

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:

CCCCCC CCCCCC CCCCC.

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

N. R.G.

253/2024 L.G.

Ill.mo Sig. G.D.:

dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore:

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, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 6505 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Torino al n. 52296, 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, rassegna la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa ad immobile sito in VENARIA REALE (TO), via Michele Berino n. 42 (catastalmente 42-BIS).

- O -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	2
DESCRIZIONE DEL LOTTO	2
SUPERFICI	5
DESCRIZIONE CATASTALE	6
SITUAZIONE LOCATIVA	9
GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO	9
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO	9
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	10
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	10
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	11
SITUAZIONE URBANISTICA	12
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA	13
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
VALUTAZIONE DEL LOTTO	15
CONCLUSIONI	16
ELENCO ALLEGATI:	17



- O -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobile di pertinenza della procedura R.G. n. 253/2024 L.G. indicata in epigrafe e precisamente:

- Magazzino facente parte del complesso immobiliare ubicato in Venaria Reale (TO), con ingresso dai civici nn. 36, 38, 40, 42-42bis di via Michele Berino.

- O -

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Venaria Reale (TO), con accesso dai civici nn. 36-38-40-42 di via Berino, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 36 mappale n. 147 e costituito da due edifici, ciascuno elevato a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, nonché locali seminterrati posti sotto alle aree verdi. Si allega al n. 3 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al sopralluoghi effettuati in data 09.01.2025 e 12.02.2025, forma oggetto di stima quanto segue:

con accesso da via Michele Berino 42 (foto n. 3 dell'allegato n. 1):

- al piano seminterrato: due unità immobiliari contigue (catastralmente identificate da un unico subalterno), una composta da un ampio locale magazzino e blocco servizi igienici, l'altra da locale magazzino, tre vani accessori, un locale ad uso ufficio e blocco servizi igienici,

il tutto con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4) è posto alle coerenze:

terrapieno a due lati, proprietà società "I.N.G. LEASE (ITALIA) S.P.A." o aventi causa e strada di accesso condominiale privata.

In merito alla descrizione soprariportata si precisa che:

- sebbene un locale sia stato descritto come "ufficio" nella scheda catastale, la destinazione d'uso legittima dell'immobile è di "magazzino ad uso deposito e relativi accessori";
- sebbene si tratti di due unità immobiliari attigue, dotate ciascuna di ingresso indipendente e quindi suscettibili di autonomia funzionale e reddituale, sono di fatto ancora accatastate come un unico singolo subalterno.

Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno



comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

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.



Figura 1 - VISTA AEREA (fonte Google Maps)



Figura 2 - ESTRATTO MAPPA C.T. – fuori scala

All'immobile si accede dalla rampa comune con ingresso dal civico di via Berino n. 42 (foto n. 3) e quindi attraverso due portoni carrabili in metallo con chiusura a libro (foto nn. 5 e 20), oltre che da porta in metallo (foto n. 22). Si segnala che le specchiature in vetro dei portoni risultano in gran parte rotte e che per la porzione del magazzino più a Ovest (la prima percorrendo la rampa) il portone risulta difettoso e non completamente apribile al momento del sopralluogo.

I locali sono illuminati, oltre che dai portoni, anche da alcuni pozzi di luce in copertura, sormontati da cupole in policarbonato, in parte rotte a seguito della violenta grandinata dell'agosto 2024 (foto n. 14), secondo quanto riferito dal sig. BBBBBB BBBBBBB, che ha consentito l'accesso) Altre aperture sono presenti sul fronte Nord verso la rampa comune, tamponate da finestre con telaio in metallo e vetro retinato.

La struttura portante è in c.a. prefabbricato, con pareti di tamponamento in blocchi di calcestruzzo a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento (foto n. 24), con bagni rivestiti in piastrelle di ceramica (foto n. 36).

Con pratica comunale DIA n. 191/2004 l'originario magazzino è stato diviso da un muro in

blocchi di calcestruzzo in due diverse porzioni, con accesso indipendente dalla rampa comune. Ogni porzione è dotata di un blocco servizi igienici, il primo con accesso dalla porzione a Ovest è composto da antibagno dotato di lavabo e da un bagno con turca (rotta, come si evince dalla foto n. 16 allegata al n. 1), il secondo da antibagno e da due locali wc, uno con tazza wc (foto n. 36) e l'altro con turca (foto n. 35). Sono presenti scaldabagno ARISTON nel primo servizio e FISMAR nel secondo servizio.

L'impianto elettrico risulta in maggior parte in canaline esterne, in plastica e in blindosbarre.

Allo stato attuale, i locali sono privi di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici istantanei installati all'interno dei servizi igienici.

Sul soffitto si sono riscontrati danni da fenomeni di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura (foto nn. 26 e 31), in più punti del solaio e non solo in corrispondenza dei pozzi di luce. Si ritiene credibile che siano dovuti ad un deterioramento della guaina impermeabilizzante, ma non sono state fornite sufficienti informazioni nel merito, anche a fronte della richiesta diretta formulata dalla scrivente allo studio di Amministrazione condominiale.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché del lotto oggetto di stima, scattate nel sopralluogo effettuato il 09.01.2025, alla presenza del Curatore e del sig. BBBBBB BBBBBBBB, precisando che l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.



Figura 3 – INGRESSI DA CORSIA DI MANOVRA COMUNE

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 non ha reperito dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che 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.



Figura 4 - INTERNO



Figura 5 - INTERNO



Figura 6 - DANNI DA INFILTRAZIONI

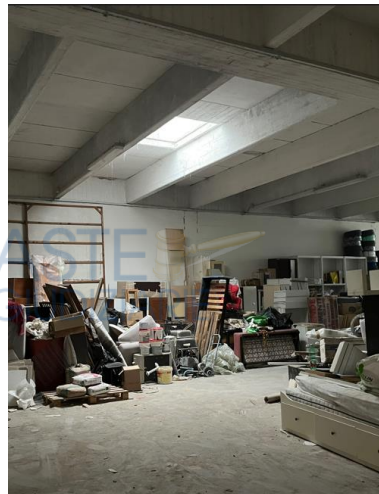


Figura 7 - INTERNO

SUPERFICI

Le superfici non vengono indicate nella visura catastale (allegato n. 2), per cui sono state calcolate dalla scrivente riportando in scala la planimetria catastale, come segue:

- magazzino ad uso deposito e relativi accessori circa mq. 1.080,00
così suddivisi:
 - a) porzione composta da un ampio locale magazzino e blocco servizi igienici
sup. circa mq. 655

- b) porzione composta da locale magazzino, tre vani accessori, un locale ad uso ufficio e blocco servizi igienici sup. circa mq. 425

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

- 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 Venaria Reale, come segue (vedasi visura allegata al n. 2):

- Fg. 36 n. 147 sub. 165, VIA MICHELE BERINO n. 42-BIS Piano S1, Cat. D/7, R.C. € 5.346,00.

Si precisa che il classamento e la rendita sono stati validati dall'A.d.E..

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. 2):

- 11/04/2007: variazione di classamento (n. 33672.1/2007) pratica n. TO0356691;
- 19/04/2006: Pratica n. TO0170884 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 87683.1/2006)
- 24/10/2001: Pratica n. 195106 in atti dal 15/03/2002 RETT. CLASS. RICORSO N. 627022/2001- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1002.1/2001);
- 09/12/1999: Pratica n. 486442 in atti dal 20/08/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. M05161.1/1999);
- 09/12/1999: DIVISIONE (n. M05161.1/1999) dell'immobile in precedenza identificato al fg. 36 n. 147 sub. 162 – U.I. di 1653 mq in cat. C/2;
- 08/04/1991: COSTITUZIONE del 10/01/1987 in atti dal 08/04/1991 (n. 16/18/1987).

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale riporta ancora i dati della precedente proprietaria (essendo stato effettuato il rogito alla società in liquidazione solo il 04/03/2026). Il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. 2):

- AAAAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAA sede in MILANO (MI) C.F. AAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1.

- O -

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

In base al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per:

- omessa rappresentazione della proiezione dei pozzi di luce ricavati nello spazio un tempo occupato dall'intercapedine,
- diversa posizione del muro di tamponamento della scala di sicurezza,
- omessa rappresentazione della finestra sul muro perimetrale verso rampa comune, in prossimità di pilastro portante (anch'esso omesso);
- imprecisa posizione delle aperture sul muro perimetrale verso rampa comune e indicazione di una finestra non esistente;
- omessa indicazione della differente altezza interna dei vari locali (una porzione del magazzino a Sud ha un'altezza massima di 4,03 m, ridotta a 3,34 m sotto trave, a fronte della restante porzione di altezza di 4,82 m (4,18 m misurato sotto trave).



Figura 8 - ESTRATTO PLANIM.CATASTALE – fuori scala



Figura 9 – DIFFORMITA' a)



Figura 10 – DIFFORMITA' b)

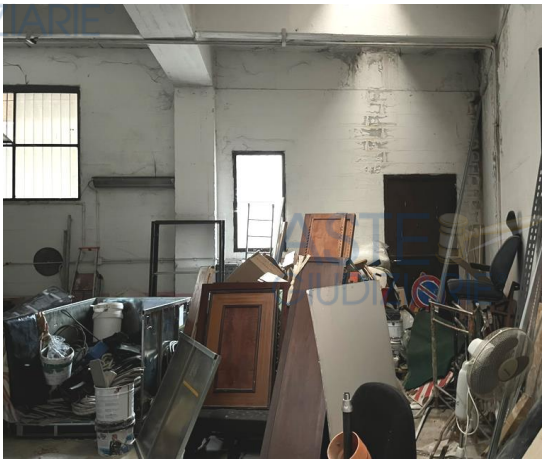


Figura 11 – DIFFORMITA' c)



Figura 12 – DIFFORMITA' d)

Si allega al n. 2 la planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 19/04/2006 – variazione prot. TO0170884). Tali difformità non influiscono sul calcolo della rendita catastale per cui non vi è l'obbligo di redigere nuova planimetria.

E' in ogni caso importante segnalare che, qualora venisse presentato un atto di aggiornamento della scheda catastale, trattandosi di immobile diviso in due porzioni con ingressi separati, funzionalmente e redditualmente autonome, andrà necessariamente soppresso l'attuale identificativo e costituiti due nuovi subalterni.

- O -

COERENZE:

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

"coerente con terrapieno a due lati, proprietà società "I.N.G. LEASE (ITALIA) S.P.A." o aventi causa e strada di accesso condominiale privata".

Si precisa che l'elaborato planimetrico attualmente in atti non rappresenta il piano interrato e che alla proprietà "società I.N.G. LEASE (ITALIA) S.P.A. o aventi causa" oggi corrisponde il subalterno n. 164.

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 09.01.2025 e 12.02.2025, l'immobile risultava libero da persone ed occupato senza titolo da alcuni arredi ed attrezzature di proprietà di terzi, società GG GGG GG GGGGGG GGGGGGGG, come è possibile riscontrare dalle fotografie allegate al presente elaborato al n. 1.

- O -

GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di piena proprietà della società in liquidazione:

- CCCCCC CCCCCC CCCCC., con sede in Torino, c.f./P.IVA CCCCCCCCCC

in virtù di recente atto di compravendita a rogito notaio Marco VALENTE rep. 114020/51498 del 04.03.2026.

Non è stato ancora trascritto il titolo presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2.

- O -

TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società AAAAAAAAAA AAAAAAA AAAAAA, con sede in MILANO (MI), c.f. AAAAAAAAAA, dante causa della società CCCCCC CCCCCC CCCCC., la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- **22.02.2024:** atto di trasferimento di sede sociale a rogito Notaio BUSANI Angelo rep. 62041/29550, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 08.03.2024 nn. rp./rg. 7603/10053, con il quale società "AAAAAAAAAA AAAAAAA AAAAAA, con sede in Bologna (BO), c.f. AAAAAAAAAA, trasferì la sede in MILANO (MI), mantenendo lo stesso codice fiscale;
- **22.04.2014:** atto di fusione per incorporazione di FFFFFFF FFFFFFF FFFFFFF in AAAAAAAAAA AAAAAAA AAAAAA a rogito Notaio BUSANI Angelo rep. 28291/13329 trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 29/04/2014 nn. rp./rg. 10359/13958. Nell'atto si precisa che la società AAAAAAAAAA AAAAAAA AAAAAA era titolare del diritto di proprietà degli immobili alla lettera B, in cui ricade anche l'U.I.

oggetto di stima. Tale atto è stato successivamente rettificato con atto a rogito Notaio BUSANI Angelo Repertorio 62041/29550 del 22/02/2024, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 il 08/03/2024 - Registro Particolare 7603 Registro Generale 10053, e con atto a rogito stesso Notaio BUSANI Angelo Repertorio 62419/29798 del 04/04/2024, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 il 05/06/2024 - Registro Particolare 18031 Registro Generale 23723;

- **07.05.2004:** atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio OLIVERO di Torino rep. 6749/3966, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 17/05/2004 - Registro Particolare 15411 Registro Generale 23195, con il quale la società SSSSSSSS - SSSSSSSS SSSSSSSSS SSSS SSSSSS - SSS, con sede in Rivoli, c.f. SSSSSSSSSSS, vendette e trasferì alla società LOCAT S.P.A., con sede in Bologna, c.f. AAAAAAAAAA, che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto, per concederla in locazione alla società CCCCCC CCCCCC CCCCC., con sede in Torino, c.f. CCCCCCCCCC. Tale atto di cui si allega copia al n. 4, per averla ricevuta dallo studio del Notaio OLIVERO, è da considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio. Si precisa che nella copia ricevuta il numero di repertorio è indicato come "6747" in luogo del corretto "6749".

- O -

Dalla lettura della documentazione ricevuta dal Comune si è potuto evincere che la piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il compendio immobiliare è pervenuta in virtù dell'atto di fusione per incorporazione della società "OVARDA S.R.L.", atto a rogito Notaio ZAMPARELLI del 21.05.1982, rep. 126991, registrato a Torino il 27 maggio 1982 al numero 22772.

- 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 Torino2 con aggiornamento al 13.12.2024, sull'immobile non risultano gravare trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

- 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 Torino2 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, fatta eccezione per quanto riportato nei seguenti atti:

- **06.04.1978:** convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio BOTTINO del 06.04.1978, repertorio numero 41656, registrato a Torino il 12 aprile 1978 al numero 19884;
- **20.11.1981:** convenzione edilizia stipulata con il Comune di Venaria Reale con atto a rogito notaio Alberto ZAMPARELLI del 20.11.1981, repertorio numero 119421, registrato a Torino il 27.11.1981 al numero 49565, trascritto ai nn. 32116/24698 del 04.12.1981 ;
- **20.09.1983:** atto di impegno a rogito Notaio Alberto ZAMPARELLI rep. n. 144479, registrato a Torino il 3.10.1983 al numero 39107, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 3.10.1983 ai numeri 20627/16736.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 4) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, il complesso è disciplinato da regolamento di condominio depositato nei rogiti del notaio ZAMPARELLI Alberto di Torino con atto del 20.12.1983, rep. n.148003/18064, registrato a Torino il 30.12.1983 al n. 55961, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 14.01.1984 ai numeri rp./rg. 1605/1855, modificato con atto a rogito Notaio CALIGARIS Pier Carlo del 20.06.2000 repertorio n. 266974, registrato a Torino il 27.06.2000 al n. 6321, trascritto ai nn. rp./rg. 15766/25322 in data 03.07.2000.

Secondo quanto riportato nella sezione D dell'atto di modifica:

"(...) avendo verificato, nel corso di anni di esercizio del condominio, una ingiustificata ripartizione di spese di gestione e manutenzione di ben definite parti del complesso immobiliare suddetto che ne addossa una quota anche a carico di condomini che di tali parti non hanno uso o godimento; tutto ciò premesso: con l'atto che si trascrive la società "SSSSSSSS - SSSSSSS SSSSSSSSSSS SSSS SSSSSS - SSSSSS", ha chiesto darsi atto di quanto segue: - gli articoli 2 e 3 del capitolo 5 - spese sono sostituiti rispettivamente con i seguenti:
"2) le spese relative alla pulizia, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei cancelli d'ingresso, scale d'accesso, atrii, locali e percorsi comuni, vani scale, corpi

illuminanti, luce scale, tetto ed insomma tutte le parti comuni del fabbricato A sono ripartite fra tutti i condomini di quel fabbricato in proporzione ai millesimi di proprietà (cifra tra parentesi della tabella millesimale di proprietà)."

"3) le spese tutte, come indicato al precedente punto 2) del capitolo 5, ma relative al fabbricato B, sono ripartite fra tutti i condomini di quel fabbricato in proporzione ai millesimi di proprietà (cifra tra parentesi della tabella millesimale di proprietà)."

fermo ed invariato per il resto il regolamento di condominio e relativo atto di deposito.

Si allega al n. 9 copia del Regolamento di Condominio, ricevuto dallo studio di Amministrazione.

- O -

Il Condominio è oggi amministrato da:

- STUDIO TORTORELLI Amministrazioni Immobiliari geom. Tortorelli Gabriele
VP Amministrazioni Immobiliari S.r.l.s. , con studio in Via Manzoni 3 - 10122 Torino
Telefono: 011-19803995 (solo per urgenze 345-7397397) - info@studio-tortorelli.it.

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade nella zona normativa Br 5/4/8 del Comune di Venaria Reale, al confine con il Comune di Torino.

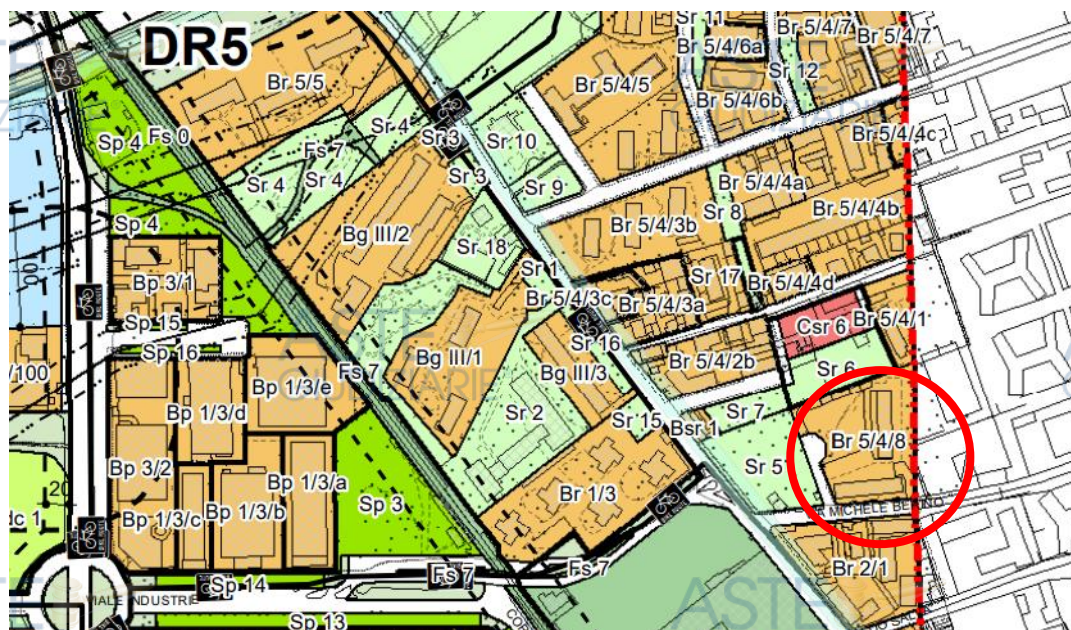


Figura 13 - ESTRATTO PRGC VIGENTE

Il lotto è privo di area esterna di pertinenza, per cui non vi è la necessità di richiedere

certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data posteriore al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi:

- pratica edilizia n. 2056 - **concessione edilizia n. 662 in data 21.01.1982** per l'originaria costruzione del compendio;
- pratica edilizia n. 2268 - **concessione edilizia n. 862 in data 17.10.1983** - variante in corso d'opera alla C.E. 662 del 1982;
- pratica edilizia n. 2586 - **concessione edilizia n. 1048 in data 3.02.1986** per varianti in corso d'opera alle precedenti C.E. n. 662 e n. 862 - variante riguardante solo il piano interrato in cui è ubicata l'U.I. oggetto di stima;
- pratica edilizia n. 3207 - **concessione edilizia n. 1642 in data 11.01.1993**, intestata alla società SINT IMMOBILIARE NORD TORINO s.r.l. per *"eliminazione di intercapedine al piano interrato di un locale destinato a magazzino"* che avrà la destinazione d'uso di deposito merci;
- pratica edilizia n. 365-99 - **DIA denuncia inizio attività del 23.12.1999 prot. 23679 con integrazione prot. 000642 del 13.01.2000**, presentata dalla società SINT per realizzazione di muro divisorio e frazionamento dell'originario subalterno n. 162;
- pratica edilizia n. 116-2004 - **DIA denuncia inizio attività presentata in data 28.05.2004 prot. 014437** dalla società CCCCCC CCCCCC CCCCC., in qualità di utilizzatrice, per creazione di un muro divisorio interno in blocchi di calcestruzzo e creazione di wc con antibagno;
- pratica edilizia n. 191-2004 - **DIA denuncia inizio attività presentata in data 10.08.2004 prot. 023468** dalla società CCCCCC CCCCCC CCCCC., in qualità di utilizzatrice, per variante alla DIA n. 116/04 del 28.05.2004 (diversa posizione del muro divisorio in blocchi di calcestruzzo);
- pratica edilizia n. 2025/PE/000214 - **Segnalazione certificata di Inizio Attività in sanatoria S.C.I.A.**, presentata in data 30/04/2025 prot. 0013479 e redatta dalla scrivente (allegato n. 7)

Nr. Istanza MUDE di riferimento: 01-001292-0001176189-2025

Sanatoria per diversa altezza interna realizzata all'epoca di esecuzione dei titoli edilizi rilasciati e per presa d'atto dell'attuale stato, in relazione alla quale si assevera che sono decorsi tutti i termini normativi dalla data di presentazione e non sono intervenute interruzioni che abbiano influito sul perfezionamento del relativo procedimento amministrativo.

AGIBILITA'

Per l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata **agibilità n. 1113 del 10.01.2000** (da riferirsi alle pratiche nn. 2056-2268-2586-3207), di cui si allega copia al n. 8, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale di stima. Da tale certificato si evince che la destinazione d'uso legittima dell'immobile è quella di *"magazzino ad uso deposito e relativi accessori"*. Si ritiene che l'indicazione dei sub. 1 e 2 possa essere considerata un refuso, in quanto viene fatto correttamente riferimento all'atto di aggiornamento del catasto fabbricati prot. 16/18/1987 con cui è stata costituita l'U.I. al fg. 36 n. 147 sub. 162, ora soppressa per costituire il sub. 165, oggetto di stima.

I lavori di costruzione della porzione di immobile oggetto di stima sono stati ultimati in data 22.05.1986, come da dichiarazione generale n. 8246 del 26.05.1986.

Per l'intero compendio immobiliare sono state rilasciate:

- autorizzazione all'abitabilità n. 633 del 29.12.1983, da riferirsi al fabbricato di civile abitazione a 5 piani f.t. (casa A di n. 30 alloggi) e autorimessa interrata (n. 35 box dal n. 25 al n. 59).
- autorizzazione all'abitabilità n. 660 del 24.12.1986, da riferirsi al fabbricato di civile abitazione a 5 piani f.t. (casa B di n. 30 alloggi) e autorimessa interrata (n. 44 box dal n. 1 al n. 24 e dal n. 60 al n. 79).

- O -

In virtù di quanto sopra esposto, si assevera che l'immobile è da considerarsi pienamente regolare e conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente e dotato dei requisiti prescritti per essere considerato agibile e utilizzabile per lo svolgimento dell'attività cui è destinato, ovvero *"magazzino ad uso deposito e relativi accessori"*.

- O -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 08.01.2025 è stato possibile accertare che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2020 102203 0016, inviato in data 18/02/2020. Si allega al n. 10 copia dell'Attestato prelevato dal SIPEE, precisando che l'A.P.E. risulta valido fino al 18/02/2030.

- 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 ricerche:

- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 4 – codice zona D1 – periferica/ SETTORE SUD – SAVONERA, C.SO MACHIAVELLI, VIA DRUENTO, VIA TESSARIN, VIA AMATI, C.SO GARIBALDI (AUCHAN) per cui vengono forniti per il I semestre del 2024 i seguenti valori:
 - per capannoni industriali in stato normale: 230,00 €/mq (min.) - 460 €/mq (max)
 - per laboratori in stato normale: 390,00 €/mq (min.) - 780 €/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 Torino2, 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 da riferirsi alla vendita di immobile adiacente:

a) trascrizione RP 20284 del 25/06/2024

atto a rogito Notaio Federico OCCELLI rep. 9892/7941 del 13.06.2024

- al piano seminterrato due locali ad uso magazzino, un locale ad uso ufficio, disimpegno e servizi, identificati in cat. D/7 al Fg. 36 n. 147 sub. 161, piano S1, R.C. 2.096,00 e al sub. 164, piano S1, R.C. 2.933,48;



- prezzo dichiarato in atto: € 150.000,00.

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 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: 100,00 €/mq
- superficie di riferimento: 1.080 mq
- valore immobile senza decurtazioni:

100 €/mq x 1.080 mq = € 108.000,00 da arrotondare a € 110.000,00

- decurtazione per il mediocre stato di conservazione e per la presenza di infiltrazioni di cui non si conosce ancora la causa (10%)

€ 110.000,00 x 0,10 = € 11.000,00

- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):

€ 110.000,00 x 0,10 = € 11.000,00

Valore del lotto oggetto di stima:

€ 110.000,00 - (€ 11.000,00 + € 11.000,00) =

€ 110.000,00 - € 22.000,00 = € 88.000,00

dicesi **euro ottantottomila virgola zero zero.**

Il prezzo sopra indicato, fortemente influenzato dalla destinazione d'uso a magazzino e dalla condizione di conservazione, 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.

- O -

In base a notizie assunte dalla Curatela, per l'acquisto dell'immobile è stata recentemente presentata una proposta di acquisto cauzionata per importo di € 90.000,00 (novantamila/00 euro), oltre Iva di legge.

- 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, 6 marzo 2026

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 notaio OLIVERO;
5. Planimetria indicativa stato attuale;
6. Documentazione edilizia amministrativa;
7. Ultimo stato autorizzato SCIA del 30/04/2025 prot. 0013479;
8. Documentazione Agibilità;
9. Regolamento di condominio;
10. Attestato prestazione energetica.