



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 419/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SOLUTION BANK S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:  
Rag. Fulvia FORMENTINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Leila SAVIO**

CF: SVALLE74C54C133B  
con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E  
telefono: 0117740929  
fax: 0117740929  
email: lsavio@leilasavio.it  
PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 419/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a TORINO via Bernardino Lanino , quartiere Aurora , della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso immobiliare nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento è situato nella zona centrale storica denominata "Balon", nota per il mercato dell'antiquariato, che si estende tra le vie Lanino, Mameli e Borgo Dora, nelle immediate vicinanze della Piazza della Repubblica, meglio conosciuta come Porta Palazzo; il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e ferro, con tamponamenti esterni in muratura paramano verso la via Lanino e in muratura intonacata e tinteggiata sugli altri fronti, si articola su due piani fuori terra destinati a locali commerciali e due piani interrati destinati principalmente a box auto. Lo stabile è servito da una scala centrale e da un impianto ascensore che serve tutti i piani, oltre a due scale di emergenza, è destinato a locali commerciali ai piani terra e primo e si presenta con una forma triangolare con il lato maggiore coincidente con l'affaccio su via Bernardino Lanino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,05 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1215 particella 149 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 72 mq, rendita 1.532,02 Euro, indirizzo catastale: via Lanino Bernardino 6/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344877 INSERIMENTO ACCORDO IN MEDIAZIONE (n. 76854.1/2017)

Coerenze: da nord in senso orario: rampa di accesso al piano interrato, sub. 55, piazzetta comune, corridoio comune, atrio comune, vano scala e vano ascensore, sub. 57 (corpo B) stessa proprietà

Originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2012 Pratica TO0229383 (n. 4449.1/2012) (cfr. all. 02.5), a seguito di VARIAZIONE del 03/06/2016 Pratica TO0196893 in atti dal 07/06/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 77995.1/2016) l'immobile assumeva gli odierni identificativi (cfr. all. 02.6) e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2017 Pratica TO0109751 (n. 37074.1/2017) assumeva gli odierni dati di classamento. Sono inoltre presenti in visura la VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica TO0187585 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 56675.1/2017) (cfr. all. 02.7) e la VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344877 INSERIMENTO ACCORDO IN MEDIAZIONE (n. 76854.1/2017) (cfr. all. 02.8)

- foglio 1215 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1875, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012)

Coerenze: mappale 144, mappale 141 e via Lanino.

Originariamente derivante dalla particella 97 del foglio 1215 all'impianto meccanografico del 26/08/1988, seguono la VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/01/1992 (n. 32.6/1992), il FRAZIONAMENTO del 19/03/2001 Pratica 526977 (n. 1453.1/2001) ed il FRAZIONAMENTO del 20/04/2007 Pratica TO0362138 (n. 362138.1/2007) che ne variano la superficie. A seguito di TIPO MAPPALE del 03/08/2009 Pratica TO0573663 (n.



573663.1/2009) la particella assume l'identificativo 145 di are 15,10, la cui superficie viene corretta in are 14,35 a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/12/2009 Pratica TO0943574 (n. 943574.1/2009). A seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.1/2017), la particella assume l'odierno identificativo 149 di are 14,35. Infine, a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012) assume la superficie di 18,75 are (cfr. all. 02.3).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.

**B** negozio a TORINO via Bernardino Lanino , quartiere Aurora , della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso immobiliare nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento è situato nella zona centrale storica denominata "Balon", nota per il mercato dell'antiquariato, che si estende tra le vie Lanino, Mameli e Borgo Dora, nelle immediate vicinanze della Piazza della Repubblica, meglio conosciuta come Porta Palazzo; il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e ferro, con tamponamenti esterni in muratura paramano verso la via Lanino e in muratura intonacata e tinteggiata sugli altri fronti, si articola su due piani fuori terra destinati a locali commerciali e due piani interrati destinati principalmente a box auto. Lo stabile è servito da una scala centrale e da un impianto ascensore che serve tutti i piani, oltre a due scale di emergenza, è destinato a locali commerciali ai piani terra e primo e si presenta con una forma triangolare con il lato maggiore coincidente con l'affaccio su via Bernardino Lanino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 metri circa. Identificazione catastale:

- foglio 1215 particella 149 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 181 mq, rendita 3.309,15 Euro, indirizzo catastale: via Lanino Bernardino 6/D, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344961 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 76870.1/2017) (cfr. all. 02.2)

Coerenze: da nord in senso orario: accesso carraio comune e rampa, sub. 56 (corpo A) stessa proprietà, atrio comune, vano scala e ascensore, portico comune, via Lanino (cfr. all. 02.2)

Originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2012 Pratica TO0229383 (n. 4449.1/2012) (cfr. all. 02.5), a seguito di VARIAZIONE del 03/06/2016 Pratica TO0196893 in atti dal 07/06/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 77995.1/2016) l'immobile assumeva gli odierni identificativi (cfr. all. 02.6) e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2017 Pratica TO0109751 (n. 37074.1/2017) assumeva gli odierni dati di classamento. Sono inoltre presenti in visura la VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica TO0187586 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 56676.1/2017) (cfr. all. 02.7) e la VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344961 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 76870.1/2017)

- foglio 1215 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ENTE urbano, superficie 1875, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012)

Coerenze: mappale 144, mappale 141 e via Lanino.

Originariamente derivante dalla particella 97 del foglio 1215 all'impianto meccanografico del 26/08/1988, seguono la VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/01/1992 (n. 32.6/1992), il FRAZIONAMENTO del 19/03/2001 Pratica 526977 (n. 1453.1/2001) ed il FRAZIONAMENTO del 20/04/2007 Pratica TO0362138 (n. 362138.1/2007) che ne variano la superficie. A seguito di TIPO MAPPALE del 03/08/2009 Pratica TO0573663 (n. 573663.1/2009) la particella assume l'identificativo 145 di are 15,10, la cui superficie viene corretta in are 14,35 a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/12/2009 Pratica TO0943574 (n. 943574.1/2009). A seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n.



167651.1/2017), la particella assume l'odierno identificativo 149 di are 14,35. Infine, a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012) assume la superficie di 18,75 are (cfr. all. 02.3).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>291,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 337.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 303.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/11/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

**Relativamente al corpo A (sub. 56):** alla data del sopralluogo effettuato il 10/09/2024 l'immobile risulta occupato dall'esecutata. Inoltre, dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di affitto/comodato registrati in capo all'immobile. Di seguito si riportano le generalità dell'esecutata: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata in Romania il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Relativamente al corpo B (sub. 57):** dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, l'esperto riferisce che alla data del sopralluogo effettuato il 10/09/2024 l'immobile risulta concesso in locazione alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale registrato il 21/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Torino I al numero 3308 serie 3T, della durata di sei anni a partire dal 01/02/2024, con canone mensile di euro 600 (seicento/00) oltre iva, da pagarsi in rate mensili anticipate, la cui copia fornita dall'Agenzia delle Entrate con comunicazione prot. 156029/2024 (cfr. all. 05.1) viene allegata in calce alla presente relazione ed alla cui lettura si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 05.2).

Si precisa che nella citata comunicazione prot. 156029/2024 dell'Agenzia delle Entrate risultano indicati altri contratti di locazione non di interesse ai fini del presente procedimento in quanto risolti e/o riferiti ad altri immobili non oggetto di pignoramento (cfr. all. 05.1).



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 02/11/2024, gli immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

**ULTERIORI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite anche presso l'amministratore del complesso immobiliare non emergevano ulteriori procedimenti giudiziari.

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** l'esperto ritiene che per gli immobili oggetto di pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

**USI CIVICI:** l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 09).

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2018 a firma di Notaio Giorgio MARIATTI in Chieri ai nn. 71486/37451 di repertorio, iscritta il 02/08/2018 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 33816/5667 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità si riferisce agli immobili di cui ai corpi A e B oggetto della presente relazione, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 3.3). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/01/2010 a firma di Notaio Carmelo CERAOLO in Torino ai nn. 195741/28077 di repertorio, iscritta il 29/01/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3648/487 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.



Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità si riferisce alle particelle di terreno su cui insiste l'intero complesso immobiliare pertanto non potrà essere cancellata (cfr. all. 03.7). Si segnala che alla formalità risultano allegate n. 19 annotazioni presenti agli atti dell'odierno procedimento esecutivo, che pertanto non sono state reperite dalla scrivente ad eccezione dell'annotazione del 06/08/2018, Registro Particolare 4156 di "restrizione di beni" relativa agli immobili costituenti i corpi A e B oggetto del presente procedimento (cfr. all. 03.8)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/05/2024 a firma di UNEP CORTE APPELLO DI TORINO ai nn. 10656 di repertorio, trascritta il 11/06/2024 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 23810/18696 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce agli immobili di cui ai corpi A e B della presente relazione, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.4). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - taxa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:** premesso che dalle verifiche esperite dall'esperto non è emersa la presenza di un regolamento di condominio depositato presso lo studio di un notaio, su richiesta della scrivente l'amministratore del complesso inviava bozza del Regolamento interno del complesso commerciale "LES PULCES DE TURIN" (cfr. all.ti da 06.1 a 06.4), precisando che non è in previsione il deposito del documento (cfr. all. 06.7); dalla lettura del documento non emergono particolari divieti se non quelli in contrasto con le attività da svolgersi all'interno dei locali costituenti il complesso commerciale, si rimanda in ogni caso alla lettura del documento allegato alla presente relazione.

**SPESE CONDOMINIALI:** su richiesta della scrivente, l'amministratore del complesso inviava consuntivo 2020/2021/2022 (cfr. all. 06.5), precisando che il conguaglio considera i tre anni a seguito di conguaglio generale "per problemi legati al costruttore che ha la maggioranza" (cfr. all. 06.7); inoltre, lo stesso riferiva che non è presente un preventivo 2024/2025 "perché tutte le spese future le stiamo facendo pagare solo al costruttore per accordi di rientro" (cfr. all. 06.7).

Dal consuntivo inviato emerge un totale gestione per il complesso commerciale di € 100.235,84, con



un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 58.014,51, rate versate per € 48.808,71 ed un saldo finale di € 109.441,64.

Dalla tabella di ripartizione spese per il corpo A (sub. 56, unità distinta in tabella con il numero N16): totale gestione € 1.723,67, saldi di fine esercizio precedente € 0, rate versate per € 139,00 da cui ne consegue un saldo finale di € 1.584,67;

Dalla tabella di ripartizione spese per il corpo B (sub. 57, unità distinta in tabella con il numero N17): totale gestione € 5.779,17, saldi di fine esercizio precedente € 6.270,64, rate versate per € 861,00 da cui ne consegue un saldo finale di € 11.188,81.

Infine, l'amministratore inviava il seguente ultimo bilancio debitorio (cfr. all. 06.6):

Immobile sub. 56 (corpo A): € 712,47;

Immobile sub. 57 (corpo B): € 2.957,53;

**Saldo complessivo (corpi A+B): 12.773,47+3.670,00 = 16.443,47.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Alla data di trascrizione del pignoramento (11/06/2024), gli immobili costituenti i corpi A e B della presente relazione risultano di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI in Chieri del 31/07/2018 Rep. 71485/37450;** l'esperto ha reperito copia dell'atto presso lo studio del Notaio e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04): *"1°) Col presente atto la società " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ", come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare della ditta individuale " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti beni siti in COMUNE DI TORINO, facenti parte dello stabile avente accesso da VIA LANINO BERNARDINO N. 6/B e 6/D e precisamente: in piano terreno (primo fuori terra) due NEGOZI fra loro attigui, composti entrambi da ampio locale e servizio in comune. Detti negozi formano un sol corpo tra le coerenze: piazzetta comune, corridoio comune, vano scala, atrio e portico comuni, distacco da via Lanino, accesso carraio e rampa, unità immobiliare distinta al C.F. al F. 1215 n. 149 sub. 55. Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati come:*

- Foglio 1215 numero 149 subalterno 56 - zona cens.1 - cat. C/1 - cl. 5 - mq 72 - rendita Euro 1.532,02

Foglio 1215 numero 149 subalterno 57 - zona cens.1 - cat. C/1 - cl. 4 - mq 181 - rendita Euro 3.309,15 [...]

2°) *La vendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto venduto, che viene trasferito in capo alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice e suoi autori.*

*Le parti stabiliscono che la società venditrice per sé ed aventi causa potrà sistemare ed usufruire come meglio crederà la restante parte dell'edificio e potrà ricavarvi tutte le costruzioni previste e consentite dai permessi di costruire rilasciati e nuovi da rilasciare e loro eventuali varianti, nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche, senza che ciascuna parte acquirente o loro aventi causa abbiano alcun diritto di interferire.*

*La parte venditrice, come sopra rappresentata, si riserva di utilizzare l'eventuale ulteriore cubatura a fini edificatori [...] senza nulla dovere agli acquirenti o aventi causa poichè trattasi di diritto non trasferito agli stessi, nemmeno pro quota. [...].*

3°) [...]

4°) *La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto venduto è di sua esclusiva*



*proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, liti in corso, arretrati od insoluti di tasse ed imposte, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, ad eccezione di ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I in data 29 gennaio 2010 ai numeri 3648/487 [...]. Detta ipoteca - limitatamente agli immobili in oggetto - risulta essere in corso di cancellazione in forza di consenso autenticato nelle firme dal Notaio Giorgio Mariatti in data odierna, repertorio n. 71483/37449 in corso di registrazione. [...]*

*5°) Sono comprese nella vendita - pro quota - le comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili fra condomini dell'intero stabile come considerate dalla legge e dalla consuetudine, comprese sui beni comuni non censibili distinti al C.F. al F. 1215 n. 149 sub. 83 (comune ai subb. da 41 a 81 e al sub 127 - atrio di ingresso, piazzetta, passaggi comuni ingresso negozi al piano terreno e primo, bagni comuni, scale di emergenza dal piano terreno al primo, locale tecnico) e sub 124 ( comune a tutti i sub - vano scala e ascensore dal piano s.2 al piano primo). In particolare la parte acquirente rilascia ampia procura alla parte venditrice affinché, a sua cura e spese: a) rediga e depositi in atto di notaio il regolamento di condominio dell'edificio compendiate i locali in oggetto, oltre ad eventuali modifiche, conferendo all'uopo ogni facoltà di determinare aree e parti comuni, aree e parti in uso esclusivo, patti e condizioni, diritti, vincoli, servitù attive e passive, redigere le tabelle millesimali di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio; b) compia ogni e qualsiasi atto e pratica amministrativo-urbanistica, edilizia, catastale eventualmente occorrente in relazione alle parti comuni [...]."*

Con riferimento al ventennio delle proprietà, di seguito si riportano le note di trascrizione presenti in atti, con la precisazione che gli identificativi catastali a partire dagli anni 2001 si riferiscono ad immobili costituenti il complesso immobiliare originario successivamente demoliti, pertanto la ricostruzione a postumi dell'esatta area su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento non risulta effettuabile nell'ambito del presente procedimento.

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2018), con atto stipulato il 31/07/2018 a firma di Notaio Giorgio MARIATTI in Chieri ai nn. 71485/37450 di repertorio, trascritto il 02/08/2018 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 33814/24030 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.2)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 08/06/2001), con atto stipulato il 08/06/2001 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 93323 di repertorio, trascritto il 03/07/2001 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di





Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 25251/16257 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.16)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2002), con atto stipulato il 30/05/2002 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 98527 di repertorio, trascritto il 21/06/2002 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27659/18371 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.17)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2005), con atto stipulato il 25/11/2005 a firma di Notaio Benvenuto GAMBA in Torino ai nn. 166311/40977 di repertorio, trascritto il 29/11/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 52680/31991 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.10) Trattasi di compravendita relativa agli immobili originari successivamente demoliti. Si precisa che per gli immobili n. 11 e 16 della nota di trascrizione non è verificata la provenienza dalla società venditrice

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2008), con atto stipulato il 27/10/2008 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 126146/31535 di repertorio, trascritto il 19/11/2008 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 48518/32032 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.11) Trattasi di compravendita relativa agli immobili originari successivamente demoliti. Si precisa che per l'immobile n. 4 della nota di trascrizione non è verificata la provenienza dalla società venditrice

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2009), con atto stipulato il 07/10/2009 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 128525/32943 di repertorio, trascritto il 12/10/2009 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 35579/23128 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.12) Si evidenzia che l'atto notarile è stato oggetto di rettifica a causa di errori presenti nel tipo mappale che ha generato la particella oggetto di compravendita, a tal proposito si rimanda alla lettura integrale della Sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione del 19/01/2010 Reg. Part. 1619 (cfr. all. 03.13)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2010 fino al 27/01/2010), con atto stipulato il 18/01/2010 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 129288/33419 di repertorio, trascritto il 19/01/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 2253/1620 di registro generale/particolare.  
(all. 03.14)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2010 fino al 27/01/2010), con atto stipulato il 18/01/2010 a firma di Notaio Giuseppe GIANELLI in Torino ai nn. 129288/33419 di repertorio, trascritto il 19/01/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 2252/1619 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 03.13)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2010 fino al 31/07/2018), con atto stipulato il 27/01/2010 a firma di Notaio Carmelo CERAOLO in Torino ai nn. 195740/28076 di repertorio, trascritto il 29/01/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3647/2605 di registro generale/particolare.  
L'atto si riferisce alla compravendita di particelle di terreno sulle quali insiste l'odierno fabbricato, tuttavia si precisa che non è possibile ricostruire nell'ambito del presente procedimento quale sia nello specifico la particella corrispondente all'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento



(cfr. all. 03.6)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 66-2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e completamento di fabbricati ad uso commerciale, presentata il 08/07/1999 con il n. 1999-1-9976 di protocollo, rilasciata il 30/01/2001 con il n. 66 di protocollo.

Data la numerosità e la notevole dimensione dei files costituenti la pratica edilizia, si allegano alla presente relazione unicamente i documenti ritenuti pertinenti con gli immobili A e B oggetto del presente procedimento (cfr. all. 07.1)

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 585-2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento e ampliamento, presentata il 30/12/2003 con il n. 2003-1-17011 di protocollo, rilasciata il 27/07/2004 con il n. 585 di protocollo.

Si allega alla presente relazione l'attestato di irreperibilità rilasciato dall'Archivio Edilizio di Torino (cfr. all. 07.2)

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 433-2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne e ampliamento, presentata il 27/04/2006 con il n. 2006-1-5505 di protocollo, rilasciata il 25/10/2006 con il n. 433 di protocollo.

Data la numerosità e la notevole dimensione dei files costituenti la pratica edilizia, si allegano alla presente relazione unicamente i documenti ritenuti pertinenti con gli immobili A e B oggetto del presente procedimento (cfr. all. 07.3)

**PERMESSO DI VOLTURA N. 48-2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 22/03/2006 con il n. 2006-1-3688 di protocollo, rilasciata il 25/10/2006 con il n. 48 di protocollo. (cfr. all. 07.4)

**PERMESSO DI VOLTURA N. 5-2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 05/02/2010 con il n. 2010-1-2223 di protocollo, rilasciata il 04/11/2010 con il n. 5 di protocollo. (cfr. all. 07.5)

**SCIA N. 2012-9-2737**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e modifiche interne, presentata il 23/02/2012 con il n. 2012-9-2737 di protocollo, rilasciata il 08/03/2012.

Istruttoria conclusa in data 08/03/2012 con esito positivo (cfr. all. 07.6) Data la numerosità e la notevole dimensione dei files costituenti la pratica edilizia, si allegano alla presente relazione unicamente i documenti ritenuti pertinenti con gli immobili A e B oggetto del presente procedimento

**CIL N. 2015-20-18498**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria per formazione divisorii interni , presentata il 19/10/2015 con il n. 2015-20-18498 di protocollo, rilasciata il 19/10/2015.

Data la numerosità e la notevole dimensione dei files costituenti la pratica edilizia, si allegano alla presente relazione unicamente i documenti ritenuti pertinenti con gli immobili A e B oggetto del presente procedimento (cfr. all. 07.7)

**CIL N. 2016-20-9930**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria per lievi modifiche interne, presentata il 24/05/2016 con il n. 2016-20-9930 di protocollo, rilasciata il 24/05/2016.

(cfr. all. 07.8)



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995, l'immobile ricade in zona area normativa definita "Misto M1 " (tav. n. 1- fg. 9a azzonamento). Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento si trova in classe II (P) di rischio pericolosità geomorfologica (tav. n. 1 bis fg. 9a), che comprende aree edificate ed inedificate, settori a margine di aree inondabili a pericolosità moderata ed è compreso tra le aree inondabili (tav. n. 1 bis/DORA - fg. 9a).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Si precisa che le descritte conformità si riferiscono unicamente agli immobili A e B oggetto della presente relazione, l'esperto nulla può riferire in merito al resto del complesso commerciale.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie in entrambi i corpi A e B e nella posizione di alcune colonne circolari nel corpo A rispetto alla tavola allegata alla CIL prot. 2016-20-9930

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista, indicativamente:: €2.500,00



*estratto di tavola di progetto allegata alla CIL prot. 2016-20-9930*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione di alcune riseghe



murarie in entrambi i corpi A e B e nella posizione di alcune colonne circolari nel corpo A  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica a cura di tecnico abilitato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica DOCFA distinta per ciascun corpo A e B a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente: €1.200,00



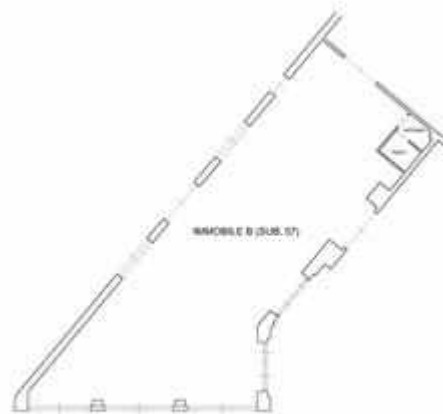
Planimetria agli atti del NCEU del sub. 56 (corpo A)



Planimetria agli atti del NCEU del sub. 57 (corpo B)



planimetria stato di fatto immobile A

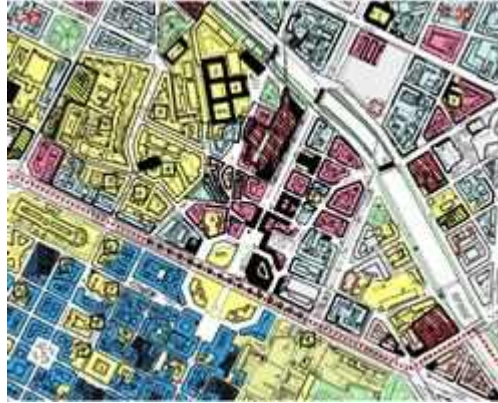


planimetria stato di fatto immobile B



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



*Estratto della tavola 1 - fg. 9a azionamento*

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nelle visure catastali l'esecutata risulta essere intestataria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Mariatti in Chieri del 31/07/2018 Rep. 71485

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune.

BENI IN TORINO VIA BERNARDINO LANINO , QUARTIERE AURORA

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO via Bernardino Lanino , quartiere Aurora , della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso immobiliare nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento è situato nella zona centrale storica denominata "Balon", nota per il mercato dell'antiquariato, che si estende tra le vie Lanino, Mameli e Borgo Dora, nelle immediate vicinanze della Piazza della Repubblica, meglio conosciuta come Porta Palazzo; il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e ferro, con tamponamenti esterni in muratura paramano verso la via Lanino e in muratura intonacata e tinteggiata sugli altri fronti, si articola su due piani fuori terra destinati a locali commerciali e due piani interrati destinati principalmente a box auto. Lo stabile è



servito da una scala centrale e da un impianto ascensore che serve tutti i piani, oltre a due scale di emergenza, è destinato a locali commerciali ai piani terra e primo e si presenta con una forma triangolare con il lato maggiore coincidente con l'affaccio su via Bernardino Lanino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,05 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1215 particella 149 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 72 mq, rendita 1.532,02 Euro, indirizzo catastale: via Lanino Bernardino 6/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344877 INSERIMENTO ACCORDO IN MEDIAZIONE (n. 76854.1/2017)

Coerenze: da nord in senso orario: rampa di accesso al piano interrato, sub. 55, piazzetta comune, corridoio comune, atrio comune, vano scala e vano ascensore, sub. 57 (corpo B) stessa proprietà

Originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2012 Pratica TO0229383 (n. 4449.1/2012) (cfr. all. 02.5), a seguito di VARIAZIONE del 03/06/2016 Pratica TO0196893 in atti dal 07/06/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 77995.1/2016) l'immobile assumeva gli odierni identificativi (cfr. all. 02.6) e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2017 Pratica TO0109751 (n. 37074.1/2017) assumeva gli odierni dati di classamento. Sono inoltre presenti in visura la VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica TO0187585 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 56675.1/2017) (cfr. all. 02.7) e la VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344877 INSERIMENTO ACCORDO IN MEDIAZIONE (n. 76854.1/2017) (cfr. all. 02.8)

- foglio 1215 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1875, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012)

Coerenze: mappale 144, mappale 141 e via Lanino.

Originariamente derivante dalla particella 97 del foglio 1215 all'impianto meccanografico del 26/08/1988, seguono la VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/01/1992 (n. 32.6/1992), il FRAZIONAMENTO del 19/03/2001 Pratica 526977 (n. 1453.1/2001) ed il FRAZIONAMENTO del 20/04/2007 Pratica TO0362138 (n. 362138.1/2007) che ne variano la superficie. A seguito di TIPO MAPPALE del 03/08/2009 Pratica TO0573663 (n. 573663.1/2009) la particella assume l'identificativo 145 di are 15,10, la cui superficie viene corretta in are 14,35 a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/12/2009 Pratica TO0943574 (n. 943574.1/2009). A seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.1/2017), la particella assume l'odierno identificativo 149 di are 14,35. Infine, a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012) assume la superficie di 18,75 are (cfr. all. 02.3).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.







*vista esterna del fabbricato con affaccio sulla via Lanino*



*vista dell'ingresso dalla via Lanino*



*vista del corridoio comune che conduce alla piazzetta interna*



*vista della vetrina dell'immobile oggetto di pignoramento*



*vista della piazzetta comune sulla quale si affaccia l'immobile oggetto di pignoramento*



*altra vista della vetrina dell'immobile oggetto di pignoramento*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Piazza della Repubblica (Porta Palazzo)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a poca distanza da Porta Palatina, Parco Archeologico Torri Palatine, Duomo, Musei Reali, Basilica Santa Maria Ausiliatrice.





Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica la posizione del complesso immobiliare in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del complesso immobiliare in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

#### COLLEGAMENTI

tram

autobus

ottimo

ottimo

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

buono

buono

buono

buono

buono

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto al piano terreno al civico 6/B all'interno del complesso commerciale denominato Balon ed è costituito da un ampio locale con ingresso e vetrina principale affacciati sulla piazzetta interna e da una vetrina con affaccio sul corridoio comune di ingresso alla piazzetta. Le vetrine presentano vetri antisfondamento e serrande elettriche, i pavimenti sono in cemento trattati con vernice verosimilmente ignifuga, le pareti sono tinteggiate, si segnalano alcune macchie sulla porzione superiore della parete lato ovest, che l'esecutata ha riferito risalire ad alcuni anni fa ed essere conseguenti ad infiltrazioni di acqua meteorica che hanno interessato il piano superiore e che successivamente non si sono più verificati episodi di infiltrazioni. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento del tipo a pompa di calore ed impianto di condizionamento autonomi, il tutto regolato da contatore posto nel vano tecnico situato in fondo al corridoio comune interno al complesso ove sono presenti anche i contatori delle altre unità immobiliari. E' inoltre presente impianto antifurto con telecamere. Sulla parete di fondo del locale è presente porta di sicurezza con uscita sull'accesso carraio comune e sulla parete ovest è presente una porta di collegamento con l'immobile sub. 57 (corpo B). L'altezza netta interna è di 4,05 m circa. L'immobile non è dotato di servizi igienici privati in quanto gli stessi sono presenti nel corpo B, sono comunque presenti dei servizi igienici comuni all'interno del complesso commerciale. Sebbene non sia stato possibile verificare nel dettaglio lo stato di conservazione del locale a casua della presenza dei numerosi arredi in esposizione che occupavano gran parte della superficie a pavimento e alle pareti, per quanto è stato possibile verificare l'immobile appare in buono stato di conservazione.

**L'esperto ha reperito copia dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) che viene allegato alla presente relazione unitamente alla ricevuta di trasmissione (cfr. all.ti 08.1 e 08.2), con la precisazione che il documento risulta anche allegato all'atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI**





in Chieri del 31/07/2018 Rep. 71485 (cfr. all. 04).



*vista dell'interno verso la vetrina e la porta di ingresso*



*vista dell'interno verso il fondo del locale*



*altra vista dell'interno del locale*



*vista di alcune macchie di infiltrazioni presenti sulla parete ovest*



*vista degli impianti a soffitto*

CLASSE ENERGETICA:





[368,92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

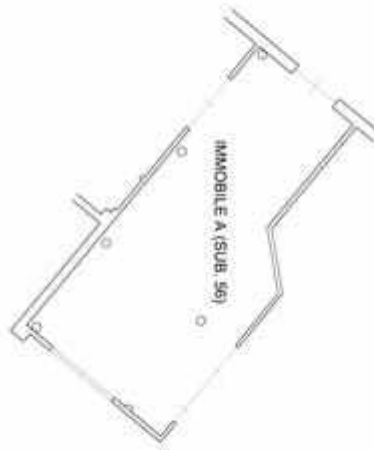
Certificazione APE N. 2016 103235 0017 registrata in data 14/07/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	78,00	x	100 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>



planimetria immobile A

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: negozio sviluppato su quattro livelli: al piano terra multilocale con tre vetrine su fronte strada, al piano interrato un ampio magazzino con deposito, al piano ammezzato un locale ed al primo piano un open space

Indirizzo: Borgo Dora - via Cottolengo

Superfici principali e secondarie: 272



Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2024

Fonte di informazione: atto Notaio Silvia Ciurcina del 12/09/2024

Descrizione: negozio al piano terra

Indirizzo: via Lanino Bernardino 4/L

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 1.190,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: atto Notaio Silvia Ciurcina

Descrizione: negozio al piano terra

Indirizzo: via Lanino Bernardino 6

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 10/11/2024

Fonte di informazione: FIMAA

Descrizione: negozi posizione primaria valore min €/mq 700 - valore max €/mq 1.250

Indirizzo: zona Porta Palazzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate

Descrizione: negozi in normale stato conservativo valore min €/mq 550 - valore max €/mq 1.100

Indirizzo: zona Porta Palazzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 16/05/2024

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)

Descrizione: negozi posizione primaria valore min €/mq 1.030 - valore max €/mq 1.330

Indirizzo: quartiere Aurora

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla verifica grafica della consistenza superficiale sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, tuttavia dette misurazioni sono risultate estremamente difficoltose a causa della presenza degli arredi in esposizione, pertanto quale parametro per la superficie commerciale verrà utilizzata la superficie catastale indicata in visura. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 1.100,00 = **85.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.800,00**

BENI IN TORINO VIA BERNARDINO LANINO , QUARTIERE AURORA

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

**negozio** a TORINO via Bernardino Lanino , quartiere Aurora , della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso immobiliare nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento è situato nella zona centrale storica denominata "Balon", nota per il mercato dell'antiquariato, che si estende tra le vie Lanino, Mameli e Borgo Dora, nelle immediate vicinanze della Piazza della Repubblica, meglio conosciuta come Porta Palazzo; il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e ferro, con tamponamenti esterni in muratura paramano verso la via Lanino e in muratura intonacata e tinteggiata sugli altri fronti, si articola su due piani fuori terra destinati a locali commerciali e due piani interrati destinati principalmente a box auto. Lo stabile è servito da una scala centrale e da un impianto ascensore che serve tutti i piani, oltre a due scale di emergenza, è destinato a locali commerciali ai piani terra e primo e si presenta con una forma triangolare con il lato maggiore coincidente con l'affaccio su via Bernardino Lanino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 metri circa. Identificazione catastale:

- foglio 1215 particella 149 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe



4, consistenza 181 mq, rendita 3.309,15 Euro, indirizzo catastale: via Lanino Bernardino 6/D, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344961 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 76870.1/2017) (cfr. all .02.2)

Coerenze: da nord in senso orario: accesso carraio comune e rampa, sub. 56 (corpo A) stessa proprietà, atrio comune, vano scala e ascensore, portico comune, via Lanino (cfr. all. 02.2)

Originariamente derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2012 Pratica TO0229383 (n. 4449.1/2012) (cfr. all. 02.5), a seguito di VARIAZIONE del 03/06/2016 Pratica TO0196893 in atti dal 07/06/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 77995.1/2016) l'immobile assumeva gli odierni identificativi (cfr. all. 02.6) e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2017 Pratica TO0109751 (n. 37074.1/2017) assumeva gli odierni dati di classamento. Sono inoltre presenti in visura la VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica TO0187586 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 56676.1/2017) (cfr. all. 02.7) e la VARIAZIONE del 30/10/2017 Pratica TO0344961 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 76870.1/2017)

- foglio 1215 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ENTE urbano, superficie 1875, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012)

Coerenze: mappale 144, mappale 141 e via Lanino.

Originariamente derivante dalla particella 97 del foglio 1215 all'impianto meccanografico del 26/08/1988, seguono la VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/01/1992 (n. 32.6/1992), il FRAZIONAMENTO del 19/03/2001 Pratica 526977 (n. 1453.1/2001) ed il FRAZIONAMENTO del 20/04/2007 Pratica TO0362138 (n. 362138.1/2007) che ne variano la superficie. A seguito di TIPO MAPPALE del 03/08/2009 Pratica TO0573663 (n. 573663.1/2009) la particella assume l'identificativo 145 di are 15,10, la cui superficie viene corretta in are 14,35 a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/12/2009 Pratica TO0943574 (n. 943574.1/2009). A seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.1/2017), la particella assume l'odierno identificativo 149 di are 14,35. Infine, a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2012 Pratica TO0167651 (n. 167651.2/2012) assume la superficie di 18,75 are (cfr. all. 02.3).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.



*vista esterna del fabbricato con affaccio sulla via Lanino*



*vista dell'ingresso dalla via Lanino, sulla sinistra particolare delle vetrine dell'immobile oggetto di pignoramento*







altra vista delle vetrine dell'immobile oggetto di pignoramento con affaccio sulla via Lanino



vista della vetrina dell'immobile oggetto di pignoramento con affaccio sull'atrio di ingresso

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Piazza della Repubblica (Porta Palazzo)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a poca distanza da Porta Palatina, Parco Archeologico Torri Palatine, Duomo, Musei Reali, Basilica Santa Maria Ausiliatrice.



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica la posizione del complesso immobiliare in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del complesso immobiliare in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

#### COLLEGAMENTI

tram

ottimo

autobus

ottimo

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

buono



qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto al piano terreno al civico 6/D del complesso commerciale denominato Balon ed è costituito da un ambiente unico di grandi dimensioni dotato di servizio igienico e antibagno. L'immobile presenta tre ampie vetrine con affaccio sulla via Lanino, due vetrine con porte di ingresso affacciate sullo spazio denominato nelle planimetrie catastali "portico coperto comune" ed una vetrina dotata di porta di ingresso a doppia anta con affaccio sull'atrio comune in prossimità dei vani scala e ascensore comuni. Le vetrine presentano vetri antisfondamento e serrande elettriche, i pavimenti sono in cemento trattati con vernice verosimilmente ignifuga, le pareti sono tinteggiate; l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento del tipo a pompa di calore ed impianto di condizionamento autonomi, il tutto regolato da contatore posto nel vano tecnico situato in fondo al corridoio comune interno al complesso ove sono presenti anche i contatori delle altre unità immobiliari. Sulla parete lato nord sono presenti due grandi finestre, ciascuna suddivisa in tre moduli, e due porte di sicurezza in ferro con affaccio sull'accesso carraio comune, sulla parete est è presente la porta di collegamento con l'immobile sub. 56 (corpo A), l'altezza netta interna è di 4 m circa. Sebbene non sia stato possibile verificare nel dettaglio lo stato di conservazione del locale a causa della presenza dei numerosi arredi in esposizione che occupavano gran parte della superficie a pavimento e alle pareti, per quanto è stato possibile verificare l'immobile appare in buono stato di conservazione.

**L'esperto ha reperito copia dell'Attestato di Prestazione Energetica presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) che viene allegato alla presente relazione unitamente alla ricevuta di trasmissione (cfr. all.ti 08.1 e 08.2), con la precisazione che il documento risulta anche allegato all'atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI in Chieri del 31/07/2018 Rep. 71485 (cfr. all. 04).**



*vista dell'interno verso l'ingresso*



*vista dell'interno verso il fondo del locale*



*altra vista dell'interno*



*vista delle vetrine con affaccio sulla via Lanino*





vista del bagno

CLASSE ENERGETICA:



[368,92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016 103235 0017 registrata in data 14/07/2016

CONSISTENZA:

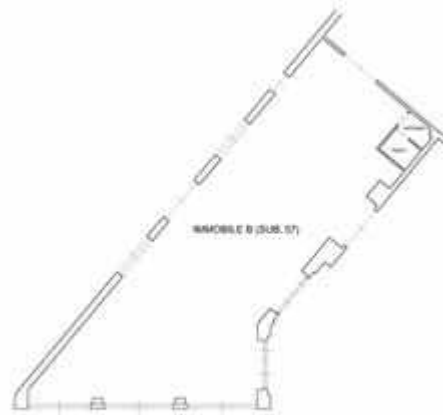
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	213,00	x	100 %	=	213,00
<b>Totale:</b>	<b>213,00</b>				<b>213,00</b>







planimetria immobile B

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: negozio sviluppato su quattro livelli: al piano terra multilocale con tre vetrine su fronte strada, al piano interrato un ampio magazzino con deposito, al piano ammezzato un locale ed al primo piano un open space

Indirizzo: Borgo Dora - via Cottolengo

Superfici principali e secondarie: 272

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2024

Fonte di informazione: atto Notaio Silvia Ciurcina del 12/09/2024

Descrizione: negozio al piano terra

Indirizzo: via Lanino Bernardino 4/L



Superfici principali e secondarie: 21  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 25.000,00 pari a 1.190,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 25/07/2024  
Fonte di informazione: atto Notaio Silvia Ciurcina  
Descrizione: negozio al piano terra  
Indirizzo: via Lanino Bernardino 6  
Superfici principali e secondarie: 33  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 10/11/2024  
Fonte di informazione: FIMAA  
Descrizione: negozi posizione primaria valore min €/mq 700 - valore max €/mq 1.250  
Indirizzo: zona Porta Palazzo  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/05/2024  
Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)  
Descrizione: negozi posizione primaria valore min €/mq 1.030 - valore max €/mq 1.330  
Indirizzo: quartiere Aurora  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023  
Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate  
Descrizione: negozi in normale stato conservativo valore min €/mq 550 - valore max €/mq 1.100  
Indirizzo: zona Porta Palazzo  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di



pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla verifica grafica della consistenza superficaria sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, tuttavia dette misurazioni sono risultate estremamente difficoltose a causa della presenza degli arredi in esposizione, pertanto quale parametro per la superficie commerciale verrà utilizzata la superficie catastale indicata in visura. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213,00 x 1.200,00 = 255.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 255.600,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 255.600,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudentiale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse a seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP, FIMAA, atti notarili di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 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;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	78,00	0,00	85.800,00	85.800,00



B	negozio	213,00	0,00	255.600,00	255.600,00
				<b>341.400,00 €</b>	<b>341.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 337.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 33.770,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 350,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 580,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 303.000,00**

data 11/11/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Leila SAVIO

