

TRIBUNALE DI TORINO

SEZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N°09/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maurizia Giusta

CURATORE: Dott.ssa Marta Mazzucchi

PERIZIA DI STIMA



Perizia Tecnica di Stima

Relazione introduttiva

Il sottoscritto Perito Dott. Marco Congiu nominato estimatore il 07/ maggio / 2024, si è recato presso la sede della società DOLZA srl a Torino in Via Gottardo n°283 insieme al Curatore della Liquidazione Giudiziale Dott.ssa Marta Mazzucchi e all'Avvocato della Procedura Stefano Podestà, allo scopo di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile della
via Gottardo n° 283.

Successivamente sono seguite altre visite per determinare il valore della zona e i lavori eventuali da eseguire.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'intero compendio risulta ad oggi identificato al CATASTO FABBRICATI di TORINO al Foglio 1143- Particella 38-sub1-z.c.2-Via Gottardo n°283-paino S1/T/1-cat.D/8-rendita € 11.716,20 intestato in capo a: , per proprietà di 1000/1000.

L'immobile è situato nel Comune di Torino, in Via Gottardo N 283 angolo Via Maddalene; ed è costituito da due piani fuori terra con forma planimetrica a C, comprendente un piano interrato ad uso cantine e locale caldaia.

All'interno dell'immobile persiste un cortile chiuso da fabbricato basso che unisce i due estremi dell'immobile.

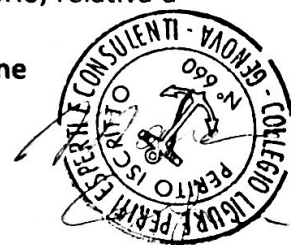
(allegato 1,2)



Regolarità urbanistica

L'immobile è stato interessato dai seguenti titoli edilizio-urbanistici:

- Prot. **1956-1-10606** del 01-01-1956 intestata a SOC. Omniafoto relativi alla **costruzione di fabbricato**
- Prot. **1956-1-21040** del 11-08-1956 intestata a SOC. Omniafoto relativi alla **Variante del prot. 1956-1-10606**
- Prot. **1973-2-30026** del 13-09-1973 intestata a Castellaro Bernardino e Cantamessa Renzo, relative al rilascio di **Licenza di Agibilità**
- Prot. **1988-1-1825** del 05-05-1988 intestata a Castellaro Bernardino relativa a **modifiche interne, cambio di destinazione d'uso e modifiche esterne**
- Prot. **2001-9-15986** del 13-11-2001 intestata a SOC.Dolza S.r.l. relativa a **Modifiche opere interne**
- Prot. **2004-11-19520** del 16-12-2004 intestata a Dolza Vittorio relativa a **Condono per ampliamento non residenziale**
- Prot. **2006-9-11365** del 10-08-2006 intestata a SOC. Dolza S.r.l. relativa ad **Opere Esterne**
- Prot. **2009-9-3571** del 23-02-2009 intestata a SOC. Dolza S.r.l. relativa a **Sostituzione serramenti e Modifiche Interne**
- Prot. **2009-9-11284** del 08-06-2009 intestata a SOC. Dolza S.r.l. relativa a **Variante al prot. 2009-9-3571 per Sostituzione serramenti e Modifiche Interne**
- Prot. **2009-9-18099** del 23-09-2009 intestata a SOC. Dolza S.r.l. di Dolza Vittorio, relativa a **Variante al prot. 2009-9-3571 per Sostituzione serramenti e Modifiche Interne**



Il Fabbricato è così suddiviso :

- **al piano terreno** (primo piano fuori terra): quattro vani destinati ad esposizione e vendita, resi comunicanti fra di loro; un'officina a pianta angolare; reception; ufficio direzione; deposito; servizi igienici due di cui uno con accesso dal cortile; un locale carraio per ingresso in area cortilizia e locale aperto sul fronte.

I locali dispongono di 12 vetrine su ambo le vie, di un ingresso carraio e di uno pedonale e di due scale che lo collegano al piano superiore, una situata all'ingresso e una di servizio situata nel corpo prospiciente il cortile.

Da evidenziare che nel cortile interno è presente una vasca di olii esausti.

A tal proposito viene riferito che veniva svuotata e mantenuta secondo le disposizioni di legge.

- **al primo piano** (secondo piano fuori terra): un locale ampio destinato ad esposizione / vendita, sovrastante a quella del piano terra; disimpegno di accesso al piano da scala principale; uno spogliatoio; un'area angolare destinata a deposito e due bagni in sequenza con antibagno.

Vi sono presenti 13 finestre che lo rendono luminoso.

- **al piano interrato** è presente un locale di disimpegno d'accesso; un locale adibito a centrale termica e tre locali adibiti a cantine; il piano è accessibile esclusivamente dal cortile interno tramite scala.

(allegate 3)



Quanto sopra per uno sviluppo della superficie lorda dell'unità immobiliare così suddivisa

Piano Interrato :	160,67 mq
Piano Terra :	685,20 mq
Primo piano:	534,17 mq
Per un totale di	1.379,74 mq
Cortile	200,41 mq

Descrizione dell' immobile

L'immobile affaccia sia su Via Gottardi che su Via Maddalene, nelle vicinanze dell'incrocio di Via Bologna.

Il quartiere in oggetto è prevalentemente destinato a ad uso residenziale, dotato di tutti i servizi primari e secondari con molteplici collegamenti verso tutte le zone di Torino.

L'immobile nel suo complesso è a pianta irregolare, paragonabile ad una C; è elevato due piani sopra terra e con tetto piano impermeabilizzato con guaina bituminosa che presenta punti di usura. Le rimanenti due maniche che comprendono l'edificio risultano dotate di coperture di cui una in "onduline" in ETERNIT, l'altra impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Ovviamente la copertura in eternit andrebbe controllata accuratamente e comporterebbe uno smaltimento opportuno secondo le normative di legge in merito allo smaltimento dell'amianto.

Il cortile di pertinenza con pavimento in cemento che si trova all'interno del lotto presenta una fossa per la raccolta degli olii esausti delle moto, nonché una vasca per la raccolta acque per il lavaggio delle stesse.



Non si è potuto ispezionarle all'interno.

Le facciate interne del fabbricato sono in evidente degrado sfogliando in più punti e con intonaco parzialmente non più integro.

Il cortile è raggiungibile da più locali del fabbricato ma con un unico accesso carraio da Via Gottardo.

I soffitti del piano terra sono per lo più controsoffittati e non mostrano segni di distacchi o infiltrazioni, mentre per il locale officina, laddove i controsoffitti non sono presenti, i segni di distacco sono assai evidenti e affiorano i ferri in stato di degrado.

Il suddetto locale confina con il vano scala che riporta anch'esso distacchi di intonaco e segni di infiltrazione.

Per i restanti locali del piano terra lo stato generale è sufficiente; i serramenti che delimitano le vetrine appaiono in discreto stato manutentivo.

Il piano superiore riporta un mediocre stato manutentivo anche tenendo in considerazione il suo utilizzo, fatta eccezione per l'area angolare espositiva e il disimpegno dove emerge una parziale ristrutturazione.

Sia i materiali di finitura che i serramenti non sono da considerarsi di pregio.

Le facciate esterne evidenziano per una parte delle stesse interventi di manutenzione che hanno incluso l'installazione del cappotto termico, mentre le restanti porzioni sono rifinite con intonaco a civile e tinteggiate, ed in parte rivestite con lastre di materiale lapideo.

(allegato 4 foto)



Scelta e metodo del criterio di stima

Si è deciso di utilizzare *la stima di valore di mercato* con riferimento a beni comparabili compravenduti o offerti nella zona e tenendo conto dei lavori di manutenzione.

Ne deriva che il valore di mercato dell'immobile è definito dalla compravendita in tempi recenti di altri immobili simili o paragonabili per uso ed epoca di costruzione e tenendo in considerazione lo sviluppo della zona e del mercato immobiliare in genere.

Inoltre si è tenuto conto dei valori consigliati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il primo trimestre 2024, dallo stato di occupazione, dalle caratteristiche tecnico costruttive e dalle caratteristiche peculiari del fabbricato.

Il tutto si è voluto riportare ad una stima che ha compensato i valori differenti delle varie superfici tenendo conto del valore parametrico dei vari locali e la loro estensione in proporzione al tutto.

Il valore lo si è voluto assegnare sulla superficie commerciale.

Calcolo superficie commerciale

Piano interrato	160,67 mq x 0,50 =	80,33 mq
Piano terra	685,20 mq x 1,00 =	685,20 mq
Primo piano	534,17 mq x 0,90 =	481,23 mq
Cortile	200,41 mq x 0,20 =	40,08 mq
TOTALE		MQ 1.286,36

VALORE COMPLESSIVO DI COMPENDIO COMMERCIALE



Marco Congiu

Il valore probabile di mercato compreso la parte cantinata e il sedime dello stabile sarebbe di

Mq 1.286,36 x € 810,00 a mq = € 1.041.951,00

Adegamenti della stima e del valore complessivo tengono conto dei seguenti coefficienti correttivi:

- 1) Riduzione cautelativa per l'assenza della garanzia per vizi del bene 5%
- 2) Riduzione per la sanatoria delle regolarità edilizie accertate e riduzione dei manufatti non sanabili e successivo loro smaltimento alla Pubblica Discarica € 9.000,00
- 3) Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione accertato comprese lo smaltimento delle vasche e l'eliminazione delle perdite 8%
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato 3%

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DI VALORE

€ 1.041.951,00 X (5% + 3% + 8%) + € 9.000,00 = € 175.712,16

VALORE COMPLESSIVO AGGIORNATO

€ 866.238,84 ovvero (€1.041.951,00 – €175.712,16)

A causa di ciò ne consegue che il prezzo più probabile a base d'asta arrotondato è di

€ 865.000,00 diconsì euro ottocento sessanta cinque mila /00

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si è presentato durante i sopralluoghi effettuati, comprensivo di pertinenze e accessori, a corpo e non a misura, con annessi ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi.



Allegati :

- 1) Estratto Catasti Terreni
- 2) Visura storica Catasto terreni
- 3) Planimetria unità immobiliari
- 4) Foto

La presente relazione è formata da numero 9 pagine



Marco Congiu