

**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
825/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:
+++omissis+++

GIUDICE:
Dott.ssa Sabrina Gambino

**INTEGRAZIONE
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Data 07/09/2020

TECNICO INCARICATO:
geom. LUIGI GIACONE
CF:GCNLGU56P28C404Q
con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18
telefono: 012176412
fax: 012176412
email: geom.luigi.giacone@gmail.com
PEC: luigi.giacone@geopec.it

DATA 24/06/2022

Premesso che con ordinanza in data 24/05/2022 il G.E. vista la relazione del Delegato richiedeva al sottoscritto Esperto chiarimenti in merito alla situazione catastale attuale dell'immobile oggetto di esecuzione, si risponde come appresso.

1) – con variazioni catastali prodotte dalla proprietà, successivamente al deposito della perizia, in data 13/04/2021 pratica n.TO0070125 in atti dal 15/04/2021 per DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 26720.1/2021) venivano presentate nuove planimetrie della originaria unità immobiliare già censita al Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 1349 n. 191sub 34 indicata in perizia. La suddetta variazione oltre a evidenziare la mancanza del tramezzo di divisione del soggiorno al piano quarto già rilevata in perizia, comportava la divisione in quattro unità immobiliari distinte della originaria unità immobiliare sub 34 in forza della normativa catastale che impone, in caso di presentazione di variazione della unità immobiliare stessa, lo scorporo – divisione - delle cantine che vanno a costituire, quando possibili di utilizzazione separata nei casi previsti dalla normativa, unità a se stante. Nello specifico la variazione della planimetria dell'appartamento per diversa distribuzione interna ha comportato obbligatoriamente la divisione delle tre cantine (classificabili C2) con formazione di quattro unità separate che hanno assunto i seguenti identificativi catastali in sostituzione dell'originario sub 34 e precisamente : Foglio 1349 n. 191 sub 41 cat.A/2 (Classamento e rendita proposti DM 701/94) l'appartamento; Foglio 1349 n. 191 sub 42 cat C/2 (Classamento e rendita proposti DM 701/94) una cantina; Foglio 1349 n. 191 sub 43 cat C/2 (Classamento e rendita proposti DM 701/94) altra cantina; Foglio 1349 n. 191 sub 44cat C/2 (Classamento e rendita proposti DM 701/94) altra cantina.

E' opportuno segnalare che tali variazioni, dal semplice esame documentale non avendo il sottoscritto effettuato nuovi sopralluoghi presso gli immobili, nulla modificano rispetto alla reale consistenza e valutazione degli stessi come descritti in perizia fermo il fatto che le cantine vengano poste in vendita congiuntamente all'appartamento.

2) – successivamente, in relazione all'appartamento, con variazione effettuata dall'Ufficio del Territorio per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2022 Pratica n.TO0080004 in atti dal 06/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80004.1/2022) – Classamento e rendita rettificati (DM 701/94) - Notifica effettuata con protocollo n. TO0090811 del 18/04/2022, l'Ufficio del Territorio ha effettuato la rettifica del classamento e rendita proposti dalla parte in sede di presentazione della variazione del 13/04/2021 attribuendo i seguenti nuovi dati censuari:

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 41 ZONA CENSUARIA 1 CAT. A/1 CLASSE 1 VANI 17 RENDITA EURO 5.970,24 VIA MASSENA N. 103 PIANO 4-5-6

Di fatto attribuendo all'appartamento la categoria A/1, peraltro già preesistente precedentemente come visibile nella visura catastale storica allegata.

3) – in pari data, in relazione alle tre cantine derivate, con variazione effettuata dall'Ufficio del Territorio per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2022 Pratica n.TO0080005 in atti dal 06/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80005.1/2022) – Classamento e rendita validati, l'Ufficio del Territorio ha validato, confermandole, le rispettive rendite catastali proposte delle tre cantine confermando i seguenti dati censuari:

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 42 ZONA CENSUARIA 1 CAT. C/2 CLASSE 4 MQ 6 RENDITA EURO 27,27 VIA MASSENA N. 103 PIANO S1

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 43 ZONA CENSUARIA 1 CAT. C/2 CLASSE 4 MQ 7 RENDITA EURO 31,81 VIA MASSENA N. 103 PIANO S1

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 44 ZONA CENSUARIA 1 CAT. C/2 CLASSE 4 MQ 14 RENDITA EURO 63,63 VIA MASSENA N. 103 PIANO S1

Pertanto in base ai nuovi identificativi degli immobili attuali si ritiene di integrare la perizia nel seguente modo:

Pagina 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA ANDREA MASSENA 103, quartiere CROCETTA, della superficie commerciale di **417,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato condominiale principale di cui è parte l'unità immobiliare trattata è di tipo a schiera, di vecchia costruzione realizzato negli anni trenta, struttura portante in cemento armato e muratura. Insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Torino al Foglio 1349 mappale 191. Esso è costituito da n. 18 unità immobiliari ad uso abitazioni.

L'oggetto di valutazione è costituito da un appartamento, e tre cantine, la cui parte abitativa si sviluppa essenzialmente su due livelli (piano quarto - 5f.t. e piano quinto sottotetto - 6 f.t.) oltre a terrazzo agibile posto a livello della copertura (piano 7 f.t.). I vari piani sono collegati da scale interne.

Lo stabile condominiale è dotato di due scale, a cui si accede dall'androne carraio. E' dotato di ascensore.

Complessivamente il condominio sviluppa n. 6 piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantine, oltre alla copertura in parte piana adibita a terrazzo di pertinenza dell'unità in esame.

La zona in cui trovasi è ottimamente servita dal punto di vista dei servizi, comoda ai trasporti ed alle varie infrastrutture sanitarie, scolastiche ecc.

Nel complesso il condominio dalle caratteristiche decorose e tipiche del periodo di costruzione si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO-QUINTO-SESTO, scala DUPLICE, ha un'altezza interna di 2,90 MT AL PIANO QUARTO - VARIABILE A PIANO QUINTO.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1937 ristrutturato nel 2003.

Identificazione catastale:

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 41 ZONA CENSUARIA 1 CAT. A/1 CLASSE 1 VANI 17 RENDITA EURO 5.970,24 VIA MASSENA N. 103 PIANO 4-5-6 (appartamento)

A.1 cantine, AL PIANO SOTTERRANEO TRE VANI CANTINA OGNUNO CON ACCESSO INDIPENDENTE DAL CORRIDOIO COMUNE, sviluppano una superficie commerciale di **6,50** Mq. Le pareti sono finite al grezzo, il pavimento in piastrelle. Identificazione catastale:

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 42 ZONA CENSUARIA 1 CAT. C/2 CLASSE 4 MQ 6 RENDITA EURO 27,27 VIA MASSENA N. 103 PIANO S1 (cantina)

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 43 ZONA CENSUARIA 1 CAT. C/2 CLASSE 4 MQ 7 RENDITA EURO 31,81 VIA MASSENA N. 103 PIANO S1 (cantina)

FOGLIO 1349 PARTICELLA 191 SUB. 44 ZONA CENSUARIA 1 CAT. C/2 CLASSE 4 MQ 14 RENDITA EURO 63,63 VIA MASSENA N. 103 PIANO S1 (cantina)

Il tutto intestato a +++omissis+++

+++omissis+++ Proprieta' per 1000/1000, derivante da EX F. 1349 N. 191 SUB 34 EX F. 182 N. 204 SUB 34 GIA' 204 SUB 10-20-21-24

Coerenze: porzione app.to al piano quarto (5 f.t.) : altra proprietà stesso stabile, vano scala comune a due lati, corte, vano scala comune a tre lati, corte, altra proprietà altro stabile, via Massena Andrea; porzione app.to al piano quinto (6 f.t.): altra proprietà stesso stabile a due lati, altra proprietà altro stabile, corte, altra proprietà altro stabile, via Massena Andrea; terrazzo piano copertura (7 f.t.) : altra proprietà altro stabile, corte, altra proprietà altro stabile, tetto; cantina al piano interrato: vano scala, sottosuolo cortile, altra proprietà, corridoio comune; altra cantina: corridoio comune a tre lati, altra proprietà; altra cantina: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e sottosuolo via Andrea Massena.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico.

Allegati: planimetrie catastali aggiornate appartamento e tre cantine, visure catastali storiche aggiornate.

Pinerolo 24/06/2022

Il tecnico
geom. Luigi Giaccone