



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 629/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IREN MERCATO SPA

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Savio**

CF:SVAMRZ59R08G674J  
con studio in TORINO (TO) VIA SUSA 45  
telefono: 0114341765  
email: architetto mauriziosavio@gmail.com  
PEC: maurizio.savio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 629/2023

## LOTTO 1

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

**A** **Palestra/centro sportivo** a TORINO Corso Traiano 74, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'u.i. oggetto della presente è situata al piano seminterrato del condominio di Corso Traiano n. 68 interno 13 a Torino ma avente il proprio ingresso da Corso Traiano n. 74. L'immobile è in una zona mista residenziale e commerciale, vicina all'area verde Parco di Vittorio (300 m). L'area è servita dalle linee del trasporto urbano e dista 1.3 km dalla stazione Lingotto e 1.5 km dalla fermata "Bengasi" della linea Metropolitana.

Il condominio in cui si trova l'u.i. è frontale ad un'area pedonale con del verde urbano. Al piano terra si sviluppano su tutti i lati degli esercizi commerciali, con portici sul fronte strada. Il complesso ha una struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

I prospetti del condominio sono caratterizzati da campiture intonacate e tinteggiate, con balconi dal parapetto vetrato parzialmente coperto da motivi geometrici in ceramica. I dettagli e gli elementi decorativi di facciata sono originali del periodo di costruzione. Lo stato manutentivo e conservativo generale è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 1459 particella 28 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/6, rendita 9.272,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO TRAIANO n. 68/13, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/03/2016 Pratica n. TO0064272 in atti dal 01/03/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22181.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 11 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.100,00 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>€. 534.534,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 524.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La data del sopralluogo è stata fissata per il 08.11.2023, in accordo con il Custode immobiliare.

Il giorno mercoledì 8 novembre 2023, si eseguiva il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del Custode immobiliare nominato dal Giudice. L'immobile era occupato dalla società proprietaria, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dell'amministratore della società dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. L'accesso ai locali è avvenuto tramite altra unità immobiliare non oggetto di perizia e di pignoramento sita al piano terreno su corso Traiano n. 68/13, comunicante con la u.i. oggetto della presente sita al piano interrato. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Le operazioni pertanto proseguivano verificando le consistenze, effettuando le riprese fotografiche, la misurazione di alcuni locali, confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

Da ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, non risultavano contratti di locazione o comodati d'uso in corso.

Il giorno 22 dicembre 2023 in occasione del secondo sopralluogo alla presenza del Custode immobiliare nominato dal Giudice e alla presenza dell'amministratore della società dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si era potuto verificare che i locali pignorati interamente, siti al piano seminterrato disponessero di 3 accessi ad un cortile interno a cielo aperto stretto e lungo dal quale, attraverso una rampa a L regolata da un cancello, fosse possibile raggiungere un'area cortilizia che si affacciava sulla via pubblica all'altezza del civico 74 di Corso Traiano.

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

L'elenco delle formalità e dei gravami proviene dalla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo giudiziario, redatta dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Notaio in Torino, del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 21/09/2023.

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario. La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00. Per la cancellazione di ipoteche giudiziali o legali, il costo complessivo è dovuto all'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347). Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00 salvo s.m.i

##### **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 01/06/2023 ai nn. 23530/3226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 71127,49

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

pignoramento, trascritta il 21/09/2023 ai nn. 39110/30390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Torino

#### 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>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 9.958,56</b>
Millesimi condominiali:	<b>51</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio  
Ulteriori avvertenze:

L'immobile è situato all'interno di uno stabile gestito da un amministratore condominiale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il quale ha fornito regolamento e situazione debitoria dell'esecutato.

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri se non quelli di consuetudine.

Si precisa come eventuali insoluti e spese condominiali scadute saranno da verificare ed aggiornare al momento del trasferimento del bene e saranno a cura e a carico dell'acquirente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei passaggi di proprietà deriva dalla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo giudiziario, redatta dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Notaio in Torino, del 21/09/2023. Si precisa che non esiste alcun atto di acquisto ante ventennio dell'immobile oggetto della presente ma bensì l'atto di costituzione della società sotto riportato.

L'atto di costituzione della s.a.s. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è a rogito \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 27/09/1985.

Si puntualizza come l'atto di costituzione allegato alla presente, indichi come indirizzo dell'immobile Corso Traiano n. 68/13, in riferimento ad accesso dal piano terra, non oggetto di perizia.

Si precisa come, nella certificazione notarile, sia indicato che la piena proprietà per la quota intera sia in capo alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza dell'atto rogitato nel 1985. Si puntualizza come l'atto sopra citato fosse a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quale ha cambiato regime societario in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto del 29/12/2017, Pubblico ufficiale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , repertorio n. 28569 (dato evinto dalla visura storica catastale).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 (dal 27/09/1985), con atto stipulato il 27/09/1985 a firma di Notaio Antonio Maria Marocco ai nn. 84809/41893 di repertorio, registrato il 30/09/1985, trascritto il 04/10/1985 ai nn. 21093/16006

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Si puntualizza come le pratiche edilizie in archivio riportino come indirizzo dell'immobile Corso Traiano n. 68/13, tramite altre u.i. non oggetto di perizia.

In riferimento alle pratiche depositate presso l'Archivio Edilizio, si precisa come le pratiche di seguito elencate siano entrambe intestate a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ma siano riferite ad un locale accatastato con diverso subalterno (Fg. 1459, map. 23, sub. 13), comunicante con il locale oggetto di esecuzione.

- 1) n. 2008-9-19209 (Tue22-1 DIA: Realizzazione Opere Interne e Diversa Distribuzione degli Spazi).
- 2) n. 2019-1-8013 (Permesso in Sanatoria Art. 36 Dpr 380/01 - Pdc in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso).

Per quanto sopra indicato, risulta che l'ultima pratica edilizia autorizzativa dell'u.i. oggetto di esecuzione, sia la 1990-9-2843, art. 26 della Legge 47/85.

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

Variante di Licenza N. **1973-1-100014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 21/03/1973 con il n. 100014 di protocollo, rilasciata il 15/05/1973 con il n. 647 di protocollo, agibilità del 13/01/1975 con il n. 79 di protocollo.

Licenza abitazione: pratica n. 1973-2-30002, presentata il 31/01/1973. Dagli elaborati planimetrici allegati alla pratica, risulta già che l'u.i. fosse dotata di piscina interrata e che la destinazione d'uso dei locali fosse centro sportivo con locali accessori. La disposizione interna rappresentata non rispecchia quanto presente allo stato dei luoghi.

ART. 26 L. 47/85 N. **1990-9-2843**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 07/08/1990 con il n. 1990-9-2843 di protocollo, rilasciata il 26/09/1990 con il n. verificata positiva di protocollo.

Nella pratica si riscontra l'autorizzazione per la piscina più piccola (acquaticità), oltre all'autorizzazione per alcune modifiche di opere interne, in generale non corrispondenti con quanto presente allo stato dei luoghi.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35), Residenza R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq. I riferimenti normativi sono art. 4, 8, 12 delle Norme urbanistiche edilizie di attuazione (N.U.E.A).. Si puntualizza come l'u.i. sia collocata in un'area le cui informazioni normative sono contenute nella Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento. Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1: 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia ricade in Parte Piana: Classe di

stabilità I(P). L'ambito risulta essere compreso in zona beta. Per maggiori informazioni e per i possibili interventi da eseguire, si rimanda alla consultazione delle predette N.U.E.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La proprietà non ha fornito le certificazioni degli impianti presenti.

Si sottolinea come si debbano verificare tutti gli impianti dell'u.i., nel rispetto dei requisiti minimi normativi e l'eventuale adeguamento con relativo rilascio di certificazioni. Si necessita altresì l'accertamento della conformità dei luoghi alle norme per la prevenzione incendi e ai Vigili del Fuoco i cui costi non sono preventivabili al momento.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e diverse aperture finestrate. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di SCIA in sanatoria, redatta da tecnico abilitato iscritto ad un ordine professionale. Si precisa come i costi del professionista siano solo indicativi, a seguito della soppressione delle tariffe professionali.

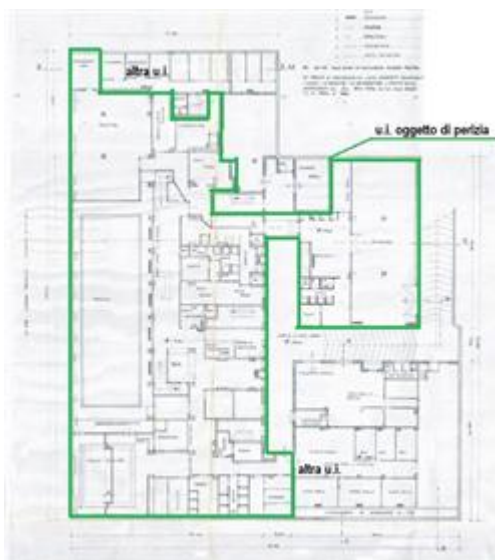
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo indicativo della sanzione per la presentazione di pratica di SCIA in sanatoria, esclusi bolli e diritti di segreteria: €.516,00
- Importo solamente indicativo della parcella professionale, a seguito della soppressione delle tariffe professionali: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

Alla data del sopralluogo, si rilevano difformità interne relative alla distribuzione interna e alle aperture sui prospetti.



Ultimo stato autorizzato da pratica n. 1990-9-2843

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Subalterni limitrofi comunicanti con u.i. oggetto di perizia  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edilizie di muratura, intonacatura e tinteggiatura.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi indicativi per la chiusura dei passaggi di collegamento con i subalterni limitrofi di altra proprietà comunicanti con l'u.i. oggetto di perizia ed i due vani scala: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si precisa come, allo stato dei luoghi, l'u.i. oggetto di esecuzione sia comunicante con due locali adiacenti, accatastati al N.C.E.U. al Fg. 1459, map. 23, sub. 13 (adibito attualmente a centro estetico-p.S1 e T int. 11) e al fg. 1459 part. 29 sub. 13 (locale a destinazione magazzino C/2 adibito a palestra e sala pesi - p.S1). Inoltre l'u.i. risulta collegata con altri due locali al piano terreno tramite due vani scala non accatastati di altra proprietà. Il locale del centro estetico è comunicante con l'u.i. oggetto di esecuzione con un vano di passaggio ricavato nel muro di confine. La sala pesi comunica con l'u.i. attraverso due accessi ovvero un passaggio interrato con scala abusiva a lato della sala fitness e un vano con porta nel corridoio relativo ai servizi per i bambini (sala giochi e spogliatoi). Sanno da predisporre alcuni interventi edilizi volti alla delimitazione dell'u.i. e della chiusura dei muri perimetrali. Di seguito si riportano le principali opere da realizzare. Chiusura del collegamento con il Fg. 1459, map. 23, sub. 13: ripristino e chiusura del vano, intonacatura e tinteggiatura. Chiusura del collegamento con il Fg. 1459, map. 29, sub. 13: chiusura del solaio nella sala fitness e posa di pavimentazione, demolizione e smaltimento di porta di collegamento con ripristino del vano murario e successiva intonacatura e tinteggiatura. Chiusura del collegamento dei due vani scala con muratura intonacatura e tinteggiatura.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetrica e variazione del numero civico in visura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale e modifica in visura del numero civico. Si precisa come, a seguito della soppressione delle tariffe professionali, i costi indicati siano solamente stimabili e non vincolanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e rappresentazione grafica della planimetria a seguito della sanatoria edilizia, modifica in visura del numero civico di ingresso. Sono esclusi i diritti di segreteria, non quantificabili al momento.: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



*Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO TRAIANO 74, QUARTIERE MIRAFIORI NORD

## PALESTRA/CENTRO SPORTIVO

DI CUI AL PUNTO A

**Palestra/centro sportivo** a TORINO Corso Traiano 74, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'u.i. oggetto della presente è situata al piano seminterrato del condominio di Corso Traiano n. 68 interno 13 a Torino ma avente il proprio ingresso da Corso Traiano n. 74. L'immobile è in una zona mista residenziale e commerciale, vicina all'area verde Parco di Vittorio (300 m). L'area è servita dalle linee del trasporto urbano e dista 1.3 km dalla stazione Lingotto e 1.5 km dalla fermata "Bengasi" della linea Metropolitana.

Il condominio in cui si trova l'u.i. è frontale ad un'area pedonale con del verde urbano. Al piano terra si sviluppano su tutti i lati degli esercizi commerciali, con portici sul fronte strada. Il complesso ha una struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

I prospetti del condominio sono caratterizzati da campiture intonacate e tinteggiate, con balconi dal parapetto vetrato parzialmente coperto da motivi geometrici in ceramica. I dettagli e gli elementi decorativi di facciata sono originali del periodo di costruzione. Lo stato manutentivo e conservativo generale è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:



- foglio 1459 particella 28 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/6, rendita 9.272,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO TRAIANO n. 68/13, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/03/2016 Pratica n. TO0064272 in atti dal 01/03/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22181.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 11 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



*Prospetto edificio lato cortile interno*



*Piscina interna*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Estratto cartografico*



*Inquadramento catastale su carta tecnica*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente è un locale ad uso palestra/area fitness, che si estende al piano seminterrato dello stabile per una superficie totale di circa mq 1100.

L'u.i. pignorata sita al piano seminterrato dispone di 3 accessi da un cortile interno a cielo aperto stretto e lungo dal quale, attraverso una rampa a L regolata da un cancello, si ha accesso ad un'area cortilizia che si affaccia sulla via pubblica all'altezza del civico 74 di Corso Traiano. I locali siti al piano seminterrato, dispongono di un autonomo accesso alla via pubblica attraverso il cortile condominiale.

Il locale è composto da zona reception, bar, due piscine -una a corsie e l'altra per acquaticità-, sala fitness, area gioco per bambini, uffici e spazi accessori come depositi e locali tecnici, spogliatoi maschili e femminili dotati di saune, servizi igienici e sala phon.

Vi sono due grandi vetrate per consentire un'ampia visuale, la prima tra la zona reception/bar e la piscina principale, la seconda tra le due piscine.

Gli ambienti sono controsoffittati. I rivestimenti sono vari a seconda della tipologia di ambiente, le pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite in ceramica, mentre i pavimenti sono in piastrelle di varie tipologie, legno o parquet adesivo.

L'illuminazione artificiale è a parete oppure incassata nei controsoffitti. Solo alcuni locali hanno l'illuminazione naturale diretta dal cortile interno, oltre ad alcuni lucernari sul piano di calpestio del cortile in vetrocemento, tuttavia si tratta di finestre insufficienti per l'illuminazione.

Parte dei locali sono distribuiti in una zona rialzata del piano seminterrato. La palestra è comunicante con alcune parti condominiali, come il cortile comune e la centrale idrica. È altresì collegata con altre due u.i. al p.t. tramite due vani scala, oltre ad un centro estetico e una sala pesi, non facenti parte del pignoramento e di altra proprietà.

In generale, l'immobile è in un discreto stato manutentivo. L'u.i. è collegata al teleriscaldamento cittadino. La distribuzione del calore avviene tramite termosifoni in metallo o ventilconvettori.

Da ricerca presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, non risultano Attestati di prestazione energetica.

#### 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
Superficie principale	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
<b>Totale:</b>	<b>1.100,00</b>				<b>1.100,00</b>



*Piscina interna per l'acquaticità*



*Sala fitness*

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Palestra  
Indirizzo: Moncalieri via Garibaldi 9  
Superfici principali e secondarie: 450  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 511,11 Euro/mq  
Sconto trattativa: 2 %  
Prezzo: 225.400,00 pari a 500,89 Euro/mq  
Distanza: 6,000.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/11/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE EX PALESTRA NEL CENTRO COMMERCIALE I PORTICI /VENARIA  
Indirizzo: VENARIA- Via Leonardo da Vinci 50  
Superfici principali e secondarie: 350  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 457,14 Euro/mq  
Sconto trattativa: 2 %  
Prezzo: 156.800,00 pari a 448,00 Euro/mq  
Distanza: 14,000.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/10/2023  
Fonte di informazione: Trova casa  
Descrizione: Impianto sportivo  
Indirizzo: Torino, Via Spoleto, 9  
Superfici principali e secondarie: 580  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 517,24 Euro/mq  
Sconto trattativa: 2 %  
Prezzo: 294.000,00 pari a 506,90 Euro/mq  
Distanza: 8,500.00 m

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne l'u.i. oggetto della presente, si precisa che si tratta di un bene il cui mercato della compra-vendita è limitato.

Si puntualizza come, da Agenzia delle Entrate, risulti un contratto di affitto n. 2022/3T/6507, registrato a Torino 1 e cessato il 21/10/2022. Il contratto era stato stipulato tra la società esecutata, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con legale rappresentante \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I canoni di locazione stipulati nel contratto di affitto sono falsati e ampiamente sottostimati rispetto al reale mercato delle locazioni di palestre. Non è stato possibile dunque valutare l'immobile con il criterio reddituale della capitalizzazione diretta, poiché i dati di imput non sono veritieri e la valutazione non sarebbe stata corretta.

I dati economici rilevati dal mercato immobiliare di locali a destinazione d'uso D/6 sono adatti ad una valutazione di tipo comparativo sintetico pluriparametrico del Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo di stima è di tipo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio secondo il quale il prezzo di un immobile possa essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi marginali, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica dell'u.i.

Nel nostro caso sono stati considerati 3 immobili, la cui offerta economica di vendita deriva dagli annunci dedotti dal mercato immobiliare; i 3 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento. Il raggio di ricerca è stato ampliato, a causa della particolarità della destinazione d'uso del bene.

#### **Definizione metodo di stima sintetico-comparativo: Market Comparison Approach (MCA)**

Tale procedura è basata sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile. Si determina il valore dell'U.I. in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a comparazione, simili ad esso per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: tipologia, consistenza, superficie, ubicazione, occupazione, classe energetica, finitura, manutenzione, parti accessorie, stato conservativo.

Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a 5-6 %, nel caso di abitazioni, e inferiore a 5-7 %, nel caso di altre destinazioni d'uso.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	225.400,00	156.800,00	294.000,00
Consistenza	1.100,00	450,00	350,00	580,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00	4,00
Prezzo unitario	-	511,11	457,14	517,24
Livello di piano	-1,00	0,00	0,00	-1,00
Numero servizi igienici per più utenti. Costo pari a € 12.000, rivalutato come vetusto di 20 anni su una vita utile di 40 anni.	6,00	3,00	3,00	4,00
Ascensore (0: assente / 1: presente)	0,00	0,00	0,00	0,00
Manutenzione (1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	2,00	1,00	1,00	1,00

Zona (+2, +1, 0, -1, -2), ove l'u.i. oggetto di esecuzione è 0	0,00	-1,00	-2,00	-1,00
Qualità (+2, +1, 0, -1, -2), ove l'u.i. oggetto di esecuzione è 0	0,00	-2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	187,83	130,67	245,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	448,00	448,00	448,00
Livello di piano	1 %	2.254,00	1.568,00	2.940,00
Numero servizi igienici per più utenti. Costo pari a € 12.000, rivalutato come vetusto di 20 anni su una vita utile di 40 anni.		6.000,00	6.000,00	6.000,00
Ascensore (0: assente / 1: presente)		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Manutenzione (1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)		100.000,00	100.000,00	100.000,00
Zona (+2, +1, 0, -1, -2), ove l'u.i. oggetto di esecuzione è 0	5 %	11.270,00	7.840,00	14.700,00
Qualità (+2, +1, 0, -1, -2), ove l'u.i. oggetto di esecuzione è 0	2 %	4.508,00	3.136,00	5.880,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	225.400,00	156.800,00	294.000,00
Data [mesi]	187,83	261,33	980,00
Prezzo unitario	291.200,00	336.000,00	232.960,00
Livello di piano	-2.254,00	-1.568,00	0,00

Numero servizi igienici per più utenti. Costo pari a € 12.000, rivalutato come vetusto di 20 anni su una vita utile di 40 anni.	18.000,00	18.000,00	12.000,00
Ascensore (0: assente / 1: presente)	0,00	0,00	0,00
Manutenzione (1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Zona (+2, +1, 0, -1, -2), ove l'u.i. oggetto di esecuzione è 0	11.270,00	15.680,00	14.700,00
Qualità (+2, +1, 0, -1, -2), ove l'u.i. oggetto di esecuzione è 0	9.016,00	-6.272,00	-11.760,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>652.819,83</b>	<b>618.901,33</b>	<b>642.880,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **638.200,39**

Divergenza: 5,20% < **6%**

Non sono stati inseriti i valori rilevati dalle banche dati sui valori immobiliari poichè non sussistono informazioni per la categoria catastale D/6 oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.100,00 x 580,18 = **638.198,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
A tale valore stimato, il C.T.U. sottrae una % dalla stima come margine per assenza della garanzia per vizi e difformità del bene venduto (art. 568 C.P.C.)	-25.527,92
A tale valore stimato, il C.T.U. sottrae una % per adeguamento impiantistico minimo con relativa certificazione, nuovi adempimenti per la prevenzione incendi, adeguamento per l'accessibilità dei luoghi e verifica del rispetto norme CONI	-63.819,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 548.850,28**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 548.850,28**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, trovacasa.it, ed inoltre: SIPEE

### 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	Palestra/centro sportivo	1.100,00	0,00	548.850,28	548.850,28
				<b>548.850,28 €</b>	<b>548.850,28 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.316,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 534.534,28**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 323,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 9.958,56**

Riduzione per arrotondamento: **€. 252,72**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 524.000,00**

data 18/01/2024

il tecnico incaricato  
Maurizio Savio