



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 905/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO



DEBITORE:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO



CUSTODE:

Dott.ssa Daniela RENDINE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2025



TECNICO INCARICATO:

Francesco Lovecchio

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 905/2024

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

Oggetto della presente relazione sono i seguenti beni immobili facenti parte del complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica, sito in Comune di Torino, con accessi pedonali comuni dai civici numeri 283 della Via Monginevro e 1 della Via Bard, oltre ad accesso carraio comune dal civico numero 283/A della Via Monginevro e più precisamente:

a) nel fabbricato elevato a due piani fuori terra prospiciente la Via Monginevro, con accesso dal civico numero 283:

a.1) al piano terreno (primo fuori terra), locale ufficio con servizi igienici posto alle coerenze di passaggio carraio, cortile comune, accesso comune e Via Monginevro;

a.2) al piano terreno (primo fuori terra), locale ufficio posto alle coerenze di cortile comune, altra u.i.u., Via Monginevro e accesso comune;

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

a.1) Foglio 1294, Particella 72, Sub 114 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale: 26 m², Rendita Euro 581,01,

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367209.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 114 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 114;
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
- "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2010 Pratica n. TO0254283 in atti dal 20/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24812.1/2010)";
- "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/2009 Pratica n. TO0274892 in atti dal 28/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23770.1/2009)", mediante la quale sono stati soppressi gli originari subalterni 6, 7, 111, e 112, generando i subalterni 114 e 115;

a.2) Foglio 1294, Particella 72, Sub 115 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale: 26 m², Rendita Euro 387,34,

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367210.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 115 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 115;
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";



- “*VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)*”;
- “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2010 Pratica n. TO0254283 in atti dal 20/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24812.1/2010)*”;
- “*FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/2009 Pratica n. TO0274892 in atti dal 28/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23770.1/2009)*”, mediante la quale sono stati soppressi gli originari subalterni 6, 7, 111, e 112, generando i subalterni 114 e 115;

b) nel fabbricato elevato a due piani fuori terra prospiciente la Via Bard, con accesso dal cortile interno:

- b.1) al piano terreno (primo fuori terra), locale magazzino intercomunicante con il locale descritto successivamente al punto b.2, posto alle coerenze di Via Bard, ingresso comune, altra u.i.u., cortile comune e altra u.i.u. intercomunicante;
- b.2) al piano terreno (primo fuori terra), locale magazzino intercomunicante con il locale descritto precedentemente al punto b.1, posto alle coerenze di Via Bard, altra u.i.u. intercomunicante, cortile comune e altra u.i.u. quale cabina elettrica descritta al punto c;

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

b.1) Foglio 1294, Particella 72, Sub 4 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 m², Superficie Catastale Totale: 24 m², Rendita Euro 62,28,

dati derivanti da:

- “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”;
- “*Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367204.1/2013)*”, mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 4 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 4;
- “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)*”;
- “*VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)*”;
- “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)*”;
- “*VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 24073.1/2009)*”;
- “*VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212874 in atti dal 01/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 17663.1/2009)*”;
- “*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*”;
- “*CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/08/1986 in atti dal 12/09/1990 (n. 209/TO/1986)*”;

b.2) Foglio 1294, Particella 72, Sub 5 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 m², Superficie Catastale Totale: 23 m², Rendita Euro 62,28,

dati derivanti da:

- “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”;
- “*Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367205.1/2013)*”, mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 5 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 5;
- “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)*”;
- “*VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)*”;
- “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)*”;
- “*VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 24073.1/2009)*”;
- “*VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212874 in atti dal 01/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 17663.1/2009)*”;
- “*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*”;



- o "CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/08/1986 in atti dal 12/09/1990 (n. 209/TO/1986)";
- c) nel basso fabbricato elevato a un piano fuori terra prospiciente la Via Bard, con accesso dalla Via Bard stessa senza numero civico:
- al piano terreno (primo fuori terra), locale cabina elettrica, posto alle coerenze di Via Bard, altra u.i.u. quale magazzino descritto al punto b.2, cortile comune e altra u.i.u. quale laboratorio descritto al punto d;
- Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:
- **Foglio 1294, Particella 72, Sub 8 – VIA BARD n. 1, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria D/1, Rendita Euro 118,00,**
dati derivanti da:
 - o "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367206.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 8 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 8;
 - o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
 - o "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
 - o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)";
 - o "VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 24073.1/2009)";
 - o "VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212874 in atti dal 01/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 17663.1/2009)";
 - o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/08/1986 Pratica n. 1024677 in atti dal 15/11/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1209.1/1986)";
- d) nel basso fabbricato elevato a un piano fuori terra prospiciente la Via Bard, con accesso sia dal cortile interno, sia dal civico numero 5/C della Via Bard stessa:
- al piano terreno (primo fuori terra), ampio laboratorio con locale ufficio, tettoia e soppalco interno, posto alle coerenze di Via Bard, altra u.i.u. quale cabina elettrica descritta al punto c, cortile comune e altre u.i.u. di cui ai mappali 78 e 76 del foglio 1294;
- Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:
- **Foglio 1294, Particella 72, Sub 110 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 313 m², Superficie Catastale Totale: 341 m², Rendita Euro 1.632,67,**
dati derivanti da:
 - o "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
 - o "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367207.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 110 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 110;
 - o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
 - o "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
 - o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)";
 - o "VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 24073.1/2009)";
 - o "VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212955 in atti dal 01/04/2009 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 17667.1/2009)";
 - o "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario";
 - o "VARIAZIONE del 11/08/1986 in atti dal 22/10/1999 CLASSAMENTO (n. 34977/1986)";
 - o "AMPLIAMENTO del 11/08/1986 in atti dal 16/12/1988 ORA VIA MONGINEVRO 283 VAR (n. 34977/1986)".
- E come meglio, detti immobili risultano contornati in colore blu e distinti con le lettere "H" (l'ufficio con servizi "a.1"), "I" (l'ufficio "a.2"), "C" (il magazzino "b.1"), "D" (il magazzino "b.2"), "E" (la

cabina elettrica “c”) e “F”) (il laboratorio con la tettoia e l’ufficio “d”) nella planimetria allegata sotto la lettera “A” all’atto di registrazione di testamento pubblico, acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Alessandro STEFANI del 20/01/2012 rep. n. 4642/3805 registrato a Torino il 24/01/2012 al n. 938 serie 1T.

Nel trasferimento saranno comprese le ragioni di comproprietà che alle unità immobiliari sopra descritte competono sull’area e sulle parti del complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto fanno parte e che per legge, uso e destinazione sono da considerarsi comuni, con espressa specifica sugli ingressi, disimpegni e cortile raffigurati in giallo nella rappresentazione grafica di cui alla planimetria sopra citata.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive inerenti.

Le suddette unità immobiliari risultano intestate come segue:

- o ***DATO OSCURATO*** - *Proprietà 1/1;*
a seguito di *TESTAMENTO PUBBLICO del 19/12/2011 Pubblico ufficiale STEFANI ALESSANDRO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 4642 - UU Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 1086 registrato in data 07/05/2012 - SUCC.DI ***DATO OSCURATO*** Voltura n. 33737.1/2012 - Pratica n. TO0270588 in atti dal 05/06/2012.*

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del complesso edilizio insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1294 Particella n. 72, quale Ente Urbano della superficie di 826 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	467,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.800,00
Data della valutazione:	01/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Dott.ssa Daniela RENDINE, in data 31/01/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso l’immobile in oggetto, al quale presenziava, oltre al custode, la sig.ra ***DATO OSCURATO***, quale sorella del debitore sig. ***DATO OSCURATO***, che consentiva l’accesso agli immobili pignorati.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all’Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che in riferimento al soggetto proprietario sig. ***DATO OSCURATO***, per gli immobili in oggetto non risultano registrati contratti di locazione/comodati.

Si precisa che il locale cabina elettrica censito al Fg. 1294 N. 72 Sub. 8 di cui alla lettera “c”) è utilizzato da Ireti SpA, in qualità di distributore unico per la Città di Torino, in forza di scrittura privata più avanti descritta.

Dalla relazione depositata dal custode nominato Dott.ssa Daniela RENDINE, emerge che:

- . i beni sono liberi da persone e in stato di abbandono;
- . non ci sono rischi apparenti di perdite di acqua o di incendio;
- . nei locali pignorati veniva svolta un’attività lavorativa artigianale, sospesa da circa un anno per la mancanza di commesse. Sono tutt’ora presenti attrezzature e macchinari ingombranti e pesanti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 21/01/2025, sulle entità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva site in Torino, quali unità immobiliari censite al Fg. 1294 N. 72 Subb. 4-5-8-110-114-115, non risulterebbero sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle sotto citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 294,00, salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

Le unità oggetto della presente procedura esecutiva, pertanto, dalle ricerche effettuate, risultano libere da tali pesi.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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:

atto d'obbligo trascritto il 19/03/1980 a TORINO 1 ai nn. 8617/6859, in forza di atto a rogito Notaio Bruno TESSITORE del 20/02/1980 rep. n. 2587/950, a favore della CITTA' DI TORINO, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, mediante il quale i sig.ri ***DATO OSCURATO*** si sono obbligati per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad effettuare la demolizione dell'opera di cui alla Concessione Edilizia richiesta con domanda prot. 364 del 23/10/1979, con la rimessa in pristina entro trenta giorni dalla notificazione del decreto di esproprio per pubblica utilità dell'area o delle aree sulle quali insiste la costruzione oggetto della concessione, senza richiesta di indennizzo per le opere realizzate e con la specifica che detto vincolo, stipulato nell'interesse pubblico edilizio non si sarebbe potuto revocare, rinunciare o modificare senza il consenso scritto della Città di Torino.

A tal fine, non rilevando annotazioni per cancellazioni sul vincolo, lo scrivente ha richiesto chiarimenti al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata della Città di Torino, il quale, in risposta alla nota scritta prot. 258 del 23/01/2025 ha rappresentato quanto segue:

*Visto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Bruno TESSITORE del 20 febbraio 1980 rep. n. 2587/950, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 19 marzo 1980 ai nn. 8617/6859, sottoscritto dai sigg.ri Carosso a seguito dell'istanza presentata da ***DATO OSCURATO***, cui era seguito il rilascio della concessione edilizia n. 772 del 21 aprile 1980; Visto che il Piano Regolatore Generale del 1959, approvato con decreto presidenziale del 6 ottobre 1959 in allora vigente, prevedeva per tale area, sita in via Monginevro n. 283 angolo via Bard, la destinazione a verde agricolo;*

*Visto che il vigente Piano Regolatore Generale del 1995, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 21 aprile 1995 n. 3- 45091, individua l'area in oggetto in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - area normativa Misto M2, con indice fondiario pari ad 1,00 mqSLP/mqSF.; Dato atto che, sotto il profilo urbanistico-edilizio, non si ravvedono motivazioni che impongano il mantenimento del vincolo in questione, gli acquirenti dell'immobile in oggetto potranno presentare apposita **richiesta di nulla osta**, presso i competenti Uffici della Divisione Edilizia Privata-Servizio Permessi di Costruire, **per la rimozione dello stesso**.*

atto di costituzione di servitù di elettrodotto per cabina elettrica in forza di scrittura privata redatta in data 21/06/2005 tra AEM Torino Distribuzione S.p.A., con sede in Torino, C.F. 08475780014 e ***DATO OSCURATO***, mediante il quale veniva costituita la servitù perpetua e a titolo gratuito a favore degli impianti elettrici di AEM Distribuzione.

In tale scrittura, il concedente sig. ***DATO OSCURATO***, come previsto all'art. 8, si è impegnato a richiamare detto vincolo di servitù in ogni altro atto o regolamento successivo, acconsentendo alla registrazione ed alla trascrizione dell'atto.

Si fa presente che la suddetta scrittura privata non risulta né registrata, né trascritta e le spese dell'atto, come previsto all'art. 11, sono rimaste a carico di AEM Distribuzione, per il quale il concedente sig. ***DATO OSCURATO*** si è impegnato unicamente a comparire avanti a un Notaio per l'autentica della firma.

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 trascritto il 13/12/2024 a TORINO 1 ai nn. 51165/39641, in forza di atto giudiziario emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 06/11/2024 rep. n. 26074/2024, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***.

La formalità risulta gravare solamente sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

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

Ulteriori avvertenze:

Il complesso edilizio in cui insistono gli immobili in oggetto non risulta dotato di un Regolamento di Condominio e per quanto riguarda la gestione condominiale, in sede di sopralluogo la sig.ra ***DATO OSCURATO*** (sorella del debitore) ha comunicato che le uniche disposizioni per le parti comuni sono indicate nel testamento del padre sig. ***DATO OSCURATO***, depositato con atto a rogito Notaio Alessandro STEFANI del 20/01/2012 rep. n. 4642/3805 registrato a Torino il 24/01/2012 al n. 938 serie 1T.

A tal fine veniva comunicato che per quanto riguarda gli impianti e le utenze, la gestione è autonoma ed in particolare l'impianto elettrico è unico ed è collegato al contatore nel laboratorio; l'acqua calda sanitaria è presente solo negli uffici e servizi igienici ed è alimentata da un boiler elettrico; l'impianto di riscaldamento è presente solo negli uffici con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas metano installata nel locale cantina al piano interrato di proprietà della sig.ra ***DATO OSCURATO*** (cantina "L" rappresentata nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto di testamento succitato); l'impianto gas è collegato ad unico contatore installato nel laboratorio; l'adduzione

dell'acqua pubblica avviene mediante due punti utenza con contatore dedicato, posizionati uno per l'area uffici da Via Monginevro ed uno per l'area laboratorio e magazzini da Via Bard.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente richiama quanto sopra esposto sulla gestione delle utenze, così come riferito ed indicato dalla sig.ra ***DATO OSCURATO*** (sorella del debitore) in sede di sopralluogo.

Non risulta possibile, allo stato, fornire maggiori informazioni sulle spese fisse di gestione o di manutenzione degli immobili. Sarà pertanto cura dell'aggiudicatario verificare la gestione e gli allacci delle singole utenze in relazione ai beni pignorati.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 21/01/2025, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo al soggetto debitore esecutato, sig. ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzato, effettuata in data 13/01/2025 presso il casellario di iscrizione a ruolo, non sono risultati iscritti procedimenti giudiziari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13/12/2024. In tale data, le unità immobiliari di cui trattasi, risultavano in piena proprietà per la quota pari ad 1/1 del sig. ***DATO OSCURATO***.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 21/01/2025, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà delle unità immobiliari in oggetto, sotto riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO - per la quota di 1/1,
in forza di testamento del padre sig. ***DATO OSCURATO*** e deceduto il 19/12/2011
Denuncia di Successione testamentaria registrata all'Ufficio del Registro di Torino 1 in data 07/05/2012 al n. 1086 vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13/08/2012 ai nn. 27585/20946 ed atto di registrazione di testamento pubblico, acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Alessandro STEFANI del 20/01/2012 rep. n. 4642/3805, con trascrizione per "accettazione espressa di eredità" in data 26/01/2012 ai nn. 2997/2306 e di "rinunzia ad azione di riduzione" in data 26/01/2012 ai nn. 2998/2307.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO - per la quota di 1/1,
in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio a rogito Notaio Guglielmo SCATA' del 02/12/1977 rep. n. 67621, trascritto il 30/12/1977 a TORINO 1 ai nn. 23500/19660, dal sig. ***DATO OSCURATO***.

NOTA: Si fa presente che quanto sopra è stato esposto in ragione degli esiti di cui alla nota dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Sabrina GAMBINO del 03/06/2025 in seguito all'istanza dello scrivente depositata in data 13/02/2025, nella quale venivano fatte emergere le considerazioni sulle

ricerche effettuate in relazione alla titolarità e provenienza delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insistono gli immobili in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che le unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Misto M2. Inoltre, dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il fondo in cui insistono gli immobili in oggetto risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si fa presente che le unità immobiliari non risultano dotate dell'A.P.E..

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in parte in modalità telematica tramite il servizio fornito dal portale EdificaTO ed in parte in presenza, a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio n. 518, intestato a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la costruzione della casa colonica con annessa scuderia e tettoia, rilasciata il 15/06/1924

Permesso di Costruire n. 1365, intestato a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto lo spostamento della recinzione di chiusura della proprietà, rilasciato il 06/10/1942

Licenza Edilizia n. 2724, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la demolizione di un piano, l'ampliamento e la sistemazione del fabbricato rurale, rilasciata il 21/09/1961

domanda prot. 1962-1- 110192, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto il rinnovo della Licenza Edilizia n. 2724/1961, diniegata il 05/05/1965

Licenza Edilizia n. 751, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la costruzione di un basso fabbricato ad uso magazzino, rilasciata il 18/09/1963

Licenza di Occupazione n. 89, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto un basso fabbricato ad uso magazzino, rilasciata il 31/01/1969

domanda prot. 1970-1-20079, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di una tettoia, diniegata il 17/03/1971

domanda prot. 1974-1-60048, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la demolizione di un muro e pilastri, con formazione di nuova trave in c.a. nel basso fabbricato e la costruzione di una cabina Enel, per la quale è stata presentata rinuncia il 14/03/1975

domanda prot. 1979-1-10441, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto il rifacimento del solaio di copertura del basso fabbricato, diniegata il 26/03/1980

Autorizzazione Edilizia n. 724, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la sistemazione della facciata dell'edificio, rilasciata il 29/11/1979

Concessione Edilizia n. 145, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la formazione di un portoncino esterno per l'accesso diretto dalla via, la posa di un impianto ascensore al posto del preesistente vano scala ed il rifacimento (con lieve ampliamento) del ballatoio del primo piano verso cortile, per una nuova sistemazione dei locali uso ufficio del piano terra e dell'alloggio al piano primo, rilasciata il 20/02/1980

Concessione Edilizia n. 772, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la formazione di alcune aperture verso via al piano terra che al primo piano, nonché la revisione totale della copertura, rilasciata il 27/04/1980

Autorizzazione Edilizia n. 497, intestata a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la costruzione di una soletta di copertura del basso fabbricato su quella già esistente con formazione di un'intercapedine, rilasciata il 20/06/1985

Condono prot. 1986-11-6296, intestato a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto la costruzione di un basso fabbricato uso laboratorio, richiesto il 11/02/1986 e ad oggi sospeso poiché incompleto

Condono prot. 1986-11-27318, intestato a ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso di un locale uso deposito ad uso abitativo e opere interne, la formazione

di una veranda, la costruzione di una tettoia aperta, richiesto il 18/06/1986 e ad oggi sospeso poiché incompleto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente: Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Misto M2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Il terreno pertinenziale ai fabbricati in cui insistono gli immobili in oggetto risulta di estensione inferiore a mq 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione dei fabbricati in cui insistono le unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che sussistono diverse difformità edilizie, in particolare:

Uffici "a.1" - "a.2":

- formazione di nuovo wc esterno mediante tramezzatura per frazionamento del precedente wc, con conseguenti modifiche esterne nell'ufficio a.1, formazione di alcune nicchie nelle murature perimetrali degli uffici a.1 e a.2 e realizzazione di un muretto basso nell'ufficio a.2;

NOTA: si fa presente che le suddette difformità sono state rilevate rispetto all'ultimo titolo abilitativo, quale C.E. n. 145/80, ma si precisa che la situazione precedente non risulta allineata, in quanto il fabbricato è nato come casa colonica in forza di P.E. n. 518/24, per poi essere modificato come fabbricato rurale in forza di L.E. n. 2724/61, il cui rinnovo al permesso non è stato concesso e in entrambi gli elaborati progettuali risultano differenti sagome, consistenze e conformazione, oltre alla diversa destinazione d'uso dei locali;

Magazzini "b.1" - "b.2":

- realizzati senza titolo abilitativo rilevato tra le pratiche edilizie archiviate sull'indirizzo dell'immobile – si fa presente che la costruzione risulterebbe essere stata presumibilmente realizzata tra il 1961 ed il 1963;

Cabina elettrica "c":

- realizzata senza titolo abilitativo rilevato tra le pratiche edilizie archiviate sull'indirizzo dell'immobile – si fa presente che la costruzione risulterebbe essere stata presumibilmente realizzata tra il 1963 ed il 1975;

Laboratorio "d":

- immobile oggetto di condoni edilizi non ancora definiti e, oltre a quanto oggetto delle relative domande, risulta la realizzazione di un soppalco interno senza titolo abilitativo ed alcune modifiche interne relative alla rappresentazione differente di riseghe, pilastri, spessore muri, aperture esterne e diversa sagoma verso la cabina elettrica "c".

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente, occorrerà previamente procedere alla definizione dei condoni ancora aperti, per poi verificare se l'attuale stato dei luoghi potrà essere oggetto di conservazione e/o adeguamenti mediante opere edilizie. Tale attività, interessando un lotto ove insistono anche altre unità immobiliari a differente destinazione d'uso e di proprietà di terzi, dovrà essere svolta coinvolgendo l'intero complesso edilizio. Qualora l'esito fosse positivo in tutto od almeno in parte, potrà essere presentata un'istanza in sanatoria, con successivo aggiornamento planimetrico catastale. Qualora l'esito fosse negativo, occorrerà verificare le possibilità di accesso alla cosiddetta fiscalizzazione degli abusi edilizi.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale e forfettaria di € 15.000,00 da applicarsi in decurtazione al valore del compendio immobiliare in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, cui sono necessari ulteriori approfondimenti che interessano l'intero lotto ove insistono anche altri immobili a differente destinazione d'uso e di proprietà di terzi.**

Costi di regolarizzazione: €. 15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

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

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, cui sono necessari ulteriori approfondimenti che interessano l'intero lotto ove insistono anche altri immobili a differente destinazione d'uso e di proprietà di terzi.**

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, VIA MONGINEVRO N. 283 – VIA BARD NN. 1-5

COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA LABORATORIO, UFFICI E MAGAZZINI

Oggetto della presente relazione sono i seguenti beni immobili facenti parte del complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica, sito in Comune di Torino, con accessi pedonali comuni dai civici numeri 283 della Via Monginevro e 1 della Via Bard, oltre ad accesso carraio comune dal civico numero 283/A della Via Monginevro e più precisamente:

e) nel fabbricato elevato a due piani fuori terra prospiciente la Via Monginevro, con accesso dal civico numero 283:

- a.1) al piano terreno (primo fuori terra), locale ufficio con servizi igienici posto alle coerenze di passaggio carraio, cortile comune, accesso comune e Via Monginevro;
- a.2) al piano terreno (primo fuori terra), locale ufficio posto alle coerenze di cortile comune, altra u.i.u., Via Monginevro e accesso comune;

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

a.1) Foglio 1294, Particella 72, Sub 114 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe I, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale: 26 m², Rendita Euro 581,01,
dati derivanti da:

- o "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- o "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367209.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 114 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 114;
- o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
- o "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
- o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2010 Pratica n. TO0254283 in atti dal 20/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24812.1/2010)";
- o "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/2009 Pratica n. TO0274892 in atti dal 28/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23770.1/2009)", mediante la quale sono stati soppressi gli originari subalterni 6, 7, 111, e 112, generando i subalterni 114 e 115;

a.2) Foglio 1294, Particella 72, Sub 115 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria A/10, Classe I, Consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale: 26 m², Rendita Euro 387,34,
dati derivanti da:

- o "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- o "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367210.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 115 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 115;
- o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
- o "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
- o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2010 Pratica n. TO0254283 in atti dal 20/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24812.1/2010)";
- o "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/2009 Pratica n. TO0274892 in atti dal 28/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23770.1/2009)", mediante la quale sono stati soppressi gli originari subalterni 6, 7, 111, e 112, generando i subalterni 114 e 115;

f) nel fabbricato elevato a due piani fuori terra prospiciente la Via Bard, con accesso dal cortile interno:

- b.1) al piano terreno (primo fuori terra), locale magazzino intercomunicante con il locale descritto successivamente al punto b.2, posto alle coerenze di Via Bard, ingresso comune, altra u.i.u., cortile comune e altra u.i.u. intercomunicante;
- b.2) al piano terreno (primo fuori terra), locale magazzino intercomunicante con il locale descritto precedentemente al punto b.1, posto alle coerenze di Via Bard, altra u.i.u. intercomunicante, cortile comune e altra u.i.u. quale cabina elettrica descritta al punto c;

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

b.1) Foglio 1294, Particella 72, Sub 4 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 m², Superficie Catastale Totale: 24 m², Rendita Euro 62,28,
dati derivanti da:



- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367204.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 4 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 4;
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
- "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)";
- "VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 24073.1/2009)";
- "VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212874 in atti dal 01/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 17663.1/2009)";
- "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario";
- "CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/08/1986 in atti dal 12/09/1990 (n. 209/TO/1986)";



b.2) Foglio 1294, Particella 72, Sub 5 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 m², Superficie Catastale Totale: 23 m², Rendita Euro 62,28,

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367205.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 5 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 5;
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
- "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)";
- "VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 24073.1/2009)";
- "VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212874 in atti dal 01/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 17663.1/2009)";
- "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario";
- "CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/08/1986 in atti dal 12/09/1990 (n. 209/TO/1986)";



g) nel basso fabbricato elevato a un piano fuori terra prospiciente la Via Bard, con accesso dalla Via Bard stessa senza numero civico:

- al piano terreno (primo fuori terra), locale cabina elettrica, posto alle coerenze di Via Bard, altra u.i.u. quale magazzino descritto al punto b.2, cortile comune e altra u.i.u. quale laboratorio descritto al punto d;

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1294, Particella 72, Sub 8 – VIA BARD n. 1, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria D/I, Rendita Euro 118,00,**

dati derivanti da:

- "Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367206.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 8 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 8;
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)";
- "VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)";
- "VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 24073.1/2009)";





- “*VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212874 in atti dal 01/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I (n. 17663.1/2009)*”;
 - “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/08/1986 Pratica n. 1024677 in atti dal 15/11/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1209.1/1986)*”;
 - h) nel basso fabbricato elevato a un piano fuori terra prospiciente la Via Bard, con accesso sia dal cortile interno, sia dal civico numero 5/C della Via Bard stessa:
 - al piano terreno (primo fuori terra), ampio laboratorio con locale ufficio, tettoia e soppalco interno, posto alle coerenze di Via Bard, altra u.i.u. quale cabina elettrica descritta al punto c, cortile comune e altre u.i.u. di cui ai mappali 78 e 76 del foglio 1294;
- Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:
- **Foglio 1294, Particella 72, Sub 110 – VIA MONGINEVRO n. 283, Piano T, Zona Cens. 3, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 313 m², Superficie Catastale Totale: 341 m², Rendita Euro 1.632,67,**
dati derivanti da:
 - “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”;
 - “*Variazione del 11/10/2013 Pratica n. TO0428090 in atti dal 11/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 367207.1/2013)*”, mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 78 N. 615 Sub. 110 a Fg. 1294 N. 72 Sub. 110;
 - “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. TO0112308 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15810.1/2012)*”;
 - “*VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. TO0534324 in atti dal 19/07/2011 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I. (n. 203705.1/2011)*”;
 - “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2010 Pratica n. TO0236865 in atti dal 13/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23072.1/2010)*”;
 - “*VARIAZIONE del 29/04/2009 Pratica n. TO0279120 in atti dal 29/04/2009 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA U.I (n. 24073.1/2009)*”;
 - “*VARIAZIONE del 01/04/2009 Pratica n. TO0212955 in atti dal 01/04/2009 ESTTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 17667.1/2009)*”;
 - “*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*”;
 - “*VARIAZIONE del 11/08/1986 in atti dal 22/10/1999 CLASSAMENTO (n. 34977/1986)*”;
 - “*AMPLIAMENTO del 11/08/1986 in atti dal 16/12/1988 ORA VIA MONGINEVRO 283 VAR (n. 34977/1986)*”.



E come meglio, detti immobili risultano contornati in colore blu e distinti con le lettere “H” (l’ufficio con servizi “a.1”), “I” (l’ufficio “a.2”), “C” (il magazzino “b.1”), “D” (il magazzino “b.2”), “E” (la cabina elettrica “c”) e “F” (il laboratorio con la tettoia e l’ufficio “d”) nella planimetria allegata sotto la lettera “A” all’atto di registrazione di testamento pubblico, acquiescenza a disposizioni testamentarie e accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Alessandro STEFANI del 20/01/2012 rep. n. 4642/3805 registrato a Torino il 24/01/2012 al n. 938 serie 1T.

Nel trasferimento saranno comprese le ragioni di comproprietà che alle unità immobiliari sopra descritte competono sull’area e sulle parti del complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto fanno parte e che per legge, uso e destinazione sono da considerarsi comuni, con espressa specifica sugli ingressi, disimpegni e cortile raffigurati in giallo nella rappresentazione grafica di cui alla planimetria sopra citata.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive inerenti.

Le suddette unità immobiliari risultano intestate come segue:

- ***DATO OSCURATO*** - *Proprietà 1/1;*
a seguito di *TESTAMENTO PUBBLICO del 19/12/2011 Pubblico ufficiale STEFANI ALESSANDRO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 4642 - UU Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 1086 registrato in data 07/05/2012 - SUCC.DI ***DATO OSCURATO*** Voltura n. 33737.1/2012 - Pratica n. TO0270588 in atti dal 05/06/2012.*



Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del complesso edilizio insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1294 Particella n. 72, quale Ente Urbano della superficie di 826 mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare di cui trattasi si trova nel Comune di Torino, in zona Borgata Lesna, nel lotto compreso tra la Via F. De Sanctis, la Via Santa Maria Mazzarello, la ferrovia Torino-Bardonecchia-Modane e la Strada della Pronda.

La zona risulta ben dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili in oggetto sono ubicati all'interno di un complesso edilizio composto da più fabbricati e più unità immobiliari a diversa destinazione d'uso, posto all'angolo tra la Via Monginevro e la Via Bard.

In particolare, trattasi di due unità uso ufficio, due unità uso magazzino, una cabina elettrica ed un laboratorio con tettoia e ufficio siti in distinti corpi di fabbrica, situati tutti al piano terreno.

Il complesso edilizio in cui insistono le unità, infatti, è costituito da:

- un fabbricato prospiciente la Via Monginevro e la Via Bard a destinazione mista, elevato a due piani fuori terra con struttura portante mista esternamente intonacata e tinteggiata e copertura a falde, ove sono situati i due locali uso ufficio. Il fabbricato dispone di doppio accesso pedonale mediante portoncini in metallo e vetro, sia dal civico numero 283 della Via Monginevro, sia dal civico numero 1 della Via Bard e sul lato Est vi è un accesso carraio dal civico numero 283/A della Via Monginevro che, mediante un portone a due ante in metallo, consente l'accesso al cortile interno;
- un fabbricato prospiciente la Via Bard a destinazione mista, elevato a due piani fuori terra con struttura portante mista esternamente intonacata e tinteggiata e copertura a falde, ove sono situati i due locali uso magazzino. Il fabbricato ha accesso esclusivamente dal cortile interno;
- una cabina elettrica prospiciente la Via Bard, elevata ad un piano fuori terra con struttura in muratura e copertura piana, avente accesso esclusivamente dalla Via Bard senza numero civico;
- un fabbricato interno cortile prospiciente la Via Bard, elevato ad un piano fuori terra, con struttura in cemento armato e murature di tamponamento esternamente intonacate e tinteggiate e copertura piana prefabbricata impermeabilizzata mediante guaina, costituente il laboratorio con l'ufficio e la tettoia. Il fabbricato dispone di doppio accesso carraio dal civico numero 5 della Via Bard, nonché dal cortile interno.

L'edificazione del complesso in cui insistono gli immobili in oggetto è avvenuta in diverse fasi storiche, a partire dagli anni Venti, con modifiche, trasformazioni ed ampliamenti intercorse tra gli anni Sessanta e Ottanta.

Gli androncini di cui agli accessi comuni dalla Via Monginevro e dalla Via Bard presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate.

a.1) UFFICIO CON SERVIZI

L'unità in oggetto è situata al piano terreno (primo fuori terra) del fabbricato che risulta prospicere principalmente verso la Via Monginevro e si compone di un locale uso ufficio e doppio servizio igienico.

L'accesso al locale uso ufficio e ad un servizio igienico avviene distintamente, in quanto non comunicanti tra loro, dall'androne comune sul civico numero 283 della Via Monginevro, mentre l'altro servizio igienico ha accesso esterno dal cortile comune.

Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche e le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei servizi igienici e di un tratto nell'ufficio che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il servizio igienico interno è dotato di lavabo, vaso wc e boiler elettrico.

Il servizio igienico esterno è dotato vaso alla turca e punto acqua per la doccia.

Le porte sono in metallo e vetri e le finestre sono in metallo e doppi vetri, dotate di avvolgibili e/o grate di protezione.

Nel locale ufficio è presente l'impianto gas e l'adduzione dell'acqua, oltre ad essere servito dal riscaldamento con radiatore in ghisa e l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Si precisa che per gli impianti presenti non è stato possibile verificarne il servizio e la funzionalità. Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo risulta discreto.

a.2) UFFICIO

L'unità in oggetto è situata al piano terreno (primo fuori terra) del fabbricato che risulta prospicere principalmente verso la Via Monginevro e si compone di un locale uso ufficio avente accesso sia dall'androne comune sul civico numero 283 della Via Monginevro, sia dal cortile interno.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La porta è in metallo e vetri e i serramenti esterni sono in metallo e doppi vetri, dotati di avvolgibili e/o grate di protezione.

Il locale ufficio è servito dal riscaldamento con radiatore in ghisa e l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Si precisa che per gli impianti presenti non è stato possibile verificarne il servizio e la funzionalità.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo risulta discreto.

b.1) MAGAZZINO

L'unità in oggetto è situata al piano terreno (primo fuori terra) del fabbricato che risulta prospicere verso la Via Bard e si compone di un locale uso magazzino avente accesso dal cortile interno mediante portone a due ante in metallo e vetri.

La pavimentazione è in grès e le pareti sono intonacate, ad eccezione di un piccolo tratto rivestito in piastrelle ceramiche.

Detto locale comunica internamente con il locale magazzino adiacente di cui al successivo punto b.2, mediante una porta a due ante.

All'interno del locale è presente un lavatoio e diverse tubazioni impiantistiche di varia natura di cui non è stato possibile verificarne il servizio e la funzionalità.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo risulta discreto-scarso.

b.2) MAGAZZINO

L'unità in oggetto è situata al piano terreno (primo fuori terra) del fabbricato che risulta prospicere verso la Via Bard e si compone di un locale uso magazzino avente accesso dal cortile interno mediante portone a due ante in metallo e vetri.

La pavimentazione è in cemento e le pareti sono in parte intonacate ed in parte al rustico.

Detto locale comunica internamente con il locale magazzino adiacente di cui al precedente punto b.1, mediante una porta a due ante.

All'interno del locale sono presenti diverse tubazioni impiantistiche di varia natura di cui non è stato possibile verificarne il servizio e la funzionalità.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo risulta discreto-scarso.

c) CABINA ELETTRICA

L'unità in oggetto è situata al piano terreno (primo fuori terra) del fabbricato che risulta prospicere verso la Via Bard e che risulta ricavato tra quello in cui insistono i magazzini sopra descritti ai punti b.1) e b.2) ed il laboratorio descritto successivamente al punto d.

Si fa presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a detto vano perché il soggetto che ha consentito l'accesso al compendio non disponeva delle chiavi di accesso.

Si precisa che il locale ha accesso esclusivamente dalla Via Bard mediante una porta a due ante in metallo e l'utilizzo è consentito alla società Ireti SpA in forza di scrittura privata del 21/06/2005.

Detto locale è adibito a cabina elettrica di trasformazione energia elettrica per la distribuzione della stessa in bassa tensione alle utenze sottese.

d) LABORATORIO CON UFFICIO E TETTOIA

L'unità in oggetto è situata al piano terreno (primo fuori terra) del fabbricato che risulta prospicere verso la Via Bard e si compone di un ampio locale laboratorio con locale ufficio e tettoia.

Il laboratorio dispone di doppio accesso carraio dal civico numero 5 della Via Bard mediante portoni a più ante in metallo verniciato e vetri retinati, nonché di ulteriore accesso carraio passante per la

tettoia, dal cortile interno, mediante ampio portone ad ante impacchettate in metallo verniciato e vetri retinati.

Dalla tettoia, avente struttura metallica e copertura in onduline, è possibile accedere anche al locale ufficio, non comunicante internamente con il laboratorio, mediante portoncino in metallo e vetri.

L'interno del locale ufficio presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di un piccolo tratto ove risulta installato un pilozzo. Detto locale risulta dotato di impianto elettrico e di illuminazione, oltre all'adduzione della sola acqua fredda sul pilozzo.

All'interno del locale laboratorio la pavimentazione risulta in cemento e le pareti principalmente intonacate. È presente, inoltre, un soppalco con struttura metallica dal quale è possibile accedere anche alla copertura piana della cabina elettrica descritta al precedente punto c ed alla copertura piana del medesimo locale laboratorio.

L'immobile risulta dotato di illuminazione naturale mediante serramenti in metallo verniciato e vetri installati, nonché da finestratura a soffitto.

L'unità è dotata, altresì, di impianto elettrico realizzato principalmente in tubazioni esterne, nonché di impianto di illuminazione e di canna di aspirazione a tetto, oltre che di tubazioni impiantistiche di varia natura di cui non è stato possibile verificarne il servizio e la funzionalità.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo risulta discreto.

Dalla relazione del custode nominato, emerge che nei locali pignorati in esame, veniva svolta un'attività lavorativa artigianale, sospesa da circa un anno per la mancanza di commesse.

L'attività artigianale che veniva svolta era finalizzata al trattamento ed al rivestimento dei metalli e più precisamente alla zincatura.

All'atto del sopralluogo risultavano presenti, infatti, diverse attrezzature metalliche e macchinari pesanti e ingombranti, propedeutici all'attività svolta, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, condensatori, vasche di raccolta, vasca carbone, vasca calce, vasca rilancio filtro a quarzo, filtro a quarzo, vasca polielettrolita, vasca coagulazione, sedimentatore, per le quali non è dato sapere l'entità dell'eventuale contenuto e per le quali si precisa che all'interno potrebbero trovarsi ancora residui di materiali e/o rifiuti speciali/pericolosi, come carboni esausti, sabbie, soda caustica, sostanze chimiche in genere, ecc...

Ai fini della presente relazione, pertanto, qualora all'atto del trasferimento dell'immobile, questo dovesse ancora trovarsi nel medesimo stato riscontrato dallo scrivente in sede di sopralluogo, potrebbe rendersi necessario per l'aggiudicatario procedere alla bonifica/smaltimento delle sostanze e delle attrezzature presenti, per le quali lo scrivente ha ritenuto considerare una decurtazione in via prudenziale, non vincolante e con tutte le riserve del caso, tenuto conto che non risulta possibile, da un esame visivo, stimarne con assoluta certezza l'entità.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Compendio immobiliare in complesso edilizio composto da laboratorio, uffici e magazzini	467,00 x	100%	= 467,00
Totale:	467,00		467,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale del compendio immobiliare in oggetto, risulta la seguente:

a.1) locale ufficio con servizi:	~ 25 mq
a.2) locale ufficio:	~ 27 mq
b.1) magazzino:	~ 28 mq
b.2) magazzino:	~ 27 mq
c) locale cabina elettrica:	~ 18 mq
d) laboratorio:	~ 296 mq
ufficio:	~ 14 mq
tettoia:	~ 32 mq
TOTALE:	~ 467 mq

data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, sopra descritto, si adatterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima zona, fino a un raggio massimo di 500 metri dall'immobile in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insistono gli immobili in oggetto e su immobili con medesima destinazione e/o utilizzo, hanno evidenziato richieste per laboratori/capannoni con valori variabili da €/mq 350,00 ad €/mq 500,00, per magazzini con valori variabili da €/mq 275,00 ad €/mq 775,00 e per uffici con valori variabili da €/mq 200 ad €/mq 740,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per uffici in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 2° semestre 2024, variabili da €/mq 680,00 ad €/mq 1.350,00 e per capannoni tipici da €/mq 250,00 ad €/mq 500,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per uffici, variabili da €/mq 803,00 ad €/mq 1.380,00, per magazzini da €/mq 283,00 ad €/mq 498,00, per laboratori da €/mq 319,00 ad €/mq 640,00 e per capannoni tipici da €/mq 233,00 ad €/mq 389,00; il portale F.I.A.I.P. indica valori per uffici variabili da €/mq 930,00 ad €/mq 1.330,00, il portale F.I.M.A.A. indica valori per uffici variabili da €/mq 900,00 ad €/mq 1.350,00;
- i prezzi delle compravendite immobiliari rilevati nelle transazioni intercorse nell'ultimo biennio, con riferimento a laboratori, magazzini e uffici, risultano mediamente compresi nel range tra €/mq 200,00 ed €/mq 750,00;
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati”, evidenziano alcune compravendite immobiliari avvenute nell'ultimo biennio pubblicato (aprile 2023 – marzo 2025), con prezzi di mercato per uffici di circa €/mq 640,00, per magazzini variabili da €/mq 200,00 ad €/mq 510,00 e per laboratori variabili da €/mq 190,00 ad €/mq 735,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, accessibilità, servizi, stato manutentivo delle unità e delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato il compendio immobiliare;
- la posizione delle unità all'interno di un complesso edilizio composto da più immobili sito in zona Lesna, periferica rispetto al centro del Comune di Torino;

- la tipologia edilizia dei fabbricati in cui insistono le unità immobiliari e le loro caratteristiche costruttive, nonché il suo discreto stato manutentivo;
- l'ubicazione delle unità immobiliari al piano terreno (1° f.t.);
- l'esposizione, la prospicienza e l'accessibilità delle unità immobiliari;
- la consistenza delle unità e la distribuzione interna dei locali.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Torino, Via Monginevro n. 283 angolo Via Bard nn. 1-5, come segue:

a.1) locale ufficio con servizi – sub. 114:	~ 25 mq X €/mq 950,00 = €	23.750,00
a.2) locale ufficio – sub. 115:	~ 27 mq X €/mq 900,00 = €	24.300,00
b.1) magazzino – sub. 4:	~ 28 mq X €/mq 350,00 = €	9.800,00
b.2) magazzino – sub. 5:	~ 27 mq X €/mq 350,00 = €	9.450,00
c) locale cabina elettrica – sub. 8:	~ 18 mq X €/mq 300,00 = €	5.400,00
d) laboratorio – sub. 110:	~ 296 mq X €/mq 600,00 = €	177.600,00
ufficio:	~ 14 mq X €/mq 900,00 = €	12.600,00
tettoia:	~ 32 mq X €/mq 250,00 = €	8.000,00
TOTALE COMPLESSIVO:		€ 270.900,00

Euro Duecentosettantamila novecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **270.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete-scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	
Considerata l'entità delle attrezzature e dei macchinari presenti all'interno del laboratorio, nonché la possibile presenza di rifiuti speciali/pericolosi che potrebbe essere necessario bonificare/smaltire, lo scrivente ritiene prudenzialmente applicare una correzione di stima nell'ordine di grandezza di circa € 20.000,00, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, al solo fine di fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali.	- € 20.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non ne risulta gravato, ad eccezione della servitù sulla cabina elettrica "c" in capo a Ireti SpA per la quale non si ritiene applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per le unità immobiliari in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 270.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 250.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Francesco Lovecchio

Pagina 19 di 20

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Compendio immobiliare in complesso edilizio composto da laboratorio, uffici e magazzini	467,00	0,00	250.900,00	250.900,00
				250.900,00	250.900,00

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

€. 15.000,00

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

€. 235.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 11.795,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 294,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 11,00

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

€. 223.800,00

data 01/08/2025

il tecnico incaricato
Geom. Francesco Lovecchio