siano applicabili

data 4/02/25

il tecnico incaricato

Ing. Alessandra Comoglio

Allegati

1. Atto di provenienza
2. Elenco pratiche edilizie Isonzo 91
3. Cartellino edilizio con rif. Issiglio 72
4. Concessione edilizia
5. Dichiarazione non presenza pratica variante
6. Abitabilità non conforme
7. Art 26 unione negozi
8. Dettaglio planimetria
9. Planimetria catastale
10. Regolamento di condominio
11. Certificazione energetica
12. Documentazione fotografica