

ARCHITETTO

SILVIA SIMONELLI

Via Ludovico Antonio Muratori 4 - 10126 TORINO

Tel. 347.81.67.304 - CF: SMN SLV 77H47 E379G

email: silvia.simonelli@yahoo.it

PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI Civile

- O -

Liquidazione Giudiziale N.: **AAAAAAAAAAAA A AAAAAAAAAAAAA - A.A.A. AAAAAAAAA A. A A.**

con sede in Torino, c.f./P.IVA AAAAAAAAAAAAA

N. R.G.

177/2024 L.G.

Ill.mo Sig. G.D.:

dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore Fallimentare:

dott.ssa ZUCCHETTO Laura

con studio in Torino, corso Galileo Ferraris n. 80

Consulente Tecnico d'ufficio:

arch. Silvia SIMONELLI

- O -

La sottoscritta arch. Silvia Simonelli, con studio in Torino (TO), Via Ludovico Antonio Muratori n. 4, in qualità di perito estimatore nel procedimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti rilievi ed accertamenti, si pregia di presentare la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa ad **immobile sito in TORINO, strada del Drosso n. 128/23.**

- O -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	2
DESCRIZIONE DEL LOTTO	2
SUPERFICI	6
DESCRIZIONE CATASTALE	7
SITUAZIONE LOCATIVA	9
TITOLARITÀ	9
VICENDE NEL VENTENNIO	10
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	11
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	12
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	12
SITUAZIONE URBANISTICA	12
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	13
REGOLARITA' EDILIZIA	16
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	18
VALUTAZIONE DEL LOTTO	18
REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO	20
CONCLUSIONI	20
ELENCO ALLEGATI:	21



- O -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobile di pertinenza della procedura R.G. n. 177/2024 L.G. indicata in epigrafe e precisamente:

- Porzione di fabbricato industriale utilizzata con destinazione prevalente ad ufficio, sito in TORINO, strada del Drosso n. 128/23.

- O -

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Si tratta del diritto di piena proprietà di unità immobiliare facente parte di complesso industriale, sito in TORINO, con accesso dal civico n. 128 interno 23 di Strada del Drosso, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 1473 mappale n. 14. Si allega al n. 3 estratto della mappa Catasto Terreni, dove con contorno di colore rosso viene indicato il perimetro dell'immobile in oggetto.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4) ed al sopralluogo effettuato in data 25.09.2024, forma oggetto di stima quanto segue:

con ingresso pedonale principale dal civico n. 128 int. 23 di strada del Drosso:

- porzione di fabbricato industriale composto al piano terra da due disimpegni e relativi vani scala e al piano primo da locali uso ufficio, disimpegnati da corridoio centrale, oltre a blocco servizi igienici, ripostiglio e spogliatoio,
posto alle coerenze: da Nord, in senso orario, strada del Drosso, cortile, proprietà

All'unità immobiliare si accede anche da un secondo ingresso pedonale con accesso sulla facciata posta a Sud-Ovest e privo di numero civico (foto n. 8 dell'allegato n. 1).

Quanto forma oggetto di trasferimento è individuato come lotto "A2" negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia prot. n. 2004 9 16934 del 26.11.2004, presentata da BBB. BBBBBB B.B., D.I.A. per frazionamento.

Nel trasferimento saranno, inoltre, comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio, sebbene non sia stato possibile per lo scrivente reperire copia di un regolamento trascritto.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in

oggetto attualmente si trova.

L'edificio, elevatesi a due piani f.t., ha struttura portante verticale realizzata con pilastri in cemento armato prefabbricato e solai con travi in c.a.p. e pedralles. La copertura è a falde, con manto in lamiera coibentata, secondo quanto riportato nella documentazione edilizia-amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico (allegato n. 6). I prospetti sono finiti in maggior parte in paramano.



Figura 1 - VISTA AEREA (fonte Google Maps)



Figura 2 - ESTRATTO DI MAPPA C.T.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché del lotto oggetto di stima.



Figura 3 – FACCIATA A SUD-OVEST



- O -

In base al sopralluogo effettuato il 25.09.2024 ed alla documentazione fotografica allegata al n. 1, in merito a dotazioni, impianti e finiture interne dell'unità immobiliare si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: piastrelle di ceramica (foto n. 23);
- rivestimenti: intonaco civile per pareti; rivestimento pareti bagni in piastrelle di ceramica; presenti pareti divisorie con specchiature superiori in vetro (foto n. 18), controsoffitto in quadrotti in vari punti danneggiato da fenomeni di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura (foto n. 35 e n. 38);
- serramenti interni: porte in laminato ed in legno di tipo economico;
- serramenti esterni: porta di ingresso all'U.I. da strada del Drosso in metallo (foto n. 9), serramenti esterni in metallo per il fronte affacciatesi su lastrico solare (foto n. 31) e in PVC con vetrocamera per gli altri fronti (foto n. 16);
- Impianto elettrico: in maggior parte in canaline esterne, presente interruttore magnetotermico/salvavita. All'interno della pratica edilizia prot. 2017-21-5166 è stata reperita relazione tecnica riferita ai controlli degli impianti elettrici eseguiti dallo studio SysPro Engineering, comprensiva di elaborati grafici e dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08. Lo scrivente non verificando la distribuzione e la sezione dei cavi dell'impianto non può accertare se la dichiarazione resa in tale ambito sia ancora valida e se l'impianto rispetti l'attuale normativa;
- Impianto idrico-sanitario: presente al piano primo blocco di servizi igienici, composto da due antibagni, dotati di lavabo e con accesso ciascuno a due diversi servizi igienici dotati di tazza wc (foto nn. 47÷50), oltre ad ulteriore servizio igienico dotato di lavabo, tazza wc con trituratore integrato (Sanitrit, secondo quanto riportato nella relazione di accertamento e rispondenza degli impianti idrico-sanitari redatta dall'arch. Antonio Calasso in data 21.04.2017 e contenuta all'interno della pratica edilizia prot. 2017-21-5166) e piatto doccia (foto nn. 11 e 12);
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo costituito da due caldaie murali installate una all'interno di un locale ufficio e l'altra nell'antibagno del servizio igienico (foto n. 47), collegate a radiatori a colonna. All'interno del fascicolo sopracitato è stata reperita dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico, firmata dal perito Ind. BASSO Maurizio e datata 03.03.2017. Non potendo verificare nel dettaglio l'impianto, non è in

possibile per lo scrivente accertare la validità dell'attestazione e se l'impianto rispetti l'attuale normativa.

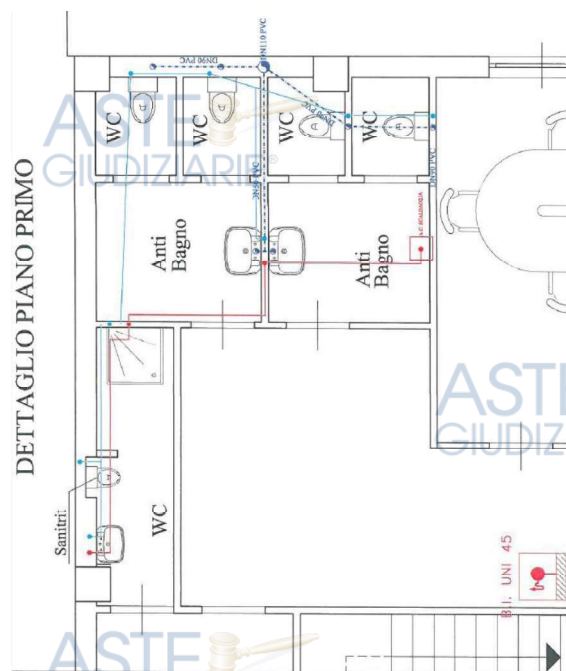


Figura 4 – FACCIATA A SUD-OVEST

Con riguardo al sopralluogo effettuato in data 25.09.2024 ritiene che l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. L'intero piano è stato controsoffittato con quadrotti in cartongesso, che risultano in vari locali danneggiati da fenomeni di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura. Lo scrivente non è in grado di riferire se i necessari lavori di manutenzione al sistema di impermeabilizzazione siano stati eseguiti e se pertanto la problematica possa ritenersi risolta.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente ha reperito presso l'archivio edilizio di Torino dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti; tuttavia, non avendo potuto accertare se quanto indicato corrisponda a quanto effettivamente presente in loco, gli impianti devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 5 - DETTAGLIO DANNI DA INFILTRAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 6 - CORRIDOIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 7 - UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

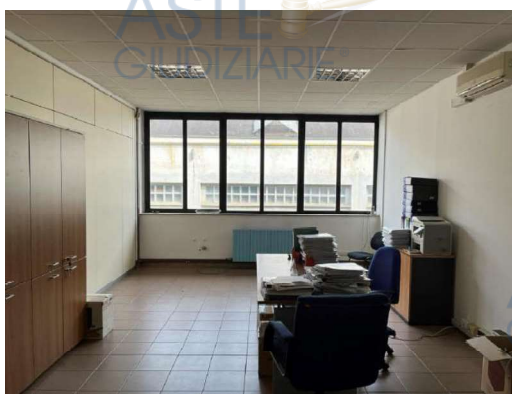


Figura 8 - UFFICIO

- O -

SUPERFICI

Le superfici non vengono indicate nella visura catastale (allegato n. 2), per cui sono state calcolate dallo scrivente in base al rilievo metrico eseguito in data 25.09.2024 e secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98, come segue:

- Porzione di fabbricato industriale utilizzato come ufficio circa mq. 535,00

Tale superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

Si allega al n. 5 la planimetria dello stato attuale dell'immobile con indicazione di alcune misure rilevate durante il sopralluogo. Nel documento vengono indicate in colore azzurro le pareti mobili e viene omessa la rappresentazione dei vani scala di accesso all'unità immobiliare dal piano terreno, facenti parte del lotto trasferito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

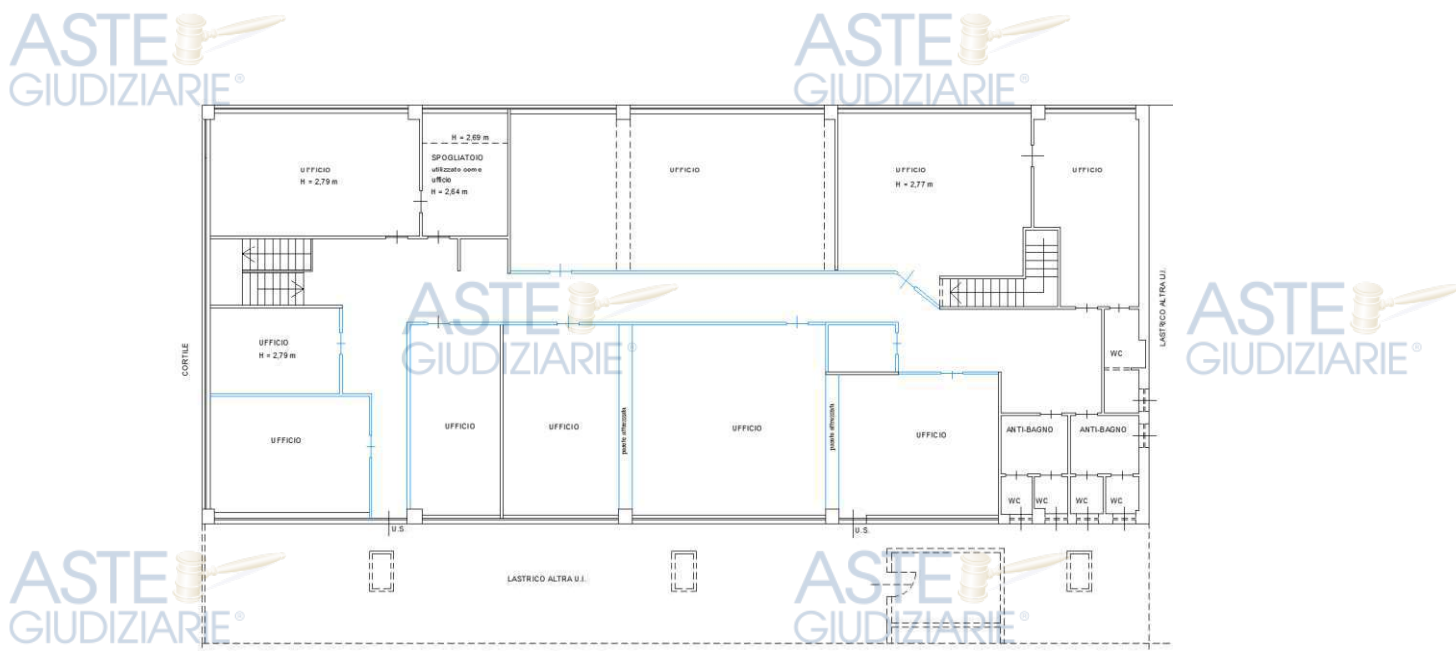


Figura 9 – PLANIMETRIA INDICATIVA STATO ATTUALE (vedasi allegato n. 5)

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Torino, come segue (vedasi visura allegata al n. 2):

- Fg. 1473 n. 14 sub. 5, Strada del Drosso n. 128/23, Piano T-1, Cat. D/8, R.C. € 7.080,00.

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. 2):

- 13/01/2006: Pratica n. TO0014323 in atti dal 13/01/2006 (VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 2804.1/2006) – rettifica di ufficio della rendita in € 7.080,00 rispetto a quella precedentemente proposta in € 2.364,00 dal tecnico con Doc.Fa. per DIVISIONE del 19.01.2005, protocollo n. TO0020381;
- 19/01/2005: denuncia di variazione per divisione n. 2711.1/2005 Pratica n. TO0020381 con il quale è stata soppressa l'U.I. al Fg. 1473 n. 14 sub. 1 e costituito l'attuale Fg. 1473 n. 14 sub. 5;
- 10/09/2004: denuncia di variazione per divisione n. 82905.1/2004 Pratica n. TO0417929 con il quale è stata soppressa l'U.I. al Fg. 1473 n. 14 e costituito l'U.I. al Fg. 1473 n. 14 sub. 1;
- 18/03/1991: Pratica n. TO0343134 in atti dal 02/07/2004 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 2159.1/1991, in atti dal 13/07/2000).

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. 2):

- AAAAAAAAAA A AAAAAAAAAA - A.A.A. AAAAAAAAAA A.AA.-A.A.A. con sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAA, per diritto di proprietà 1/1.

- O -

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

In base al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto è riportato un errato orientamento del simbolo del Nord (vedasi estratto di mappa catasto terreni allegato al n. 3) e sono stati realizzati tramezzi interni che, seppur non modificano la rendita catastale, risultano ad avviso dello scrivente rilevanti ai fini della conformità.



Figura 10 - ESTRATTO PLANIM.CATASTALE
PIANO TERRA (I f.t.)

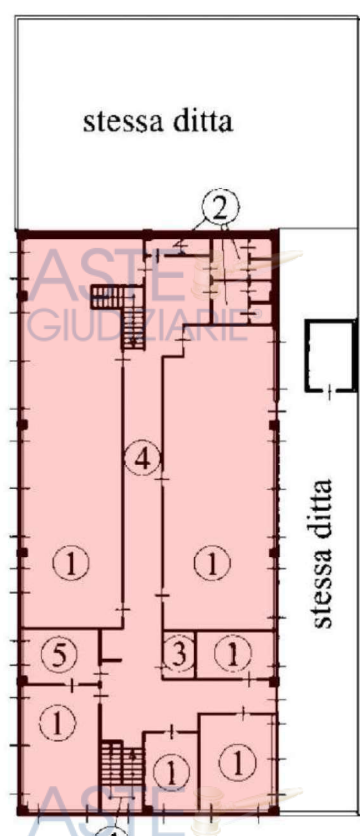


Figura 11 -ESTRATTO PLANIM.CATASTALE
PIANO PRIMO(II f.t.)

Si allega al n. 2 la planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 19.01.2005 – variazione prot. TO0020381) ed al n. 5 la planimetria del rilievo eseguito.

- O -

COERENZE:

L'unità immobiliare, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4), è posta in senso orario alle seguenti coerenze:

"strada del Drosso, cortile, proprietà [REDACTED]"

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 25.09.2024, l'immobile risulta libero da persone ed occupato da alcuni arredi ed attrezzature da ufficio, come è possibile riscontrare dalle fotografie allegate al presente elaborato al n. 1.

- O -

TITOLARITÀ

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- **AAAAAAAAA A AAAAAAAAA - A.A.A. AAAAAAAAA A.AA.-A.A.A.** , con sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, alla quale è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **16.03.2017:** atto di compravendita a rogito Notaio MISTRETTA Mario rep. 109295/41994 (allegato n. 4), trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 12.04.2017 nn. rp./rg. 10148/14595, con il quale società "EEE EEEE E.E.", con sede in EEEEE EEEEE (EE), c.f. EEEEEEEEEEE, vendette e trasferì alla società "AAAAAAAAA A AAAAAAAAA - A.A.A. AAAAAAAAA A.AA.-A.A.A", che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto.

A formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato di stima, si allega al n. 4 copia del titolo di provenienza, come reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1, precisando che:

- *"l'immobile in oggetto con contratto n. 61766/001 in data 3 marzo 2005, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 in data 22 dicembre 2006 al n. 12518 serie 3T con il versamento della somma di Euro 79,00, veniva concesso in locazione finanziaria alla società "AAAAAAAAA A AAAAAAAAA - A.A.A. AAAAAAAAA A.AA.-A.A.A. .";*

- *il presente atto costituisce una vendita a seguito di riscatto, relativo al contratto di locazione finanziaria sopra citato*”.

Nel merito del titolo di provenienza si ritiene ancora utile precisare che a pagina 19 (righe dalla 19 alla 23) si riporta quale oggetto della vendita *“Porzione di fabbricato con corte esclusiva pertinenziale facente parte del fabbricato sito in Comune di TORINO in strada del Drosso nn. 128/23”*, ma che il lotto risulterebbe di fatto privo di corte esclusiva pertinenziale di proprietà, in quanto meglio definito dalla rappresentazione riportata nella scheda catastale ed in particolare dalla suddivisione in lotti autorizzata con pratica edilizia prot. 2004-9-16934 (vedasi fig.14 ed allegato n. 7), dove quanto forma oggetto di trasferimento è individuato dalla sigla “A2”.

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

Dagli accertamenti effettuati presso l’A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ è stato possibile ricostruire come segue le vicende ventennali dell’immobile:

- **04.05.2016:** atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Mario MISTRETTA di Brescia rep. 107883/41207, trascritto presso l’A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ in data 18/05/2016 ai nn. rg./rp. 12542/17700, tra la società III IIIII (IIIIII) I.I.I., con sede in IIIIIII (II), c.f. IIIIIIIIIII e la società EEE EEEE E.E., con sede nei EEEEE EEEEE (EE), c.f. EEEEEEEEEEE, con trasferimento del diritto di piena proprietà dell’U.I. oggetto di stima (unità negoziale n. 2 immobile n. 738).
- **04.03.2005:** atto di compravendita a rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO di Rivarolo Canavese rep. 146828/6930, registrato a Rivarolo Canavese in data 07.03.2005 al n. 259 serie 1T, trascritto presso l’A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ in data 08.03.2005 ai nn. rg./rp. 9757/6023, con il quale la società BB BBBBBS SOCIETA' SEMPLICE, con sede in Torino, c.f. BBBBBSBBBBB, vendette e trasferì alla società “EEE EEEE E.E.” (già “III IIIII (IIIIII) I.I.I.” - in sigla “III IIIII”) che accettò ed acquistò la piena proprietà dell’U.I. in oggetto.

- O -

PRIMO ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Le ricerche condotte telematicamente presso l’A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare Torino³ (Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 23/08/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 21/05/1996) sul nominativo “BB BBBBBS” e sul relativo codice

fiscale non hanno prodotto alcun risultato.

Dalla lettura dei documenti allegati alla pratica edilizia prot. n. 2017-21-5166 è stato possibile comprendere che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla società BB
BBBBBBB SOC. SEMPLICE, con sede in Torino, con decreto di trasferimento del Tribunale di
Torino dalla società FFFFFFFFFF FFFFFFFFFF s.r.l. nell'ambito della procedura di esecuzione
immobiliare R.G. 181/66.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino
– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ con aggiornamento al
01.11.2024, sull'immobile risultano gravare le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni
pregiudizievoli:

a) ISCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 9754 Registro Generale 55746

TITOLO: ipoteca concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle
Entrate rep. 10063/11022 del 21/12/2022;

FAVORE: CCCCCC CCCCC CCCCCC-CCCCCCCCCCC, con sede in ROMA (RM),
c.f. CCCCCCCCCC

CONTRO: AAAAAAAAAA A AAAAAAAAAA - A.A.A. AAAAAAAAAA A. A. - S.R.L.,
con sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAA

CAPITALE: € 383.036,08

TOTALE: € 766.072,16

OGGETTO: la formalità colpisce unicamente l'immobile oggetto di stima per cui
potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita.

- O -

b) TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 27192 Registro Generale 34694

TITOLO: SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del
Tribunale di Torino rep. 177/2024 del 02.07.2024;

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
AAAAAAAAA A AAAAAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAAAAA A AAAAAAAAAA A.A.A., con sede in Torino, c.f.
AAAAAAAAA

OGGETTO: la formalità colpisce unicamente l'immobile oggetto di stima per cui



potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita.

- O -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino¹ ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato.

Sebbene nell'atto di compravendita a rogito Notaio MISTRETTA Mario rep. 109295/41994 del 16.03.2017 (allegato n. 4), non venga riportata alcuna servitù, si ritiene in ogni caso utile segnalare quanto segue:

- Le aperture al piano primo, sia le finestre che le due uscite di sicurezza, si affacciano su lastrico solare di proprietà di terzi.
- Sul lastrico solare sopracitato è stato edificato un volume destinato a centrale termica, a servizio di altra U.I. e secondo quanto riferito allo scrivente accessibile unicamente da una scaletta esterna, di cui tuttavia non è stata indagata la legittimità.
- Sulla copertura del fabbricato sono presenti pannelli solari/pannelli fotovoltaici, di cui lo scrivente non può fornire alcuna notizia se non il fatto che secondo quanto riportato dal sig. P P P P P P P P P P P P P P P P con mail del 04.10.2024, si tratta di impianto a servizio dell'unità immobiliare ubicata al piano terreno.
- Secondo quanto riportato nel fascicolo della pratica edilizia del 1960, l'accesso avviene a mezzo di un cortile comune indivisibile largo mt 15,00 costituito con atto del 04/07/1966.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non è stata possibile reperire copia di Regolamento di Condominio e/o Comprensorio trascritto. Il sig. P P P P P P P P P P P P P P P P, amministratore unico della società in liquidazione, con mail del 04.10.2024 ha dichiarato non vi sia alcuna amministrazione di comprensorio.

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

In base all'estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino tramite il portale Edificato (allegato n. 8), l'immobile ricade secondo le attuali previsioni del P.R.G.C. in:



- Zone Urbane Consolidate per Attività Produttive (ZUCAP) normate dall'art. Art. 14 - Aree per le attività produttive (art. 8 – AREA IN) con Indice di edificabilità fondiario (I.F.) pari a 1.35 mq/mq;
- Secondo la tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., in zona Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) pubblicate sul sito del Comune di Torino per le attività consentite in tale ambito.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TORINO, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata abusivamente in data anteriore al 1 settembre 1967 in zona residenziale. Successivamente alla pratica edilizia n. 111/1956, di cui lo scrivente non ha preso visione, è stata presentata:

- pratica edilizia prot. n. 1960 1 50133 del 15.01.1960 intestata a SOC. FFF. FFFFFFFF, registrata ad indirizzo "strada del Drosso 132" per la FISCALIZZAZIONE dell'ampliamento di un capannone industriale (variante alla pratica edilizia n. 111/1956), in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale del 19/10/1970 e in considerazione del fatto che l'opera era inserita in un complesso produttivo e che l'utilità della sua conservazione era prevalente rispetto alla repressione dell'irregolarità. Il fabbricato risulta fiscalizzato in data 14/11/1979 in capo alla soc. BB BBBB BBB.

A partire dal 1986 sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

1. pratica edilizia prot. n. 1986-1-9654 del 31.12.1986, presentata da BBB. BBBB BBB SEMPLICE, registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 132" - Concessione Edilizia n. 390 del 03.12.1987 per rifacimento copertura, modifiche interne e variante riduttiva in fabbricato industriale, formazione di solaio intermedio per ricavare un piano uso uffici e modifiche di facciata [alla data della digitalizzazione non risulta presente nel fascicolo elaborato grafico indicato nel provvedimento, per cui nulla lo scrivente può riferire nel merito]; inizio lavori in data 02/05/1988;
2. pratica edilizia prot. n. 1986 11 34485 del 31.07.1986, presentata da BBB. BBBB BBB, registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 132" - Concessione Edilizia in

sanatoria n. 216/2000 del 03.02.2000 per conservazione delle opere edilizie consistenti in ampliamento e modifiche di facciata di edificio ad uso artigianale; lavori dichiarati realizzati nel 1971;

3. pratica edilizia prot. n. 1986 11 49588 del 29.09.1986, presentata da BBB. BBBB BBB, registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 132" pratica di condono edilizio L. 47/85 - sanatoria per varianti di facciata, rilasciata per silenzio assenso come da verifica dell'ufficio del 03.10.1997;
4. pratica edilizia prot. n. 1989 1 625 del 14/02/1989 Concessione Edilizia n. 655 del 19.09.1989, in variante al progetto della C.E. 390 del 03.12.1987, consistenti in modifiche interne e di facciata, con formazione di centrale termica in copertura;
5. pratica edilizia prot. n. 1998 9 14489 del 26.10.1998, presentata da BBB. BBBB BBB, registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 128 int.46" art. 26 L 47/85 per opere interne consistenti in demolizione e costruzione di alcuni tramezzi interni per la realizzazione di nuovo ufficio e reparto fax e fotocopie;
6. pratica edilizia prot. n. 2004 9 11134 del 26.07.2004, presentata da BBB. BBBB BBB B.B., registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 128" D.I.A. per opere di risanamento, adeguamento igienico funzionale e modifiche interne al piano primo ed al piano terreno del mappale n. 14, con conseguente frazionamento del compendio industriale in tre lotti "A", "B" e "C";

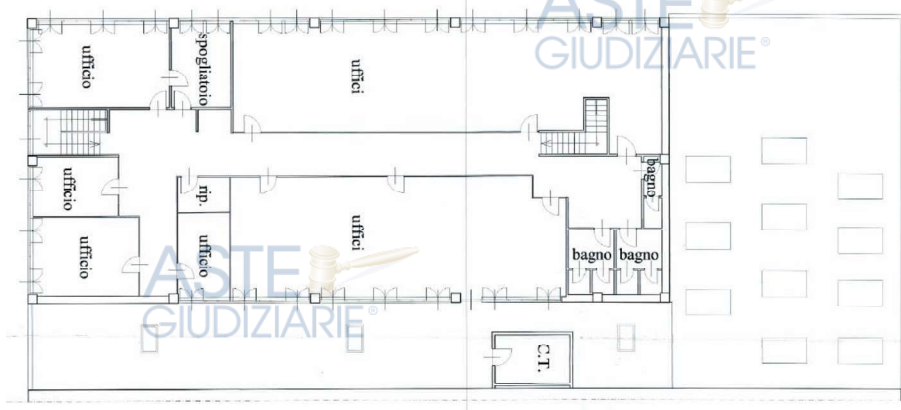
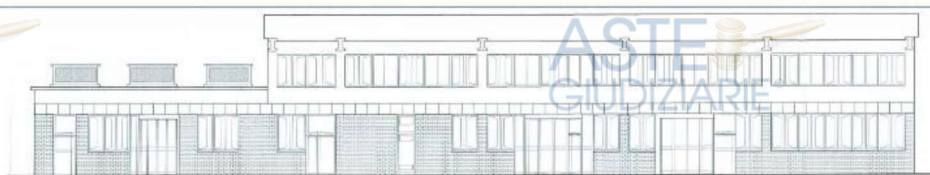


Figura 12 – PIANTA PROGETTO PRATICA EDILIZIA PROT. N. 2004 9 11134 DEL 26.07.2004



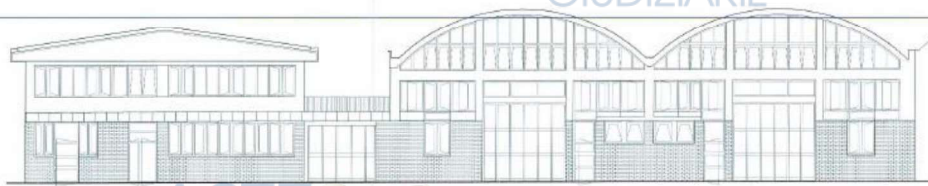


Figura 13 – PROSPETTI SUD-OVEST (in alto) e SUD-EST (in basso) P. PROT. N. 2004 9 11134

7. pratica edilizia prot. n. 2004 9 16934 del 26.11.2004, presentata da BBB. BBBBBBB B.B., registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 128 int.23" D.I.A. per costruzione di tramezzi interni al piano terreno per frazionare l'unità immobiliare in due lotti "A1" e "A2";

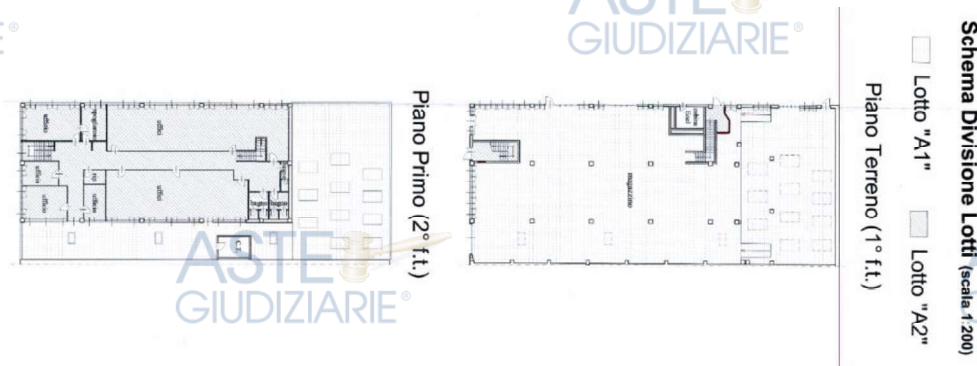


Figura 14 - ESTRATTO PRATICA EDILIZIA PROT. N. 2004 9 16934 DEL 26.11.2004

8. pratica edilizia prot. n. 2017-21-5166 del 16-03-2017, registrata all'indirizzo "STRADA DEL DROSSO 128 int.23 piano 1", presentata da AAAAAAAAAA A AAAAAAAAAA A.A.A. nella persona del legale rappresentante arch. Francesco PAPARATTO – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' S.C.A. di cui agli artt. 19 della L.241/90 e 24 del D.P.R. 380/2001 (relativa alla D.I.A. 2004-9-16934 IN SANATORIA ed alla D.I.A. 2004-9-11134) – S.C.A. parziale relativa ai locali ad uso ufficio al piano primo in edificio a destinazione produttiva - RILASCIATA, come da referto del 25.09.2018 e da ricevuta di pagamento della sanzione per tardiva presentazione (vedasi allegato n. 9).

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente (accesso atti del 03.09.2024), è emersa l'esistenza di ulteriore pratica edilizia prot. n. 2017 4 19551 del 17-10-2017, registrata all'indirizzo "STRADA DEL DROSSO 128 int. 23", ed intestata alla SOC. AAAAAAAAAA A AAAAAAAAAA. Dalla lettura della documentazione ricevuta, il fascicolo è stato archiviato in quanto, come si evince dalla comunicazione del 25.06.2018, la pratica è stata aperta erroneamente per

segnalare problematiche relative alla realizzazione di opere strutturali di cui all'art. 69 del DPR 380/2002, mentre in realtà si trattava dell'irreperibilità del collaudo statico originario dell'immobile correlato al perfezionamento dell'iter relativo all'istanza di agibilità n. 2017-21-5166 sopracitata.

Si allegano:

- al n. 6 estratto della documentazione edilizia amministrativa;
- al n. 7 estratto tavole grafiche relative all'ultimo stato autorizzato (pratiche edilizie n. 2004-9-11134 e n. 2004-9-16934);
- al n. 8 estratto urbanistico;
- al n. 9 segnalazione certificata agibilità.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza di permesso di costruire o totale difformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., possono risultare ostative al trasferimento.

Dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati e quanto rilevato sono emerse tuttavia alcune difformità, come di seguito meglio precisate:

Al piano terreno,

per la variazione del quale è stata presentata DIA prot. n. 2004-9-16934 del 26.11.2004 (per frazionamento):

- a. realizzazione di un ripostiglio in prossimità della scala adiacente alla cabina Enel.

Al piano primo,

per la variazione del quale è stata presentata DIA prot. n. 2004-9 11134 del 26.07.2004:

- b. utilizzo di un locale come "ufficio" sebbene sia stato autorizzato come "spogliatoio" e di un locale come "camera da letto" sebbene sia autorizzato come "ufficio";
- c. demolizione di tramezzo divisorio tra il locale ripostiglio ed il locale ufficio, con conseguente ampliamento della superficie di quest'ultimo e chiusura di vano porta;
- d. erezione di tramezzi divisori negli uffici di più ampie dimensioni, così da creare cinque uffici ed un locale ripostiglio, in luogo dei due uffici autorizzati;
- e. eliminazione dell'antibagno e spostamento del vano porta per il bagno singolo ubicato al fondo del corridoio;

f. omessa rappresentazione delle finestre e dell'uscita di sicurezza verso il lastrico solare.

Ad eccezione delle opere descritte al punto "f", che ad avviso dello scrivente possono rientrare negli *"errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*, ai sensi dell'art. 34bis - Tolleranze costruttive comma 2bis del DPR 380/2001, in quanto rappresentati nelle precedenti pratiche edilizie, per gli altri interventi sopradescritti, non è stato possibile reperire un titolo edilizio amministrativo, per cui sono da considerarsi violazioni edilizie, solo in parte mantenibili.

In merito al punto "e", si precisa che allo stato attuale il servizio igienico comunica direttamente con il locale ufficio, utilizzato come "camera da letto" (foto n. 12 dell'allegato n.1). Mancando il necessario antibagno, l'opera contrasta con la normativa igienico-sanitaria e con il Regolamento Edilizio vigenti. Occorrerà ripristinare lo stato autorizzato, o prevedere altra soluzione progettuale dove il servizio igienico in cui è presente la tazza wc non sia direttamente affacciante su locale in cui è prevista la presenza continuativa di persone.

Per quanto concerne le opere interne, descritte ai punti "a", "b", "c" e "d", potrà essere presentata, a cura e spese dell'aggiudicatario, una pratica edilizia in sanatoria per il mantenimento degli interventi eseguiti senza titolo, ovvero una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001, con corresponsione di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre ad oneri professionali e diritti di segreteria. Occorrerà in ogni caso utilizzare i locali secondo le destinazioni d'uso consentite, verificando che siano rispettati i requisiti igienico sanitari minimi, anche relativamente alle altezze interne ed ai rapporti aeroilluminanti.

- O -

In merito all'agibilità (pratica edilizia prot. n. 2017-21-5166 del 16-03-2017), si precisa che all'interno del fascicolo è stata reperita asseverazione dell'arch. CALASSO Antonio nella quale si attestava la conformità dell'opera ai progetti presentati in archivio edilizio (pratiche n. 2004-9-16934 e 2004-9-11134), sebbene siano state rilevate dallo scrivente le modifiche sopra riportate. Alcuni interventi erano già stati realizzati nel 2017, come si evince dagli schemi grafici allegati alla S.C.A. per le dichiarazioni relative agli impianti.

- O -

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche

edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Torino.

- O -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 22.10.2024 è stato possibile accertare che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2017 102564 0002, redatto in data 20 febbraio 2017 dall'Arch. Antonio Calasso, iscritto al numero 102564 elenco Certificatori Energetici Regione Piemonte. Si allega al n. 10 copia del documento, precisando che l'A.P.E. riporta la scadenza al 20.02.2027.

- O -

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, al mediocre stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti indagini:

- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 30 – codice zona D6 – periferica/MIRAFIORI SUD per cui vengono forniti per il I semestre del 2024 i seguenti valori:
 - per capannoni industriali in stato normale: 200,00 €/mq (min.) - 360 €/mq (max)
 - per capannoni tipici in stato normale: 250,00 €/mq (min.) - 460 €/mq (max)
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso ambito/compendio immobiliare. In particolare è stato prelevato e consultato il seguente titolo:

a) trascrizione RP 6118 del 15/03/2013



atto a rogito Notaio Leonardo CAPPETTA rep. 59864/17392 del 08/03/2013

- porzione di capannone industriale al piano terreno con ingresso dal civico n. 128/23-B di strada del Drosso [adiacente al lotto in oggetto], identificato al C.F. al Fg. 1473 n. 14 sub. 2, cat. D/7
 - prezzo dichiarato in atto: € 210.000,00;
 - ulteriori indagini presso l'O.M.I. da cui è emerso che per la zona D6 - periferica/MIRAFIORI SUD nel II semestre del 2016 i valori registrati risultavano:
 - per capannoni industriali in stato normale: 335,00 €/mq (min.) - 415 €/mq (max)
 - per capannoni tipici in stato normale: 415,00 €/mq (min.) - 510 €/mq (max)
- per cui per la zona in esame si è registrata una diminuzione tra il 2016 ed il 2024 di circa il 25% calcolata sul valore medio e di circa il 40% calcolata sul valore minimo.

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare quanto segue:

- valore di riferimento: 380,00 €/mq
- superficie commerciale: 535 mq
- valore immobile senza decurtazioni:
 $380 \text{ €/mq} \times 535 \text{ mq} = € 203.300,00$ da arrotondarsi a € 203.000,00
- decurtazione per il mediocre stato di conservazione, per l'età del fabbricato (circa 40 anni) e l'assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (15%):
 $€ 203.000,00 \times 0,15 = € 30.450,00$ da arrotondarsi a € 30.500,00
- decurtazione per la situazione edilizia amministrativa di cui sopra riferito, comprese opere murarie di ripristino dell'antibagno, oneri professionali, tributi e sanzioni per pratica comunale e catastale € 5.000,00

Valore del lotto oggetto di stima:

$€ 203.000,00 - (€ 30.500,00 + € 5.000,00) =$

$€ 203.000,00 - € 35.500,00 =$

€ 167.500,00

dicesi **euro centosessantasettemilacinquecento virgola zero zero.**

Il prezzo sopra indicato si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti,



ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali. Si precisa che il valore di stima dell'immobile è stato determinato tenendo conto di aspetti negativi che ne hanno deprezzato il valore, quali:

- la situazione edilizia amministrativa e la necessità di apportare delle modifiche all'immobile, anche murarie;
- il pessimo stato del controsoffitto ed il fatto che non si ha alcuna notizia circa la risoluzione delle problematiche delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, che hanno generato i danni documentati nell'allegato n. 1 della presente relazione di stima;
- il fatto che nell'ambito territoriale preso in esame "Mirafiori Sud-Strada del Drosso" vi sia larga offerta di uffici di ampia metratura, anche in stabili realizzati più recentemente, da cui deriva una minore appetibilità del lotto, che sebbene sia utilizzato come "ufficio" ha una destinazione d'uso legittimamente autorizzata come "produttiva".

- O -

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il trasferimento è da assoggettarsi ad IVA nella misura per legge prevista.

- O -

CONCLUSIONI

Con riguardo alle operazioni eseguite, alle sessioni di accertamento effettuate presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco, a quanto sopra dettagliatamente trattato, nonché agli allegati grafici e documentali uniti alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato conferitogli e resta, in ogni caso, a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 5 novembre 2024

Il Perito estimatore

(Arch. Silvia SIMONELLI)



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetria e visura catastale C.F.;
3. Estratto di mappa C.T.;
4. Titolo di provenienza;
5. Planimetria indicativa stato attuale;
6. Documentazione edilizia amministrativa;
7. Estratto planimetrie ultimo stato autorizzato
8. Estratto urbanistico;
9. Documentazione Agibilità;
10. Attestato prestazione energetica.

