



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 354/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doValue spa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina Gambino

CUSTODE:

Avv. Maria Elena Garelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Andrea Remoto**

CF:RMTNDR76D14H355N

con studio in AVIGLIANA (TO) VIA XX SETTEMBRE 60

telefono: 0116276220

fax: 0116276220

email: studio.andrearemoto@gmail.com

PEC: andrea.remoto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
354/2024

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso commerciale, ristorante, facente parte del fabbricato avente accesso dal numero civico 4 (quattro) di Piazza Savoia, posto al piano terreno e composto da due vani oltre locale nel retro e corridoio di accesso al cortile condominiale. Il locale è utilizzato quale sala ristorante ed è direttamente collegato al piano terra ad altro locale, non oggetto di pignoramento, all'interno del quale sono ubicati i servizi igienici e il locale cucina, e al piano primo al locale sub.46, anch'esso oggetto di procedura, all'interno del quale sono presenti altri servizi igienici e sale di somministrazione.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla Piazza Savoia oppure dal cortile condominiale, attraverso una porta sul retro.

Si segnala come, essendo un'unica attività commerciale che comprende più unità immobiliari, anche l'impiantistica è comune a tutte; dovrà pertanto essere prevista la separazione di tutti gli impianti tecnologici nonché la chiusura dei collegamenti con le altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 1.491,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66340.19/2005)  
Coerenze: Via Corte d'Appello, altra uiu ad uso negozio, corridoio, vano scala, atrio e androne condominiale, piazza Savoia

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

**B** **deposito commerciale** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso magazzino (cantina) posto al piano interrato dell'immobile di piazza Savoia 4, costituito da ingresso su corridoio comune, due locali di cui uno ad uso magazzino e un locale ad uso sgombero in cui è ubicata l'unità di trattamento aria dei locali commerciali oggetto di esecuzione.

Si evidenzia come nell'ultima pratica edilizia reperita l'unità immobiliare veniva rappresentata come unico locale, privo di divisioni interne. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una tramezzatura che separa il locale di deposito dalla zona in cui è ubicata l'unità di trattamento aria, che pertanto risulta essere stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.



Occorre pertanto procedere alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, nonché della regolarizzazione catastale in quanto anche la planimetria non risulta aggiornata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 102,46 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66341.20/2005)  
Coerenze: locali ad uso cantina distinti con i numeri 3 e 5, sottosuolo di piazza Savoia e di via Corte d'Appello, corridoio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

**C** **deposito commerciale** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso magazzino (cantina) posto al piano interrato dell'immobile di piazza Savoia 4, costituito da ingresso su corridoio comune, tre locali ad uso deposito di cui uno living.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66342.21/2005)  
Coerenze: locale ad uso cantina distinto con il numero 4, locale distinto con la lettera "C", sottosuolo di piazza Savoia e corridoio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

**D** **negozio** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso commerciale, ristorante, facente parte del fabbricato avente accesso dal numero civico 4 (quattro) di Piazza Savoia, posto al piano primo-ammazzato e composto da tre vani e servizi. Il locale è utilizzato quale sala ristorante ed è direttamente collegato attraverso una scala al sottostante sub. 36 anch'esso oggetto di procedura esecutiva, ovvero il locale posto al piano terra al piano terra facente parte dell'attività di ristorazione.

L'accesso al locale inoltre può avvenire anche dal vano scala condominiale attraverso una porta posizionata nel retro.

Si segnala come, essendo un'unica attività commerciale che comprende più unità immobiliari, anche l'impiantistica è comune a tutte; dovrà pertanto essere prevista la separazione di tutti gli impianti tecnologici.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 46 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.601,43 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66350.29/2005)  
Coerenze: Via Corte d'Appello, altra uiu, vano scala, vuoto su atrio, su androne condominiale e su piazza Savoia

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>334,00 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>€. 770.180,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 686.729,50</b>
Data della valutazione:	<b>26/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6 , stipulato il 16/07/2020, con scadenza il 25/07/2024, registrato il 26/08/2020 a Novi Ligure ai nn. 1652-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 24.000,00 € annui.

Il contratto è rinnovabile, tacitamente, di 6 anni in 6 anni.

Si rileva che nel contratto di locazione, all'articolo 11, vengono indicati alcuni lavori che risultano essere stati realizzati dal conduttore, e che riguardano:

- la sostituzione di tutti gli infissi del piano terra e piano terreno;
- rifacimento della pavimentazione di tutti i locali con posa di parquet al piano primo;
- realizzazione di un nuovo impianto di climatizzazione/riscaldamento afferente ad entrambi i piani;
- rifacimento dell'impianto elettrico;
- rifacimento completo dei servizi igienici;

In tale articolo, al comma 6, si da atto che al locatore "è accordata la facoltà di ritenere, senza dovere in alcun modo indennizzare o compensare la Condittrice...le eventuali migliorie, innvazioni od addizioni comunque eseguite, anche se con autorizzazione della proprietà (salvo diverso accordo scritto tra le parti)

Dalla lettura del contratto si evince come il canone di locazione è stato pattuito tra le parti tenendo in considerazione i lavori che il conduttore deve realizzare all'interno delle unità immobiliari; detto



canone infatti risulta inferiore rispetto alla media dei canoni i locazione dei locali commerciali della zona.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **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 08/06/2011 a firma di Notaio De Palma ai nn. 80394/10298 di repertorio, iscritta il 15/06/2011 a Torino 1 ai nn. 23312/4005, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo Atto Notaio De Palma Lucio.

Importo ipoteca: 2200000,00.

Importo capitale: 1100000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Si evidenzia come l'ipoteca colpisca anche altri immobili siti nel comune di Novi Ligure (AL), e pertanto non soggetti a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1.

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

pignoramento, stipulata il 15/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 9552 di repertorio, trascritta il 08/05/2024 a Torino 1 ai nn. 18527/14575, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 2.200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.432,50</b>
Millesimi condominiali:	<b>109</b>
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che le indicazioni rispetto alle spese e alla caratura millesimale sono riferite all'intera massa immobiliare. In particolare si segnala che all'unità sub. 36 competono 55 millesimi e il debito



delle spese insolute ammonta ad € 1.587,98, mentre per all'unità sub. 46 competono 52 millesimi e il debito delle spese insolute ammonta ad € 844,52; Le spese relative ai locali sub. 37 e 38 sono ricomprese nelle spese degli altri locali, per un valore corrispondente a 1 millesimo ciascuno.

Relativamente ai vincoli condominiali si rimanda all'art. 4 del Regolamento di Condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1993), con atto stipulato il 18/06/1993 a firma di Notaio Franco Borgherio ai nn. 26905/5621 di repertorio, trascritto il 09/08/1993 a Torino 1 ai nn. 20218/13754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1219 particella 108 subb. 36 e 37.

Acquisto da società Savoia 1 ss - CF 96527670010

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/1993), con atto stipulato il 18/06/1993 a firma di Notaio Franco Borgherio ai nn. 26905/5621 di repertorio, trascritto il 09/05/1993 a Torino 1 ai nn. 20219/13755.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1219 particella 108 subb. 38 e 46.

Acquisto da società società Savoia 7 ss - CF 96527670019

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta essere edificato in epoca antica, verosimilmente nel '500. Nel corso della ricerca edilizia si è reperito copia dell'estratto di mappa del "Catasto Gatti", risalente al 1820 circa, nel quale l'immobile risultava già rappresentato. Tale estratto è allegato alla documentazione edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **2020-20-15558**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne e sostituzione serramenti, presentata il 14/09/2020 con il n. 15558 di protocollo, rilasciata il 14/09/2020.

Il titolo è riferito solamente a Intero patrimonio immobiliare oggetto di esecuzione.

La pratica coinvolge anche altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione (locali cucina e servizi igienici posti al piano terreno), in particolare per quanto riguarda la componente impiantistica

Denuncia di Inizio Attività N. **2010\_9\_25320**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria - Opere interne , presentata il 17/12/2010 con il n. 2010\_9\_25320 di protocollo, rilasciata il 16/01/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 e sub. 46.

Il progetto prevedeva alcune opere su altra unità immobiliare facente parte del complesso commerciale ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare

Art. 26 legge 47/85 N. **1998\_9\_16880**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 21/12/1998 con il n. 1998\_9\_16880 di protocollo, rilasciata il 01/02/1999,



agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 (ex sub. 2) e sub. 46

Condono edilizio ex art. 48 legge 47/85 N. **1985\_9\_15005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne, presentata il 23/05/1985 con il n. 09/4504 di protocollo, rilasciata il 23/05/1985, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 (ex sub. 2)

Condono edilizio ex art. 48 legge 47/85 N. **1985\_9\_15005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne, presentata il 23/05/1985 con il n. 09/4504 di protocollo, rilasciata il 23/05/1985, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 (ex sub. 2)

Concessione Edilizia N. **1982\_1\_10933**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica tre aperture di facciata, presentata il 17/06/1982 con il n. 1982\_1\_10933 di protocollo, rilasciata il 24/05/1983 con il n. 279 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona urbana centrale storica (edificio gruppo 2 - Rilevante interesse). Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenza R4 - art. 8 punto 4 delle NUEA. Il titolo è riferito solamente al Intero edificio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria + sanzioni: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 37.

La difformità rilevata riguarda la realizzazione di una parete divisoria all'interno del locale

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazioni catastali per corretta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratiche catastali compreso diritti: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a tutte le unità immobiliari oggetti di esecuzione.



Si evidenzia che la rappresentazione catastale non rispetta le modifiche realizzate con la pratica edilizia numero 2020-20-15558 del 14/09/2020, sebbene alla stessa è stata allegata una planimetria catastale che rappresenta tutte le unità in un'unica planimetria. Tale planimetria, indicante il subalterno 55, non risulta depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO PIAZZA SAVOIA 4, QUARTIERE CENTRO STORICO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso commerciale, ristorante, facente parte del fabbricato avente accesso dal numero civico 4 (quattro) di Piazza Savoia, posto al piano terreno e composto da due vani oltre locale nel retro e corridoio di accesso al cortile condominiale. Il locale è utilizzato quale sala ristorante ed è direttamente collegato al piano terra ad altro locale, non oggetto di pignoramento, all'interno del quale sono ubicati i servizi igienici e il locale cucina, e al piano primo al locale sub.46, anch'esso oggetto di procedura, all'interno del quale sono presenti altri servizi igienici e sale di somministrazione.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla Piazza Savoia oppure dal cortile condominiale, attraverso una porta sul retro.

Si segnala come, essendo un'unica attività commerciale che comprende più unità immobiliari, anche l'impiantistica è comune a tutte; dovrà pertanto essere prevista la separazione di tutti gli impianti tecnologici nonché la chiusura dei collegamenti con le altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 1.491,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66340.19/2005)

Coerenze: Via Corte d'Appello, altra uiu ad uso negozio, corridoio, vano scala, atrio e androne condominiale, piazza Savoia

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA





I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Torino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, servizi di smart mobility, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Torino.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	ottimo	
musei	ottimo	
municipio	ottimo	
ospedale	buono	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi	buono	
metropolitana distante 9 minuti a piedi	buono	
ferrovia distante 9 minuti a piedi	buono	
tangenziale distante 8 km	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare costituita da due vani principali comunicanti e un vano nel retro con accesso al cortile condominiale. L'unità si affaccia direttamente su piazza Savoia, con cinque vetrine di cui una che da l'accesso al locale, e su via Corte d'Appello con ulteriori due vetrine. L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, con pavimenti in gres e inserti in legno, pareti rivestite da tappezzeria e boiserie in legno; i serramenti sono stati sostituiti di recente, indicativamente nel 2021, e sono in legno con vetrocamera.

I solai sono realizzati con volte a botte, intonacati e tinteggiati.

Il retro è un corridoio che consente l'accesso al cortile condominiale e risulta rifinito con pavimenti e rivestimenti in ceramica; all'interno del locale retro è presente un montacarichi per il trasporto delle vivande al piano superiore.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un più ampio complesso commerciale che costituisce un'unica attività di ristorazione. In particolare, al piano terreno, comunica sul lato est con altra unità immobiliare, non oggetto di procedura in quanto di altra proprietà, all'interno della quale sono ubicati i locali cucina dell'attività ristorativa, nonché i servizi igienici, mentre, attraverso una scala posizionata sul lato sud del locale, si accede al piano superiore all'unità immobiliare sub.46 anch'essa oggetto della presente procedura.

Analogamente anche gli impianti risultano essere comuni a tutte le unità immobiliari, essendo di fatto un'unica attività commerciale, e pertanto dovrà essere prevista la separazione degli stessi nel momento che si dovessero separare gli immobili.

I principali impianti presenti sono i seguenti:



- Impianto elettrico, il cui quadro è ubicato all'interno della presente unità immobiliare;
- Impianto idraulico;
- Impianto di climatizzazione, la cui UTA è ubicata all'interno del sub. 37, anch'esso oggetto di procedura;

Per quanto potuto verificare dallo scrivente, nel giorno del sopralluogo, tutta la componente impiantistica risultava correttamente funzionante sebbene il conduttore non ha prodotto i certificati di conformità dell'impianto.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

#### 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
Vani principali e accessori diretti	116,00	x	100 %	=	116,00
<b>Totale:</b>	<b>116,00</b>				<b>116,00</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: 08/08/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Locale commerciale  
Indirizzo: via Corte d'Appello  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 470.000,00 pari a 2.350,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/08/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Locale commerciale  
Indirizzo: via Garibaldi  
Superfici principali e secondarie: 131  
Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 990.000,00 pari a 7.557,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 742.500,00 pari a 5.667,94 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/08/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Immobile ad uso commerciale

Indirizzo: zona Centro

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.911,00 pari a 2.911,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.000,00 pari a: 3.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2024

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: Immobile commerciale in ottimo stato

Indirizzo: Zona centrale/Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.900,00 pari a 3.900,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.900,00 pari a: 3.900,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia operante in zona (08/08/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Variabile tra 8 mesi e 1 anno e mezzo

Valore minimo: 3.100,00

Valore massimo: 3.500,00

Note: Target di possibili investitori per immobile a reddito

Agenzia operante in zona (08/08/2024)

Domanda: Discreta domanda per immobili di tipo commerciale

Tempo di rivendita o di assorbimento: circa 8 mesi

Valore minimo: 3.200,00

Valore massimo: 3.500,00

Note: Target interessati per acquisto e trasformazione d'uso in immobile ad uso terziario/studio professionale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:



- a) l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e comuni limitrofi;
- b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- d) la tipologia dei materiali impiegati;
- e) la consistenza delle superfici da stimare;
- f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;
- Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 3.450,00 = **400.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 400.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 400.200,00**

BENI IN TORINO PIAZZA SAVOIA 4, QUARTIERE CENTRO STORICO

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito commerciale** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso magazzino (cantina) posto al piano interrato dell'immobile di piazza Savoia 4, costituito da ingresso su corridoio comune, due locali di cui uno ad uso magazzino e un locale ad uso sgombero in cui è ubicata l'unità di trattamento aria dei locali commerciali oggetto di esecuzione.

Si evidenzia come nell'ultima pratica edilizia reperita l'unità immobiliare veniva rappresentata come unico locale, privo di divisioni interne. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una tramezzatura che separa il locale di deposito dalla zona in cui è ubicata l'unità di trattamento aria, che pertanto risulta essere stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

Occorre pertanto procedere alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, nonché della regolarizzazione catastale in quanto anche la planimetria non risulta aggiornata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 102,46 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66341.20/2005)



Coerenze: locali ad uso cantina distinti con i numeri 3 e 5, sottosuolo di piazza Savoia e di via Corte d'Appello, corridoio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Torino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, servizi di smart mobility, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Torino.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
musei  
municipio  
ospedale



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi  
metropolitana distante 9 minuti a piedi  
ferrovia distante 9 minuti a piedi  
tangenziale distante 8 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, la pavimentazione è in ceramica e i muri sono rifiniti con intonaco. E' presente un l'impianto elettrico che, al momento del sopralluogo, è risultato funzionante, sebbene il conduttore non ha fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto.

All'interno del vano più piccolo è ubicata l'UTA dell'impianto di riscaldamento del locale commerciale, ristorante, parzialmente oggetto della presente esecuzione (subb. 36 e 46) per la quale occorrerà prevedere la separazione in caso di divisione dell'attività commerciale.

#### 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
locale ad uso sgombero per attività commerciale	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>50,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e comuni limitrofi;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Trattandosi di unità immobiliare a servizio di locali commerciali, si è provveduto ad considerare il valore unitario pari a circa 1/3 del valore unitario delle unità principali.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.150,00 = **57.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.500,00**

BENI IN TORINO PIAZZA SAVOIA 4, QUARTIERE CENTRO STORICO

**DEPOSITO COMMERCIALE**



## DI CUI AL PUNTO C

**deposito commerciale** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso magazzino (cantina) posto al piano interrato dell'immobile di piazza Savoia 4, costituito da ingresso su corridoio comune, tre locali ad uso deposito di cui uno living.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66342.21/2005)  
Coerenze: locale ad uso cantina distinto con il numero 4, locale distinto con la lettera "C", sottosuolo di piazza Savoia e corridoio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Torino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, servizi di smart mobility, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Torino.

### SERVIZI

negozi al dettaglio  
musei  
municipio  
ospedale



### COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi  
metropolitana distante 9 minuti a piedi  
ferrovia distante 9 minuti a piedi  
tangenziale distante 8 km



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:



impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, la pavimentazione è in ceramica così come i muri che sono rivestiti da piastrellatura. E' presente un l'impianto elettrico con numerose prese di tipo industriale per l'alimentazione dei macchinari contenuti all'interno del locale magazzino; tale impianto, al momento del sopralluogo, è risultato funzionante ma il conduttore non ha fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico è alimentato dal contatore generale dell'intera attività di ristorazione per prevedere un'eventuale separazione nel caso di divisione delle unità immobiliari.

#### 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
locale ad uso sgombero per attività commerciale	55,00	x	100 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>55,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e comuni limitrofi;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;





Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Trattandosi di unità immobiliare a servizio di locali commerciali, si è provveduto ad considerare il valore unitario pari a circa 1/3 del valore unitario delle unità principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 1.150,00 = **63.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.250,00**

BENI IN TORINO PIAZZA SAVOIA 4, QUARTIERE CENTRO STORICO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO D

**negozio** a TORINO Piazza Savoia 4, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso commerciale, ristorante, facente parte del fabbricato avente accesso dal numero civico 4 (quattro) di Piazza Savoia, posto al piano primo-ammezzato e composto da tre vani e servizi. Il locale è utilizzato quale sala ristorante ed è direttamente collegato attraverso una scala al sottostante sub. 36 anch'esso oggetto di procedura esecutiva, ovvero il locale posto al piano terra al piano terra facente parte dell'attività di ristorazione.

L'accesso al locale inoltre può avvenire anche dal vano scala condominiale attraverso una porta posizionata nel retro.

Si segnala come, essendo un'unica attività commerciale che comprende più unità immobiliari, anche l'impiantistica è comune a tutte; dovrà pertanto essere prevista la separazione di tutti gli impianti tecnologici.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1219 particella 108 sub. 46 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.601,43 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66350.29/2005)  
Coerenze: Via Corte d'Appello, altra uiu, vano scala, vuoto su atrio, su androne condominiale e su piazza Savoia

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Torino). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, servizi di smart mobility, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Torino.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	ottimo	
musei	ottimo	
municipio	ottimo	
ospedale	buono	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi	buono	
metropolitana distante 9 minuti a piedi	buono	
ferrovia distante 9 minuti a piedi	buono	
tangenziale distante 8 km	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al primo piano, costituita da tre vani principali comunicanti, un locale servizi e disimpegno. L'unità si affaccia su piazza Savoia, con cinque vetrine, e su via Corte d'Appello con ulteriori due vetrine. L'unità si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, con pavimenti in legno e inserti in gres, pareti rivestite da tappezzeria e boiserie in legno; i serramenti sono stati ristrutturati di recente, indicativamente nel 2021, ma presentano ancora i caratteri originali, ovvero legno con vetro singolo.

I solai sono realizzati con volte e archi, intonacati e tinteggiati.

Il retro è costituito da un corridoio per l'accesso ad un locale di servizio e al vano scala condominiale e risulta rifinito con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate.

All'interno del locale retro è presente, mascherato da un rivestimento murario, un montacarichi per il trasporto delle vivande dal piano inferiore.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un più ampio complesso commerciale che costituisce l'attività di ristorazione. In particolare comunica attraverso la scala ubicata sul lato sud del locale con l'altra unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero il sub.36, posta al piano inferiore.

Analogamente anche gli impianti risultano essere comuni a tutte le unità immobiliari, essendo di fatto un'unica attività commerciale, e pertanto dovrà essere prevista la separazione degli stessi nel momento che si dovessero separare gli immobili.

I principali impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Impianto elettrico, il cui quadro è ubicato all'interno dell'unità immobiliare sub. 36;



- Impianto idraulico;
- Impianto di climatizzazione, la cui UTA è ubicata all'interno del sub. 37, anch'esso oggetto di procedura;

Per quanto potuto verificare dallo scrivente, nel giorno del sopralluogo, tutta la componente impiantistica risultava correttamente funzionante ma il conduttore non ha prodotto i certificati di conformità degli impianti.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

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
Vani principali e accessori diretti	113,00	x	100 %	=	113,00
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>113,00</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: 08/08/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Locale commerciale  
Indirizzo: via Corte d'Appello  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 470.000,00 pari a 2.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/08/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Locale commerciale  
Indirizzo: via Garibaldi  
Superfici principali e secondarie: 131  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 990.000,00 pari a 7.557,25 Euro/mq



Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 742.500,00 pari a 5.667,94 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/08/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Immobile ad uso commerciale

Indirizzo: zona Centro

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.911,00 pari a 2.911,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.000,00 pari a: 3.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2024

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle entrate

Descrizione: Immobile commerciale in ottimo stato

Indirizzo: Zona centrale/Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.900,00 pari a 3.900,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.900,00 pari a: 3.900,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare (08/08/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Variabile tra 8 mesi e 1 anno e mezzo

Valore minimo: 3.100,00

Valore massimo: 3.500,00

Note: Target di possibili investitori per immobile a reddito

Agenzia operante in zona (08/08/2024)

Domanda: Discreta domanda per immobili di tipo commerciale

Tempo di rivendita o di assorbimento: circa 8 mesi

Valore minimo: 3.200,00

Valore massimo: 3.500,00

Note: Target interessati per acquisto e trasformazione d'uso in immobile ad uso terziario/studio professionale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

a) l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento



alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e comuni limitrofi;

b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;

c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;

d) la tipologia dei materiali impiegati;

e) la consistenza delle superfici da stimare;

f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 3.450,00 = **389.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 389.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 389.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati ai beni in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

a) l'ubicazione dei beni sia in seno al contesto territoriale in cui si trovano, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Torino e comuni limitrofi;

b) lo stato di conservazione dei beni, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;

c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento degli immobili e la tipologia costruttiva caratteristica;

d) la tipologia dei materiali impiegati;

e) la consistenza delle superfici da stimare;

f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza dei beni stimati;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione degli immobili relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui sono ubicati.

Relativamente alle unità immobiliari subb. 37 e 38, trattandosi di unità immobiliari a servizio dei locali commerciali, si è proceduto ad considerare il valore unitario pari a circa 1/3 del valore unitario delle unità principali, individuato attraverso le attività di indagine descritte nei singoli corpi.

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: Operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Immobiliare.it, Agenzie immobiliari operanti in zona, borsino immobiliare



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	116,00	0,00	400.200,00	400.200,00
B	deposito commerciale	50,00	0,00	57.500,00	57.500,00
C	deposito commerciale	55,00	0,00	63.250,00	63.250,00
D	negozio	113,00	0,00	389.850,00	389.850,00
				<b>910.800,00 €</b>	<b>910.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' parere dello scrivente che gli immobili possono essere vendibili separatamente, essendo gli stessi identificati e definiti in maniera netta sia presso il catasto che in loco. Si segnala inoltre che, sia in caso di vendita unica che in caso di vendita separata, sarà necessario prevedere la separazione degli impianti tecnologici essendo uniti ad altra unità immobiliare non oggetto di procedura, dalla quale comunque dovrà essere prevista la separazione materiale.

Nel caso di vendita separata delle unità sub. 36 e 46 dovrà altresì essere prevista la chiusura della scala di collegamento tra le stesse.

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 136.620,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 770.180,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 77.018,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 4.000,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 2.432,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 686.729,50</b>

data 26/08/2024

il tecnico incaricato  
Andrea Remoto

