



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
NONA SEZIONE CIVILE SUCCESSIONI

EREDITÀ GIACENTE N° 4525 / 2024

Giudice: dott. [REDACTED]

Curatore: avv. [REDACTED]

Perito estimatore: ing. Umberto Schirosi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DESCRIZIONE E STIMA DI AUTORIMESSE

UBICATE IN

TORINO, VIA MONASTIR N. 12 / B

PREMESSA

In data 10 maggio 2024 l'Ill. Signor Giudice delegato, dott. [REDACTED] disponeva la consulenza tecnica estimativa relativa ai beni dell'eredità giacente del signor [REDACTED] e – dietro segnalazione del curatore – incaricava in qualità di perito estimatore il sottoscritto ing. Umberto Schirosi, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Torino al [REDACTED] e parimenti iscritto all'Albo nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice.

La presente perizia riguarda la stima del più probabile valore di mercato di sette autorimesse ubicate in Torino, Via Monastir n. 12/B.

Al fine di ottemperare al mandato, lo scrivente ha effettuato diversi sopralluoghi per l'individuazione della consistenza e la verifica della regolarità amministrativa, nonché della disponibilità dei beni. Inoltre, sono stato compiuti accertamenti presso gli uffici pubblici per reperire sia la documentazione ipo-catastale, sia gli atti di provenienza.

Gli immobili sono stati ispezionati nel mese di gennaio 2025.

Nell'ultimo capitolo della relazione, "Conclusioni", si riepilogheranno schematicamente le risultanze del lavoro di indagine documentale e di valutazione economica.

INDICE

<i>PREMESSA</i>	iii
1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	1
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI.....	2
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	11
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
4.1 Il regolamento condominiale.....	11
4.2 Formalità.....	12
4.2.1 <i>Pignoramenti</i>	12
5. CRONISTORIA DEGLI IMMOBILI	12
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	13
6.1 Pratiche edilizie	13
6.2 La dichiarazione di agibilità	13
6.3 Situazione urbanistica.....	14
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	14
7.1 Conformità edilizia	14
7.2 Conformità catastale	14
7.3 Conformità urbanistica	14
8. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI	15
CONCLUSIONI – scheda riassuntiva.....	17

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
EREDITÀ GIACENTE N. 4525 / 2024
AUTORIMESSE
LOTTO NN. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono sette autorimesse ubicate nel comune di **Torino** (TO), al **numero civico 12 / B della via Monastir**, distinti al Catasto dei fabbricati dell'Agenzia delle Entrate nel seguente modo:

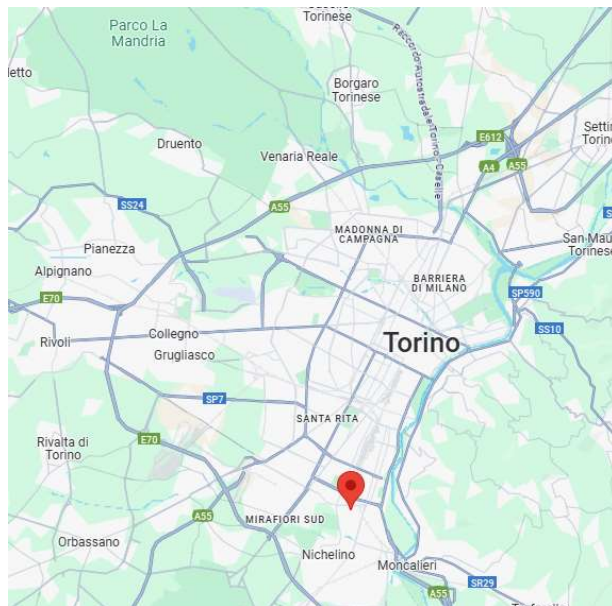
LOTTO 1	Foglio 1456, particella 203, subalterno 5, classe 3^a, categoria C/6, consistenza 15 m², superficie totale 19 m², rendita € 80,57 [All. n. 1]
LOTTO 2	Fg. 1456, part. 203, sub. 6, cl. 3^a, cat. C/6, consistenza 12 m², superficie totale 13 m², rendita € 106,60 [All. n. 2]
LOTTO 3	Fg. 1456, part. 203, sub. 7, cl. 3^a, cat. C/6, consistenza 12 m², superficie totale 13 m², rendita € 106,60 [All. n. 3]
LOTTO 4	Fg. 1456, part. 203, sub. 12, cl. 3^a, cat. C/6, consistenza 27 m², superficie totale 32 m², rendita € 145,02 [All. n.4]
LOTTO 5	Fg. 1456, part. 203, sub. 17, cl. 3^a, cat. C/6, consistenza 28 m², superficie totale 32 m², rendita € 150,39 [All. n. 5]
LOTTO 6	Fg. 1456, part. 203, sub. 18, cl. 3^a, cat. C/6, consistenza 45 m², superficie totale 54 m², rendita € 241,70 [All. n. 6]
LOTTO 7	Fg. 1456, part. 203, sub. 19, cl. 3^a, cat. C/6, consistenza 15 m², superficie totale 28 m², rendita € 80,57 [All. n. 7]

Gli immobili risultano essere correttamente intestati al *de cuius* [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nella zona sud di Torino, a poche decine di metri dal confine con Moncalieri; la zona è interamente urbanizzata e prettamente residenziale.

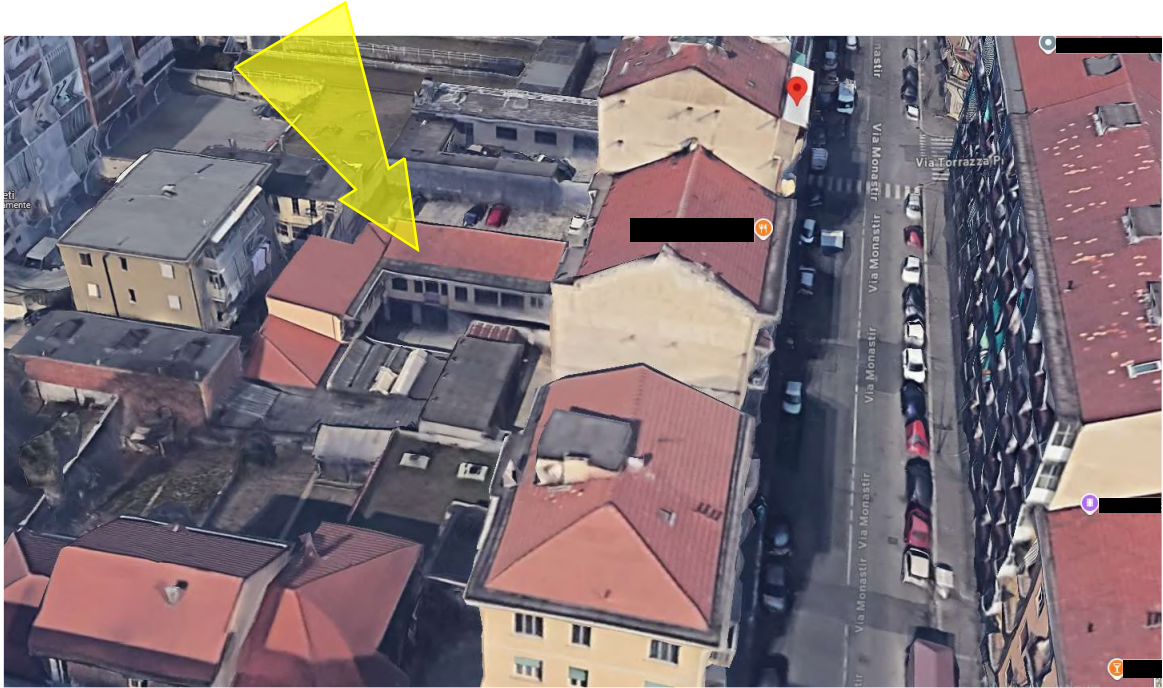
I sette *garage* sono ubicati nell'area retrostante all'edificio a sette piani fuori terra al civico 12 della via Monastir e costituiscono parte di un basso fabbricato a forma di "U", costruito nel 1962 contestualmente all'edificio, inizialmente adibito a laboratori e magazzini, e poi negli anni '80 trasformato in autorimesse. Il livello del piano *garage*, essendo ribassato di circa 3,30 metri dal piano strada, è raggiungibile con la rampa che ha origine dal portone carraio al civico 12/B.



Mapa del comune di Torino: il pallino rosso indica l'ubicazione dei garage



Vista dall'alto del basso fabbricato al numero civico 12/B che include i vari garage (fonte Google Maps)



Altra vista del basso fabbricato al civico 12/B (fonte Google Maps)

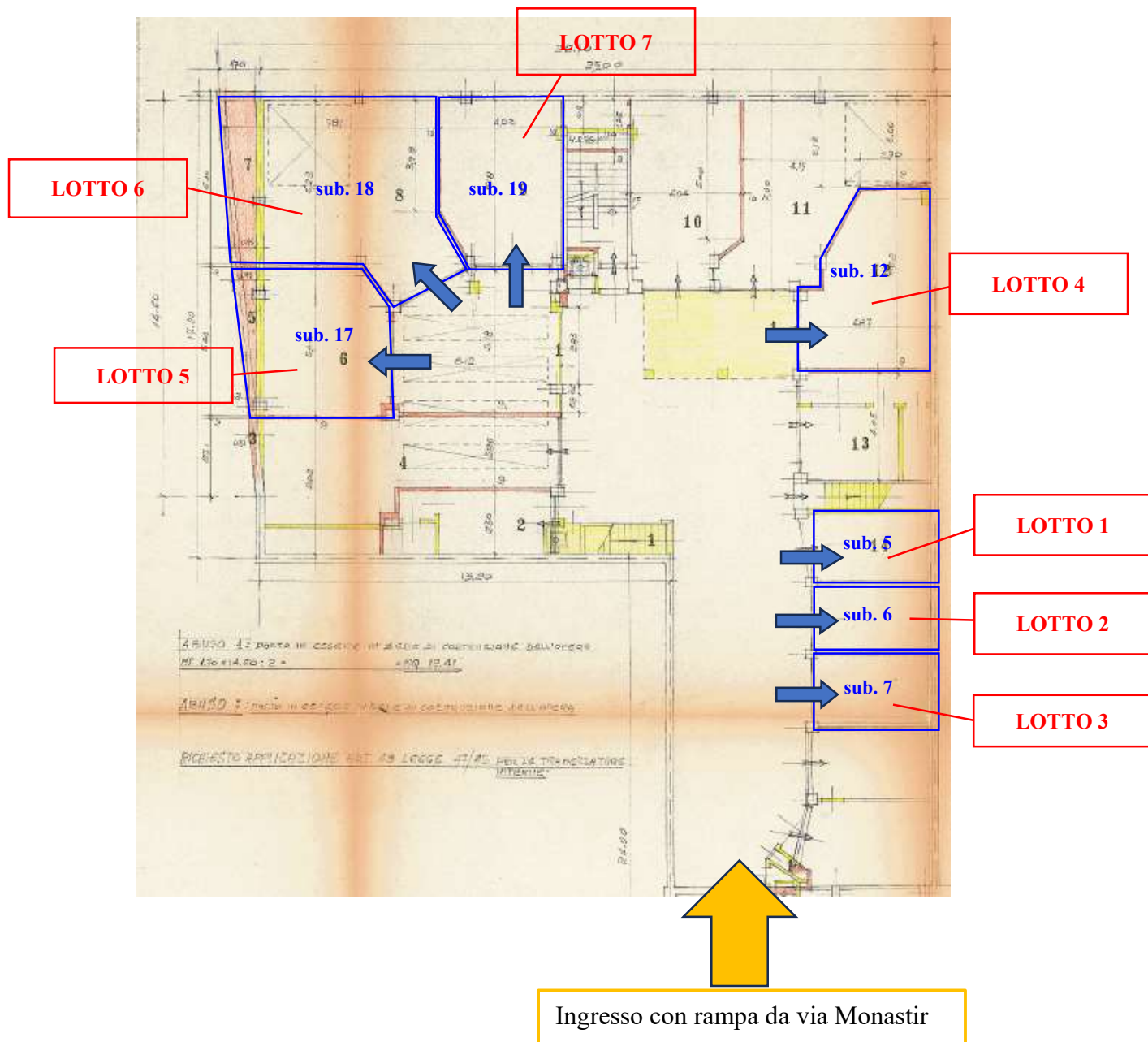
Il fatiscante portone carraio è ad apertura manuale poiché molti anni fa l'automatismo elettrico si ruppe e non fu mai riparato. Il cortile comune prospiciente tutte le autorimesse è in pessimo uso di conservazione e manutenzione, come anche tutti i *garage* oggetto di perizia a causa di un lungo periodo di abbandono e mancata manutenzione.



Il portone di ingresso alle autorimesse ubicato al civico 12/B di Via Monastir

I *garage* hanno pavimentazione in battuto di cemento e pareti in muratura intonacata; le porte basculanti, ad apertura manuale, sono in lamiera zincata.

Nelle figure seguenti viene mostrata innanzitutto la planimetria complessiva del fabbricato allegata alla Variante in sanatoria del 1986, specificando quali sono i *garage* oggetto di perizia, oltre a varie riprese fotografiche.



Planimetria del piano ribassato al civico 12/B di Via Monastir allegata al Progetto di Variante in sanatoria depositato nel 1986: con il contorno blu si indicano le sette autorimesse oggetto di perizia con i relativi numeri di subalterno e di lotto di vendita; le misurazioni riportate sul disegno corrispondono ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi



*Il passo carraio al civico 12/B di Via Monastir
e la rampa di accesso al piano cortile ribassato*



La rampa e il cortile visti dall'alto



Vista delle autorimesse identificate con i subalterni 5 (Lotto 1), 6 (Lotto 2), 7 (Lotto 3), e 12 (Lotto 4): i garage, tranne il sub 12, hanno un accesso molto difficoltoso per le autovetture e quindi sarebbero meglio utilizzati come ricovero di biciclette o motoveicoli



Interno del garage sub. 6 (Lotto 2)



Le autorimesse identificate con i subalterni 17 (Lotto 5), 18 (Lotto 6), e 19 (Lotto 7)



Il garage sub. 17 (Lotto 5): si nota il degrado delle travi in cemento armato della copertura dell'area esterna, nonché della parte interna, a causa delle infiltrazioni dal tetto



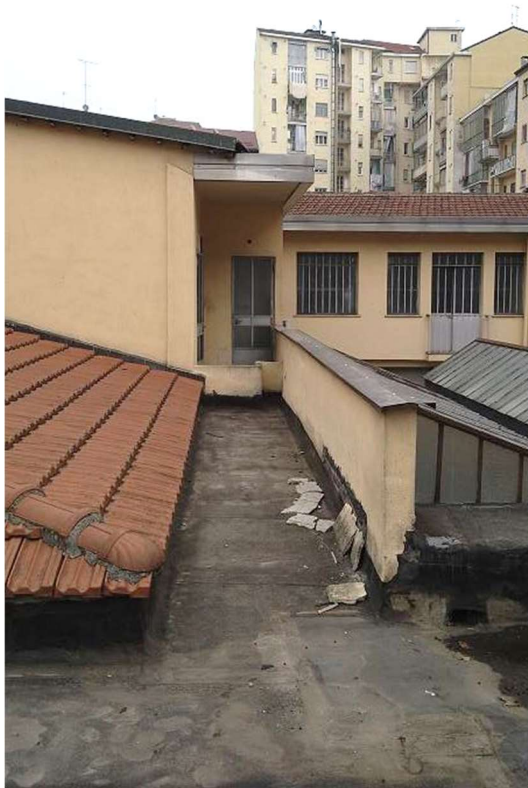
Interno del garage subalterno 19 (Lotto 7)



Interno del garage subalterno 18 (Lotto 6)



Altre immagini del garage sub. 18 (Lotto 6): si notano vaste aree ammalorate a causa di infiltrazioni di acqua dal tetto oltre al deterioramento della copertura in vetro



Il solaio di copertura delle autorimesse subalterni 17 (Lotto 5), 18 (Lotto 6) e 19 (Lotto 7): sono necessari lavori di impermeabilizzazione di tutta la superficie oltre alla parziale sostituzione dei lucernari



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data dei sopralluoghi effettuati il 15 gennaio e 22 febbraio u.s., tutti gli immobili risultano essere liberi tranne il “sub 12” (Lotto 4) che è occupato dal signor [REDACTED] poiché, in questo caso, non appare essere stato stipulato e registrato alcun contratto di locazione o diverso titolo di godimento, nella valutazione del § 8, l’immobile si considererà allo stato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Il regolamento condominiale

L’utilizzo del basso fabbricato costituito dagli immobili oggetto di perizia non è regolamentato da alcuna norma di tipo condominiale poiché, per vari decenni, era in possesso di un unico proprietario: considerate però le odierne condizioni di degrado generale delle strutture (cortile, tetto, portone carraio ecc.) è auspicabile che i futuri proprietari dei *garage* costituiscano un condominio con relativo regolamento che specifichi innanzitutto la suddivisione delle spese di manutenzione.

È da evidenziare, tuttavia, che il basso fabbricato viene menzionato nel regolamento condominiale dello stabile limitrofo al numero civico 12, che era stato costruito contestualmente nello stesso periodo: in particolare al Capo III si legge che «[...] 2° L’androne carraio e la porta carraia, sono di proprietà di [...], suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con la più ampia facoltà di disposizione e così pure dicasi della porzione del cortile ribassato e compreso nell’area del presente condominio; [...]; 4°) il signor [...], suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, avrà il diritto per le opere edificate sia sotto che sopra il piano stradale nell’interno del cortile dell’edificio, di conservare in perenne il diritto di allacciamento nelle parti comuni del condominio, nessuna esclusa, [...]. Per tutti gli allacciamenti esistenti o che saranno successivamente posti in essere il signor [...] non sarà tenuto a corrispondere alcun compenso o indennità al presente condominio, mentre ha l’obbligo di eseguirli a sua cura e spese e in modo da non arrecare danno e pregiudizio al condominio.»

4.2 Formalità

Le ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 1, hanno mostrato che sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che – con il decreto di trasferimento – dovranno essere totalmente obliterate¹ [all. n. 8]:

4.2.1 Pignoramenti

Pignoramento del 8 novembre 2017 ai nn. R.G. 44470 e R.P. 31377

a favore del Condominio di Via Monastir 12 ubicato in Torino (TO), c.f. [REDACTED]
contro [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/2 (un mezzo),
 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Torino datato 18 ottobre 2017, n. rep. 23423 / 2017 per un importo complessivo di euro 15.139,24 oltre interessi e spese
(si evidenzia che tra i vari immobili descritti sulla formalità ci sono soltanto quelli identificati come subalterni n. 6, 7, 12).

Pignoramento del 20 luglio 2018 ai nn. R.G. 30743 e R.P. 21885

a favore del Condominio di Via Monastir 12 ubicato in Torino (TO), c.f. [REDACTED]
contro [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/2 (un mezzo),
 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Torino datato 20 giugno 2018, n. rep. 12877 / 2018 per un importo complessivo di euro 15.139,24 oltre interessi e spese
(si evidenzia che tra i vari immobili descritti sulla formalità ci sono soltanto quelli identificati come subalterni n. 6, 7, 12).

5. CRONISTORIA DEGLI IMMOBILI

Con il decesso del signor [REDACTED] avvenuto a Moncalieri il giorno 14 novembre 1988, gli immobili venivano ereditati, in forza di testamento olografo registrato a Torino in data 23 gennaio 1989 al n. 3485, dalla signora [REDACTED] nata a Piobesi Torinese il 9 gennaio 1920, c.f. [REDACTED] la denuncia di successione veniva registrata presso l'Ufficio del Registro di Moncalieri il giorno 8 aprile 1992 al n. 16 vol. 333, e trascritta a Torino 1 il 14 aprile 1992, ai nn. R.G. 12657 e R.P. 8006 [all. n. 9] (l'accettazione di eredità non risulta essere stata trascritta).

¹ L'obliterazione delle formalità avverrà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

Con il decesso della sovra generalizzata [REDACTED] avvenuto a Moncalieri il giorno 20 luglio 2001, gli immobili venivano ereditati, in forza di testamento a rogito notaio [REDACTED] registrato a Pinerolo in data 4 febbraio 2002 al n. 29903, dai signori [REDACTED] nato a Torino il 26 novembre 1952, c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Perrero (TO) il 14 marzo 1916, c.f. [REDACTED] entrambi per un mezzo ($\frac{1}{2}$) dell'intero; la **denuncia di successione** veniva registrata presso l'Ufficio del Registro di Moncalieri il giorno 16 aprile 2004 al n. 3 vol. 496, e trascritta a Torino 1 il 18 agosto 2004, ai nn. R.G. 40790 e R.P. 25793 [all. n. 10] (l'accettazione di eredità non risulta essere stata trascritta).

Con il decesso della sovra citata [REDACTED] avvenuto il 18 gennaio 2012, la sua quota di un mezzo ($\frac{1}{2}$) veniva ereditata dal figlio [REDACTED], sovra generalizzato, che diventava così unico proprietario degli immobili: la **denuncia di successione** veniva registrata presso l'Ufficio del Registro di Moncalieri il giorno 7 febbraio 2025 al n. 10 vol. 9990, e trascritta a Torino 1 il 14 febbraio 2025, ai nn. R.G. 5931 e R.P. 4483 [all. n. 11].

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 Pratiche edilizie

Nel 1957 il signor [REDACTED] presentò un'istanza per costruire un edificio a sette piani fuori piano strada oltre un basso fabbricato ad uso magazzino su un proprio terreno lungo la via Monastir; i lavori – su progetto dell'ing. [REDACTED] – furono autorizzati con il Permesso edilizio n. 628 / 1958.

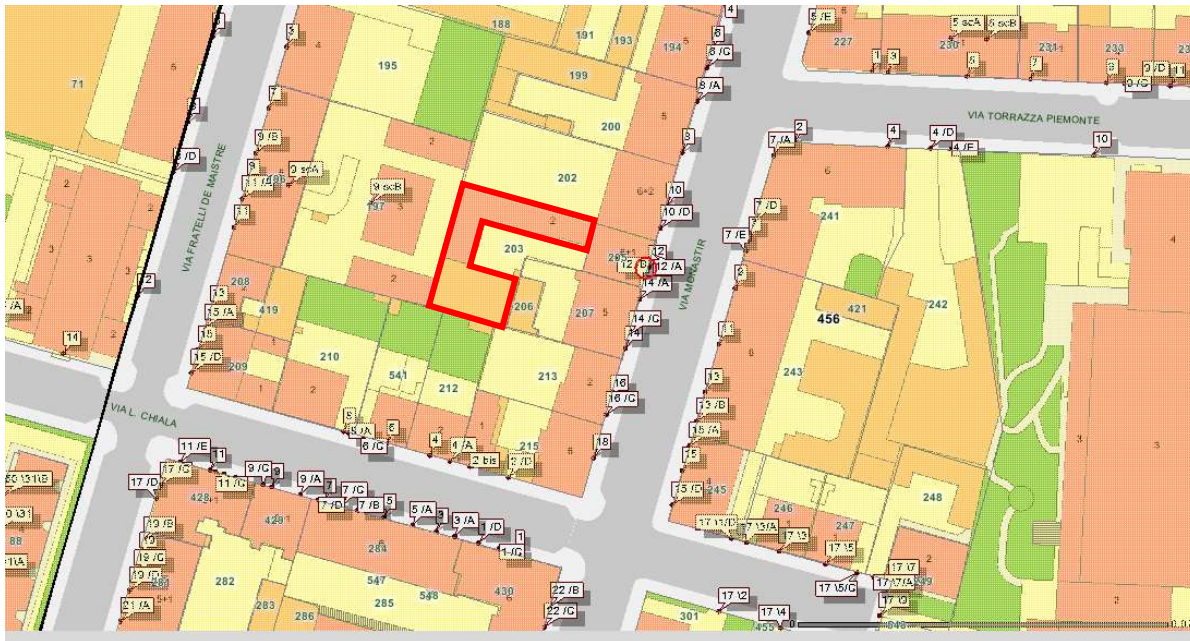
Il basso fabbricato veniva successivamente nel 1962 destinato – con un progetto di variante edilizia – a laboratorio artigianale e magazzini, e poi ancora nel 1986 – con una variante in sanatoria – suddiviso in una serie di autorimesse, tra cui quelle oggetto della presente relazione di stima.

6.2 La dichiarazione di agibilità

La dichiarazione di agibilità veniva rilasciata in data 29 aprile 1963 n. 635.

6.3 Situazione urbanistica

Il Piano Regolatore del Comune di Torino² colloca Via Monastir in “Zona urbana residenziale mista” (con indice fondiario 0,60 m² SLP / m² SF, Titolo II, art. 11 N.U.E.A, tav. normativa n. 1, fig. n. 16B), area normativa “Residenza R3” (art. 8 N.U.E.A.); le norme non evidenziano particolari vincoli.



Estratto dalla mappa allegata al PRGC (con il contorno rosso si indica la posizione degli immobili)

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1 Conformità edilizia

Gli immobili risultano conformi.

7.2 Conformità catastale

Le informazioni indicate sulle visure catastali risultano conformi tranne che per il numero civico che deve aggiornato da “12” a “12/B”, e per la mancanza di due passaggi di proprietà.

7.3 Conformità urbanistica

Gli immobili risultano conformi.

² Le Nome sono interamente pubblicate sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms>

8. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale³;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie⁴.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della comparazione diretta, il cosiddetto *metodo sintetico - comparativo*, con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

➤ agenzie immobiliari	dati non sufficienti per uno studio statistico
➤ Agenzia delle Entrate ⁵ :	500,00 – 800,00 €/m ²

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica degli immobili da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nel § 2, lo scrivente perito estimatore stima per questa tipologia di immobili il valore di 600,00 euro al metro quadrato⁶; questo valore deve essere però adeguato e corretto attraverso alcuni coefficienti di differenziazione (v. tabella pagina seguente) che tengano conto di particolari aspetti degli immobili come, ad esempio, i costi necessari per una loro parziale ristrutturazione (interna ed esterna) e l'accessibilità più o meno difficoltosa per normali autovetture:

³ Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insistono gli immobili, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

⁴ Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione

⁵ Consultazione dei valori dichiarati in sedici atti di compravendita formalizzati tra il mese di marzo 2023 e il giugno 2024 in un raggio di 500 m dagli immobili pignorati

⁶ Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione: 1) la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore; 2) le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia; 3) il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; 4) il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; 5) il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; 6) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

	deprezzamento %						
	Lotto 1 sub 5	Lotto 2 sub 6	Lotto 3 sub 7	Lotto 4 sub 12	Lotto 5 sub 17	Lotto 6 sub 18	Lotto 7 sub 19
stato interno / esterno	20%	20%	20%	20%	80%	80%	80%
accessibilità	40%	50%	60%	--	--	40%	60%

È necessario applicare un ulteriore fattore pari a 0,9 per tener conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (comprende anche il costo per cancellazione dei gravami).

Applicando i fattori sopra elencati si ottiene che il **valore di mercato degli immobili**, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è pari a:

autorimessa “sub 5” (LOTTO 1)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 19 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,6 \times 0,9 =$ <u>€ 4.925,00</u>
autorimessa “sub 6” (LOTTO 2)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 13 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,5 \times 0,9 =$ <u>€ 2.808,00</u>
autorimessa “sub 7” (LOTTO 3)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 13 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,4 \times 0,9 =$ <u>€ 2.246,00</u>
autorimessa “sub 12” (LOTTO 4)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 32 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 1 \times 0,9 =$ <u>€ 13.284,00</u>
autorimessa “sub 17” (LOTTO 5)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 32 \text{ m}^2 \times 0,2 \times 1 \times 0,9 =$ <u>€ 3.456,00</u>
autorimessa “sub 18” (LOTTO 6)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 54 \text{ m}^2 \times 0,2 \times 0,6 \times 0,9 =$ <u>€ 3.499,00</u>
autorimessa “sub 19” (LOTTO 7)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 28 \text{ m}^2 \times 0,2 \times 0,4 \times 0,9 =$ <u>€ 1.210,00</u>



CONCLUSIONI – scheda riassuntiva

Le risultanze della relazione tecnica vengono così schematicamente riassunte:

Eredità giacente n. 4525 / 2024 – [REDACTED]	
Immobili in Torino, Via Monastir 12/B	Lotto 1: autorimessa al piano seminterrato Lotto 2: autorimessa al piano seminterrato Lotto 3: autorimessa al piano seminterrato Lotto 4: autorimessa al piano seminterrato Lotto 5: autorimessa al piano seminterrato Lotto 6: autorimessa al piano seminterrato Lotto 7: autorimessa al piano seminterrato
dati catastali	Lotto 1: Fg. 1456, part. 203, sub. 5 , cat. C/6, superficie totale 19 m ² , rendita € 80,57 Lotto 2: Fg. 1456, part. 203, sub. 6 , cat. C/6, superficie totale 13 m ² , rendita € 106,60 Lotto 3: Fg. 1456, part. 203, sub. 7 , cat. C/6, superficie totale 13 m ² , rendita € 106,60 Lotto 4: Fg. 1456, part. 203, sub. 12 , cat. C/6, superficie totale 32 m ² , rendita € 145,02 Lotto 5: Fg. 1456, part. 203, sub. 17 , cat. C/6, superficie totale 32 m ² , rendita € 150,39 Lotto 6: Fg. 1456, part. 203, sub. 18 , cat. C/6, superficie totale 54 m ² , rendita € 241,70 Lotto 7: Fg. 1456, part. 203, sub. 19 , cat. C/6, superficie totale 28 m ² , rendita € 80,57
proprietario	de cuius [REDACTED]
occupazione	tutti gli immobili sono liberi tranne il Lotto 4 occupato ma senza titolo
anno di costruzione	1962
agibilità	n. 635 / 1963
Formalità	• Pignoramento dell'8 novembre 2017 ai nn. R.G. 44470 e R.P. 31377 • Pignoramento del 20 luglio 2018 ai nn. R.G. 30743 e R.P. 21885 (N.B.: i pignoramenti si riferiscono soltanto agli immobili subb. 6,7, 12)
valore di vendita giudiziaria	Lotto 1 – autorimessa “sub. 5”: € 4.925,00 Lotto 2 – autorimessa “sub. 6”: € 2.808,00 Lotto 3 – autorimessa “sub 7”: € 2.246,00 Lotto 4 – autorimessa “sub 12”: € 13.284,00 Lotto 5 – autorimessa “sub 17”: € 3.456,00 Lotto 6 – autorimessa “sub 18”: € 3.499,00 Lotto 7 – autorimessa “sub 19”: € 1.210,00

Estinto il mandato ricevuto e terminate le operazioni di indagine tecnica, il Consulente scrivente rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni chiarimento e quant'altro utile a giustizia.

Con osservanza.

Torino, 3 marzo 2025

Il Perito estimatore

ing. Umberto Schirosi

