



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

536/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia Semini

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con Tribù Office 6



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 536/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 4, quartiere SAN SALVARIO, della superficie commerciale di **89,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di stabile di 6 piani fuori terra, di cui uno mansardato, e un piano interrato, unità immobiliare commerciale composta di 3 locali comunicanti, con accesso diretto da via Thesauro attraverso due vetrine dotate di porte e un accesso dall'androne condominiale, oltre a locale wc con anti wc, spazio soppalcato con accesso diretto dall'unità immobiliare e due cantine poste nell'interrato dello stabile.

Complessivamente il palazzo risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, l'accesso allo stabile avviene attraverso l'androne pedonale, dal quale si accede al vano scala condominiale che non è dotato di ascensore. L'androne consente inoltre di accedere al cortile condominiale, ubicato sul retro, all'interno del quale è presente un fabbricato ad uso wc, comune con l'edificio di via Thesauro 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO E INTERRATO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1303 particella 95 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 61 mq, rendita 324,49 Euro, indirizzo catastale: VIA THESAURO CONTE EMANUELE, 4, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 Pratica n. TO0522488 in atti dal 04/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 391670.1/2014)
Coerenze: VIA THESAURO, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE CONDOMINIALE, FABBRICATO F. 1303 N. 94

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.600,00
Data di conclusione della relazione:	05/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
All'interno dell'immobile sono presenti arredi e materiali della precedente attività.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi visure ipotecarie depositate in atti.

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 **legale**, stipulata il 27/10/2017 a firma di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 5468/11017 di repertorio, iscritta il 27/10/2017 a TORINO 1 ai nn. 42738/6848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 257238,22.

Importo capitale: 128619,11.

L'IPOTECA COLPISCE ANCHE L'IMMOBILE F. 1303 N. 87 SUB. 28, OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 3 - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

ipoteca **legale**, stipulata il 01/06/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 6002/11018 di repertorio, iscritta il 04/06/2018 a TORINO 1 ai nn. 22566/35596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 112315,08.

Importo capitale: 56157,54.

L'IPOTECA COLPISCE ANCHE GLI IMMOBILI F. 1303 N. 95 SUB. 26 E F. 1303 N. 87 SUB. 28, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 2 E 3) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

ipoteca **legale**, stipulata il 21/03/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 12534/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a TORINO 1 ai nn. 12113/2133, a favore di ***



DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 78135,80.

Importo capitale: 39067,90.

L'IPOTECA COLPISCE ANCHE GLI IMMOBILI F. 1303 N. 95 SUB. 26 E F. 1303 N. 87 SUB. 28, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 2 E 3) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/07/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 16727/2025 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a TORINO 1 ai nn. 32871/24762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

IL PIGNORAMENTO COLPISCE ANCHE LE UNITA' IMMOBILIARI F. 1303 N. 95 SUB. 26 E 1303 N. 87 SUB. 28, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 2 E 3) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

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: **€. 1.200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 1.366,48**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 14.364,93**

Millesimi condominiali: **Tab. A 75 - Tab. B**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi **37**
regolamento di condominio allegato

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore di condominio ha informato lo scrivente circa un decreto ingiuntivo emesso nei confronti dell'esecutata per il recupero della somma complessiva di € 26.796,37 di spese condominiali non pagate, relative al presente immobile e all'immobile di cui al Lotto 2. Lo scrivente, nell'indicare le spese condominiali relative alla presente unità immobiliare, ha già provveduto a ripartire anche le spese scadute e insolte secondo i millesimi di competenza della stessa, precisando che le spese inerenti il riscaldamento sono state attribuite tutte al presente lotto in quanto l'unità del Lotto 2 non risulta collegata all'impianto di riscaldamento.

A seguito del suddetto decreto ingiuntivo, in data 26 gennaio 2026 il condominio è intervenuto nella presente procedura per un credito di € 29.564,32.

Si rimanda all'atto di divisione rogito Notaio Fiorito del 30/12/1939 Rep. 2500/1130, allegato in copia, per quanto riguarda la regolamentazione delle parti comuni con l'edificio confinante di via Thesauro 2.

Per quanto potuto accertare non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi visure ipotecarie depositate in atti.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETARIA (dal 22/01/1986), con atto stipulato il 22/01/1986 a firma di Notaio Guido Gili, registrato il 29/01/1986 a Torino ai nn. 8472, trascritto il 28/02/1986 a Torino 1 ai nn. 8117/6470.

Il titolo è riferito solamente a CON IL PRESENTE ATTO VENIVANO ACQUISTATI GLI IMMOBILI F. 186 N. 167 SUBB. 1 E 2, OGGI IDENTIFICATI CON IL F. 1303 N. 95 SUB. 25. NON VENGONO CITATE LE CANTINE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 20/11/1972 fino al 22/01/1986), con atto stipulato il 20/11/1972 a firma di NOTAIO ANTONIO MARIA MAROCCO ai nn. 19228 di repertorio, registrato il 20/11/1972 a TORINO ai nn. 37909, trascritto il 05/12/1972 a TORINO 3 ai nn. 57584/43642.

Il titolo è riferito solamente a CON IL PRESENTE ATTO VENIVANO ACQUISTATI GLI IMMOBILI F. 186 N. 167 SUBB. 1 E 2, OLTRE ALLE CANTINE NUMERO 4 E 14 NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, OGGI IDENTIFICATI CON IL F. 1303 N. 95 SUB. 25..

ACQUISTO DA FUBINI GIULIA GIORGINA VED. FUBINI

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in sanatoria N. **2008_1_02040**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione opere ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2021 n. 380., presentata il 18/02/2008 con il n. 2008_1_02040 di protocollo, rilasciata il 18/07/2008 con il n. 276/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di piano ZUSA10 - Zona Urbana Storico Ambientale 10 - Area di piano R3 - Residenza 3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 8 p.to 3 - NUEA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra misure indicate nell'elaborato e quanto rilevato in loco. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di soppalco non autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione:

Non regolarizzabile

Questa situazione è riferita solamente a Soppalco.

Trattasi di soppalcatura non conforme al Regolamento edilizio, per superficie e per altezza. Non risulta neppure nota la situazione strutturale, e pertanto non è possibile fornire un'indicazione certa per quanto riguarda la corrispondenza alla normativa sismica. A parere dello scrivente occorre procedere alla demolizione completa della struttura.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: NON POTUTA ACCERTARE

BENI IN TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 4, QUARTIERE SAN SALVARIO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 4, quartiere SAN SALVARIO, della superficie commerciale di **89,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di stabile di 6 piani fuori terra, di cui uno mansardato, e un piano interrato, unità immobiliare commerciale composta di 3 locali comunicanti, con accesso diretto da via Thesauro attraverso due vetrine dotate di porte e un accesso dall'androne condominiale, oltre a locale wc con anti wc, spazio soppalcato con accesso diretto dall'unità immobiliare e due cantine poste nell'interrato dello stabile.



Complessivamente il palazzo risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, l'accesso allo stabile avviene attraverso l'androne pedonale, dal quale si accede al vano scala condominiale che non è dotato di ascensore. L'androne consente inoltre di accedere al cortile condominiale, ubicato sul retro, all'interno del quale è presente un fabbricato ad uso wc, comune con l'edificio di via Thesauro 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO E INTERRATO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1303 particella 95 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 61 mq, rendita 324,49 Euro, indirizzo catastale: VIA THESAURO CONTE EMANUELE, 4, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 Pratica n. TO0522488 in atti dal 04/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 391670.1/2014)
Coerenze: VIA THESAURO, VANO SCALA CONDOMINIALE, CORTILE CONDOMINIALE, FABBRICATO F. 1303 N. 94

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.





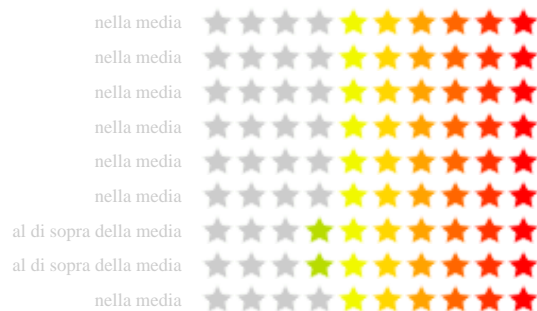
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN SALVARIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA OTTICA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: QUARTIERE SAN SALVARIO, CASTELLO E PARCO DEL VALENTINO.







SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- biblioteca
- teatro
- verde attrezzato
- supermercato






negozi al dettaglio nella media 
farmacie nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km al di sopra della media 
metropolitana distante 200 mt al di sopra della media 
autobus distante 200 mt al di sopra della media 
tram distante 200 mt al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sopra della media 
panoramicità: nella media 
livello di piano: al di sopra della media 
stato di manutenzione: nella media 
luminosità: nella media 
qualità degli impianti: nella media 
qualità dei servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare staggita, sebbene in stato di abbandono da tempo, con presenza di arredi e attrezzature risalenti alla precedente attività, si presenta in discreto stato di manutenzione. Le vetrine su strada sono in alluminio con vetro singolo, le serrande avvolgibili sono in ferro, mentre la porta di accesso dall'androne condominiale è in legno. L'immobile è composto da tre locali commerciali comunicanti, di cui uno ad uso ufficio, un disimpegno con wc e anti wc, un piano soppalcato dal quale si accede dal locale disimpegno attraverso una scala in ferro. Le pareti dei locali sono rivestite da piastrelle ceramiche, così come i pavimenti. La divisione tra il locale commerciale su via Thesauro e il locale ufficio è realizzata in alluminio e vetro, analogamente alle vetrine su via Thesauro e le finestre verso il cortile condominiale.

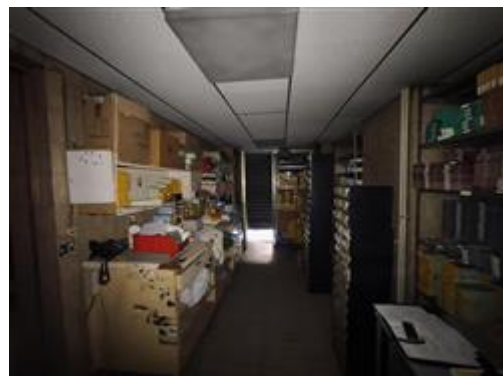
L'immobile è dotato di allaccio alla corrente elettrica e, nel corso del sopralluogo, è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto elettrico in quanto il contatore risultava allacciato, sebbene non siano state reperite le relative certificazioni di conformità. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto idrico e la presenza del gas nell'immobile. Il riscaldamento è centralizzato e i termosifoni sono dotati di valvole termostatiche con contabilizzatori di calore.

I locali posti nel soppalco risultano essere realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, e privi di caratteristiche tali da poter essere sanati. Infatti, sia l'altezza dei locali del soppalco che la superficie dello stesso, non rispettano i minimi regolamentari previsti dal Regolamento Edilizio della città di Torino. Inoltre, la presenza del piano soppalcato, non consente neanche ai locali sottostanti di rispettare le altezze minime regolamentari per i luoghi di lavoro, essendo gli stessi alti solo 230 cm. Da un punto di vista strutturale inoltre, non è possibile verificare il rispetto delle norme tecniche in quanto la struttura non è visibile e non esistono disegni strutturali che forniscano indicazioni certe.



Sono inoltre presenti ulteriori difformità, inerenti principalmente ad alcune discrepanze circa le misure relative alla disposizione interna delle tramezzature, sanabili attraverso la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Ai locali cantina si accede attraverso la scala condominiale e i locali si presentano al grezzo, con murature e volte in mattoni a vista e porte di accesso in ferro. La cantina indicata con il numero 14 della planimetria allegata alla presente perizia risulta ingombra di materiale depositato, tanto che non è stato possibile accedere per verificarne l'esatta consistenza.



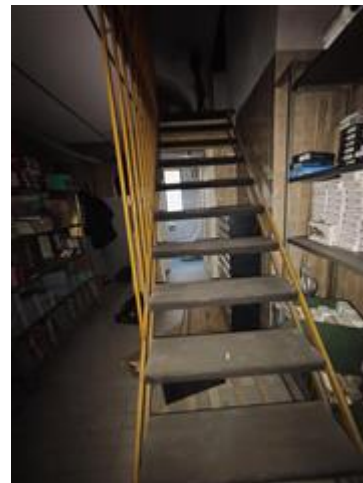
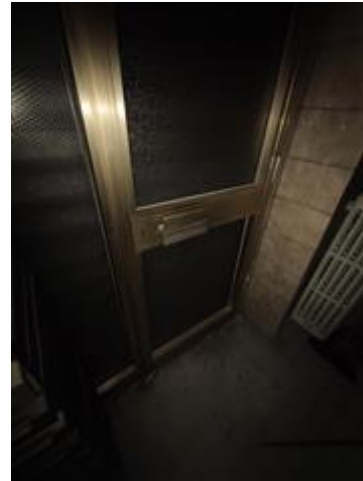
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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



descrizione			consistenza		indice		commerciale
LOCALI	PRINCIPALI	E	85,00	x	100 %	=	85,00
ACCESSORI DIRETTI							
SOPPALCO			65,00	x	0 %	=	0,00
CANTINA N. 4			12,00	x	25 %	=	3,00
CANTINA N. 14			6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:			168,00				89,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 98/2021

Descrizione: NEGOZIO al piano terra, con accesso principale da Via Nizza 32, composto da un unico locale della superficie di mq 69, privo di retro e servizi igienici, oltre soffitta al piano sottotetto e due cantine contigue al piano sotterraneo, 1

Indirizzo: Via Nizza 32 CAP 10125 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 159/2018

Descrizione: Ristorante tre locali, 1

Indirizzo: Via MORGARI ODDINO, 16-18 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 137.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 212.00 m



Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1797/2017

Descrizione: locale negozio con servizio, 1

Indirizzo: Via Andreis Vittorio 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 376.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1731/2014

Descrizione: Negozio al piano terreno (1° f.t.), composto di ampio locale, disimpegno e servizio, ed annesso locale deposito, al piano interrato. Sussistono irregolarità edilizie. , 1

Indirizzo: Via BELFIORE 5 CAP 10125 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 411.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: LOCALE COMMERCIALE RISTRUTTURATO - OCCUPATO

Indirizzo: VIA CAMPANA

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 66.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 59.400,00 pari a 1.485,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari



Data contratto/rilevazione: 03/02/2026
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: NEGOZI IN ZONA VIA THESAURO - PREZZO MEDIO
Indirizzo: VIA THESAURO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/02/2026
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI
Descrizione: IMMOBILE COMMERCIALE - STATO NORMALE - PREZZO MEDIO
Indirizzo: ZONA SEMICENTRALE - DANTE
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenziae operanti in San Salvario (04/02/2026)

Domanda: Discreta domanda per quanto riguarda immobili commerciali che possano essere convertiti in abitazione, meglio se da reddito.

Offerta: Offerta presente ma in quantità ridotta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi nel caso di immobili convertibili, più lunghi nel caso di immobili commerciali non convertibili

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: Sono state intervistate tre agenzie immobiliari che operano in zona San Salvario, e tutte concordano circa la richiesta di immobili che possano essere riconvertiti ad abitazione. Sull'immobile commerciale puro pare non esserci particolare richiesta. I valori indicati sono il frutto della mediazione dei dati reperiti presso le agenzie, e sono tutti similari.

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 quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- 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 similari 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: 89,50 x 900,00 = **80.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- 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.

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 IN ZONA SAN SALVARIO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: immobiliare.it, operatori immobiliari operanti in zona

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	deposito commerciale	89,50	0,00	80.550,00	80.550,00
				80.550,00 €	80.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.550,00**

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: **€. 7.755,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.744,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 14.364,93**

Arrotondamento del valore finale: **€. 86,07**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 536/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 4, quartiere SAN SALVARIO, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di stabile di 6 piani fuori terra, di cui uno mansardato, e un piano interrato, unità immobiliare commerciale composta di 2 locali comunicanti, con accesso diretto da via Thesauro attraverso due vetrine dotate di porte e un accesso dall'androne condominiale, oltre a locale cantina posta nell'interrato dello stabile.

Complessivamente il palazzo risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, l'accesso allo stabile avviene attraverso l'androne pedonale, dal quale si accede al vano scala condominiale che non è dotato di ascensore. L'androne consente inoltre di accedere al cortile condominiale, ubicato sul retro, all'interno del quale è presente un fabbricato ad uso wc, comune con l'edificio di via Thesauro 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO E INTERRATO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 4.15 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1303 particella 95 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 39 mq, rendita 207,46 Euro, indirizzo catastale: VIA THESAURO CONTE EMANUELE, 4, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/09/2013 Pratica n. TO0350278 in atti dal 11/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 274943.1/2013)
Coerenze: VIA THESAURO, FABBRICATO F. 1303 N. 97, ALTRA UIU/VANO SCALA CONDOMINIALE, VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.600,00



Data di conclusione della relazione:

05/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno dell'immobile sono presenti arredi e materiali della precedente attività.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi visure ipotecarie depositate in atti.

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 **legale**, stipulata il 01/06/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 6002/11018 di repertorio, iscritta il 04/06/2018 a TORINO 1 ai nn. 22566/35596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 112315.08.

Importo capitale: 56157.54.

L'IPOTECA COLPISCE ANCHE GLI IMMOBILI F. 1303 N. 95 SUB. 25 E F. 1303 N. 87 SUB. 28, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 1 E 3) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

ipoteca **legale**, stipulata il 21/03/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 12534/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a TORINO 1 ai nn. 12113/2133, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 78135,80.

Importo capitale: 39067.90.

L'IPOTECA COLPISCE ANCHE GLI IMMOBILI F. 1303 N. 95 SUB. 25 E F. 1303 N. 87 SUB. 28, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 1 E 3) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 09/07/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 16727/2025 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a TORINO 1 ai nn. 32871/24762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

IL PIGNORAMENTO COLPISCE ANCHE LE UNITA' IMMOBILIARI F. 1303 N. 95 SUB. 25 E



1303 N. 87 SUB. 28, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 1 E 3) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

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:	€. 510,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.038,52
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.018,91
Millesimi condominiali:	Tab. A 57 - Tab. B
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio allegato	29
Ulteriori avvertenze:	

L'Amministratore di condominio ha informato lo scrivente circa un decreto ingiuntivo emesso nei confronti dell'esecutata per il recupero della somma complessiva di € 26.796,37 di spese condominiali non pagate, relative al presente immobile e all'immobile di cui al Lotto 1. Lo scrivente, nell'indicare le spese condominiali relative alla presente unità immobiliare, ha già provveduto a ripartire anche le spese scadute e insolute secondo i millesimi di competenza della stessa, precisando che le spese inerenti il riscaldamento sono state tutte attribuite all'unità del Lotto 1 in quanto la presente unità non risulta collegata all'impianto di riscaldamento.

A seguito del suddetto decreto ingiuntivo, in data 26 gennaio 2026 il condominio è intervenuto nella presente procedura per un credito di € 29.564,32.

Si rimanda all'atto di divisione rogito Notaio Fiorito del 30/12/1939 Rep. 2500/1130, allegato in copia, per quanto riguarda la regolamentazione delle parti comuni con l'edificio confinante di via Thesauro 2.

Per quanto potuto accertare non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi visure ipotecarie depositate in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETARIA (dal 22/01/1986), con atto stipulato il 22/01/1986 a firma di Notaio Guido Gili, registrato il 29/01/1986 a Torino ai nn. 8472, trascritto il 28/02/1986 a Torino 1 ai nn. 8117/6470.

Il titolo è riferito solamente a CON IL PRESENTE ATTO VENIVANO ACQUISTATI GLI IMMOBILI F. 186 N. 167 SUBB. 3 E 4, OGGI IDENTIFICATI CON IL F. 1303 N. 95 SUB. 26. NON VIENE CITATA LA CANTINA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 20/11/1972 fino al 22/01/1986), con atto stipulato il 20/11/1972 a firma di NOTAIO ANTONIO MARIA



MAROCCO ai nn. 19228 di repertorio, registrato il 20/11/1972 a TORINO ai nn. 37909, trascritto il 05/12/1972 a TORINO 3 ai nn. 57584/43642.

Il titolo è riferito solamente a CON IL PRESENTE ATTO VENIVANO ACQUISTATI GLI IMMOBILI F. 186 N. 167 SUBB. 3 E 4, OLTRE ALLA CANTINA NUMERO 5 NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, OGGI IDENTIFICATI CON IL F. 1303 N. 95 SUB. 26..

ACQUISTO DA FUBINI GIULIA GIORGINA VED. FUBINI

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria N. 2008_1_02040, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione opere ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2021 n. 380., presentata il 14/02/2008 con il n. 2008_1_02040 di protocollo, rilasciata il 18/07/2008 con il n. 276/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di piano ZUSA10 - Zona Urbanistica Storico Ambientale 10 - Area di Piano R3 - Residenza 3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 8 p.to 3 - NUEA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Dpr 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: NON POTUTA ACCERTARE

BENI IN TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 4, QUARTIERE SAN



SALVARIO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 4, quartiere SAN SALVARIO, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di stabile di 6 piani fuori terra, di cui uno mansardato, e un piano interrato, unità immobiliare commerciale composta di 2 locali comunicanti, con accesso diretto da via Thesauro attraverso due vetrine dotate di porte e un accesso dall'androne condominiale, oltre a locale cantina posta nell'interrato dello stabile.

Complessivamente il palazzo risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, l'accesso allo stabile avviene attraverso l'androne pedonale, dal quale si accede al vano scala condominiale che non è dotato di ascensore. L'androne consente inoltre di accedere al cortile condominiale, ubicato sul retro, all'interno del quale è presente un fabbricato ad uso wc, comune con l'edificio di via Thesauro 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO E INTERRATO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 4.15 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1303 particella 95 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 39 mq, rendita 207,46 Euro, indirizzo catastale: VIA THESAURO CONTE EMANUELE, 4, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/09/2013 Pratica n. TO0350278 in atti dal 11/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 274943.1/2013)
Coerenze: VIA THESAURO, FABBRICATO F. 1303 N. 97, ALTRA UIU/VANO SCALA CONDOMINIALE, VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN SALVARIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA OTTICA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: QUARTIERE SAN SALVARIO, CASTELLO E PARCO DEL VALENTINO.



SERVIZI



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 200 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 200 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare staggita si presenta in discreto stato di manutenzione sebbene in evidente abbandono da tempo, con presenza di arredi e attrezzatura risalente alla precedente attività. Le vetrine su strada sono in alluminio con vetro singolo, le serrande avvolgibili sono in ferro, mentre la porta di accesso dall'androne condominiale è in legno. L'immobile è composto da due locali comunicanti, separati da una muratura portante dell'edificio, i pavimenti sono in piastrelle di gres, le pareti dei locali sono tinteggiate.

L'immobile è dotato di allaccio alla corrente elettrica, ma la funzionalità dell'impianto elettrico non è stato possibile verificarla in quanto il contatore risultava staccato dall'utenza. Il riscaldamento condominiale è centralizzato ma l'unità immobiliare non presenta termosifoni in quanto risultano essere stati rimossi. L'impianto di illuminazione dell'unità immobiliare è con lampade a neon appese al soffitto.

Al locale cantina si accede attraverso la scala condominiale e il locale si presenta al grezzo, con murature e volte in mattoni a vista e porta di accesso in ferro.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale
LOCALI	PRINCIPALI	E	53,00	x	100 %	=	53,00
ACCESSORI DIRETTI							
CANTINA N. 4			10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:			63,00				55,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 98/2021

Descrizione: NEGOZIO al piano terra, con accesso principale da Via Nizza 32, composto da un unico locale della superficie di mq 69, privo di retro e servizi igienici, oltre soffitta al piano sottotetto e due cantine contigue al piano sotterraneo, 1

Indirizzo: Via Nizza 32 CAP 10125 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 159/2018

Descrizione: Ristorante tre locali, 1

Indirizzo: Via MORGARI ODDINO, 16-18 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 137.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 212.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1797/2017

Descrizione: locale negozio con servizio, 1

Indirizzo: Via Andreis Vittorio 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 376.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2020



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1731/2014

Descrizione: Negozio al piano terreno (1° f.t.), composto di ampio locale, disimpegno e servizio, ed annesso locale deposito, al piano interrato. Sussistono irregolarità edilizie. , 1

Indirizzo: Via BELFIORE 5 CAP 10125 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 411.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: LOCALE COMMERCIALE RISTRUTTURATO - OCCUPATO

Indirizzo: VIA CAMPANA

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 66.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 59.400,00 pari a 1.485,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: NEGOZI IN ZONA VIA THESAURO - PREZZO MEDIO

Indirizzo: VIA THESAURO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI

Descrizione: IMMOBILE COMMERCIALE - STATO NORMALE - PREZZO MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMICENTRALE - DANTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie operanti in San Salvario (04/02/2026)

Domanda: Discreta domanda per quanto riguarda immobili commerciali che possano essere convertiti in abitazione, meglio se da reddito.

Offerta: Offerta presente ma in quantità ridotta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi nel caso di immobili convertibili, più lunghi nel caso di immobili commerciali non convertibili

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: Sono state intervistate tre agenzie immobiliari che operano in zona San Salvario, e tutte concordano circa la richiesta di immobili che possano essere riconvertiti ad abitazione. Sull'immobile commerciale puro pare non esserci particolare richiesta. I valori indicati sono il frutto della mediazione dei dati reperiti presso le agenzie, e sono tutti similari.

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 quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- 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 similari 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: 55,50 x 750,00 = **41.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- 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.

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 IN ZONA SAN SALVARIO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: immobiliare.it, operatori immobiliari operanti in zona

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	deposito commerciale	55,50	0,00	41.625,00	41.625,00
				41.625,00 €	41.625,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.625,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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 **€. 2.081,25**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 882,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 10.018,91
Arrotondamento del valore finale:	€. 42,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 536/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 5, quartiere SAN SALVARIO, della superficie commerciale di **148,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di stabile di 5 piani fuori terra e un piano interrato, unità immobiliare commerciale composta di 5 locali comunicanti, con accesso diretto da via Thesauro attraverso tre vetrine dotate di porte, un accesso dall'andito carraio del condominio e due accessi dal cortile condominiale. L'unità immobiliare dispone inoltre di un piccolo wc con accesso diretto dall'interno.

Complessivamente il palazzo risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, l'accesso allo stabile avviene attraverso l'andito carraio e pedonale, dal quale si accede al vano scala condominiale che è dotato di ascensore. L'andito carraio e pedonale consente inoltre di accedere al cortile condominiale, ubicato sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO - INTERRATO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 3.55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1303 particella 87 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 106 mq, rendita 410,58 Euro, indirizzo catastale: VIA THESAURO CONTE EMANUELE, 5, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/09/2013 Pratica n. TO0350562 in atti dal 11/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 275358.1/2013)
Coerenze: VIA THESAURO, ALTRO FABBRICATO F. 1303 N. 86, ALTRO FABBRICATO F. 1303 N. 81, CORTILE CONDOMINIALE/VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.012,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.300,00



Data di conclusione della relazione:

05/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno dell'immobile sono presenti arredi e materiali della precedente attività.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi visure ipotecarie depositate in atti.

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 **legale**, stipulata il 27/10/2017 a firma di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 5468/11017 di repertorio, iscritta il 27/10/2017 a TORINO 1 ai nn. 42738/6848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 257238,22.

Importo capitale: 128619,11.

L'IPOTECA COLPISCE ANCHE L'IMMOBILE F. 1303 N. 95 SUB. 25, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTO 1) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

ipoteca **legale**, stipulata il 01/06/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 6002/11018 di repertorio, iscritta il 04/06/2018 a TORINO 1 ai nn. 22566/35596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 112315,08.

Importo capitale: 56157,54.

L'IPOTECA COLPISCE ANCHE GLI IMMOBILI F. 1303 N. 95 SUBB. 25 E 26, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 1 E 2) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

ipoteca **legale**, stipulata il 21/03/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 12534/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a TORINO 1 ai nn. 12113/2133, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 78135,80.

Importo capitale: 39067,90.



L'IPOTECA COLPISCE ANCHE GLI IMMOBILI F. 1303 N. 95 SUBB. 25 E 26, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 1 E 2) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/07/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 16727/2025 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a TORINO 1 ai nn. 32871/24762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

IL PIGNORAMENTO COLPISCE ANCHE LE UNITA' IMMOBILIARI F. 1303 N. 95 SUBB. 25 E 26, OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LOTTI 1 E 2) - DA CANCELLARE PARZIALMENTE

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 12.260,00
Millesimi condominiali:	117

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi Regolamento di condominio allegato

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che il condominio si è avvalso del Sismabonus 110% per la sistemazione di alcuni solai del piano terzo e quarto, la cui pratica risulta già completata.

Per quanto potuto accertare non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi visure ipotecarie depositate in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETARIA (dal 22/01/1986), con atto stipulato il 22/01/1986 a firma di Notaio Guido Gili, registrato il 29/01/1986 a Torino ai nn. 8472, trascritto il 28/02/1986 a Torino 1 ai nn. 8117/6470.

Il titolo è riferito solamente a NELL'ATTO VENGONO CITATI GLI IMMOBILI CENSITI AL F. 186 N. 72 SUBB. 1, 5 E 6, OGGI IDENTIFICATI AL F. 1303 N. 87 SUB. 28.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 07/07/1978 fino al 25/01/1982), con atto stipulato il 07/07/1978 a firma di NOTAIO GUIDO GILI ai nn. 8539 di repertorio, registrato il 25/07/1978 a TORINO ai nn. 35033, trascritto il 20/07/1978 a TORINO 1 ai nn. 17838/15329.



Il titolo è riferito solamente a NELL'ATTO VENGONO CITATI GLI IMMOBILI CENSITI AL F. 186 N. 72 SUBB. 1, 5 E 6, OGGI IDENTIFICATI AL F. 1303 N. 87 SUB. 28..
ACQUISTO DA NICOTRA GIOVANNI E MANTA ANNA, CONIUGI.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETARIA (dal 25/01/1982 fino al 22/01/1986), con atto stipulato il 25/01/1982 a firma di NOTAIO GUIDO GILI, registrato il 27/01/1982 a TORINO ai nn. 4474, trascritto il 02/02/1982 a TORINO 1 ai nn. 3085/2235.

Il titolo è riferito solamente a NELL'ATTO VENGONO CITATI GLI IMMOBILI CENSITI AL F. 186 N. 72 SUBB. 1, 5 E 6, OGGI IDENTIFICATI AL F. 1303 N. 87 SUB. 28.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria N. **2008_1_02042**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione opere ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2021 n. 380., presentata il 18/02/2008 con il n. 2008_1_02042 di protocollo, rilasciata il 18/07/2008 con il n. 261/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di piano ZUSA 10 - Zona Urbanistica Storico Ambientale 10 - Area di Piano M1 - Misto1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 8 p.to 3 - NUEA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ingresso servizio igienico da interno uiu, metre assentito dall'esterno, presenza di controsoffittatura non indicata negli elaborati grafici di permesso (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: NON POTUTA ACCERTARE.

BENI IN TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 5, QUARTIERE SAN SALVARIO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a TORINO VIA CONTE EMANUELE THESAURO 5, quartiere SAN SALVARIO, della superficie commerciale di **148,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di stabile di 5 piani fuori terra e un piano interrato, unità immobiliare commerciale composta di 5 locali comunicanti, con accesso diretto da via Thesauro attraverso tre vetrine dotate di porte, un accesso dall'andito carraio del condominio e due accessi dal cortile condominiale. L'unità immobiliare dispone inoltre di un piccolo wc con accesso diretto dall'interno.

Complessivamente il palazzo risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, l'accesso allo stabile avviene attraverso l'andito carraio e pedonale, dal quale si accede al vano scala condominiale che è dotato di ascensore. L'andito carraio e pedonale consente inoltre di accedere al cortile condominiale, ubicato sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO - INTERRATO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 3.55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1303 particella 87 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 106 mq, rendita 410,58 Euro, indirizzo catastale: VIA THESAURO CONTE EMANUELE, 5, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/09/2013 Pratica n. TO0350562 in atti dal 11/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 275358.1/2013)

Coerenze: VIA THESAURO, ALTRO FABBRICATO F. 1303 N. 86, ALTRO FABBRICATO F. 1303 N. 81, CORTILE CONDOMINIALE/VANO SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

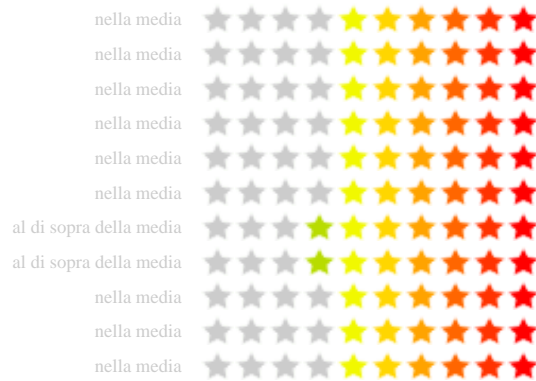
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN SALVARIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA OTTICA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: QUARTIERE SAN SALVARIO, CASTELLO E PARCO DEL VALENTINO.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- biblioteca
- teatro
- verde attrezzato
- supermercato
- negozi al dettaglio
- farmacie



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1 km
- metropolitana distante 200 mt
- autobus distante 200 mt
- tram distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare staggita si presenta in discreto stato di manutenzione sebbene



in evidente abbandono da tempo, con presenza di arredi e attrezzatura risalente alla precedente attività. Le vetrine su strada sono in ferro con vetro singolo, le serrande sono in ferro a maglie ondulate, mentre i serramenti lato cortile condominiale sono in alluminio con vetro singolo, con controporta esterna in ferro; la porta di accesso dall'androne condominiale è in legno. L'immobile è composto da cinque locali a destinazione commerciale comunicanti. Le pareti dei locali, fatta eccezione dell'ultimo locale verso l'interno dell'appartamento, sono ricoperte da una boiserie in pvc, così come il controsoffitto è in doghe di pvc. Le porte interne dei locali verso via Thesauro sono in vetro fumé, mentre le porte dei locali più interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia di marmo a grana grossa.

L'immobile è dotato di allaccio alla corrente elettrica e all'acqua, ma la funzionalità degli impianti non è stato possibile verificarla in quanto i contatori risultavano staccati dall'utenza. Non è stato possibile verificare la presenza del contatore del gas. Il riscaldamento è centralizzato e i termosifoni sono muniti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. L'impianto di illuminazione dell'unità immobiliare è con lampade a neon incassate nel controsoffitto.

Rispetto al titolo edilizio assentito l'immobile presenta alcune difformità, principalmente legata al servizio igienico che risulta comunicante direttamente dall'unità immobiliare mentre, da permesso in sanatoria, lo stesso risulta assentito con accesso esterno dal cortile comune, mentre il controsoffitto non risulta indicato nel permesso edilizio comunale. La scheda catastale invece risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

Al locale cantina si accede attraverso la scala condominiale e il locale si presenta al grezzo, con murature e volte in mattoni a vista e porta di accesso in legno.



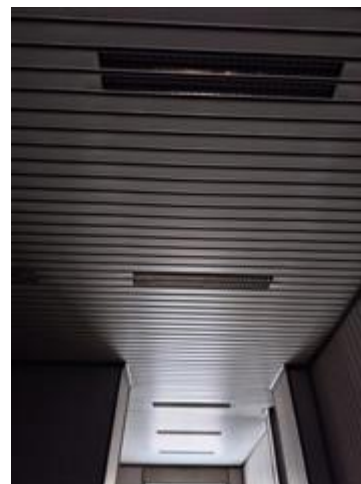
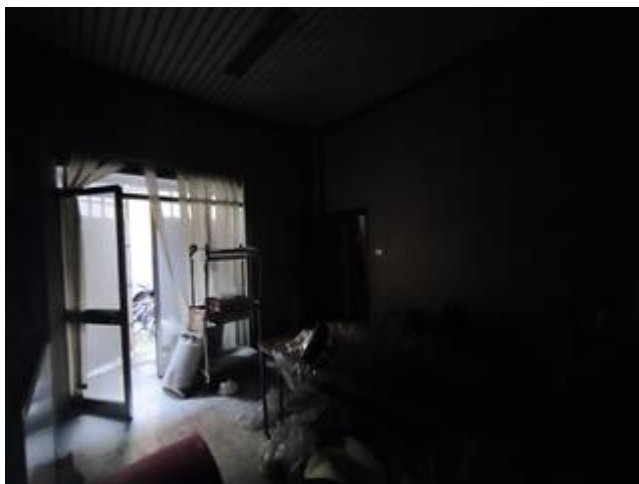


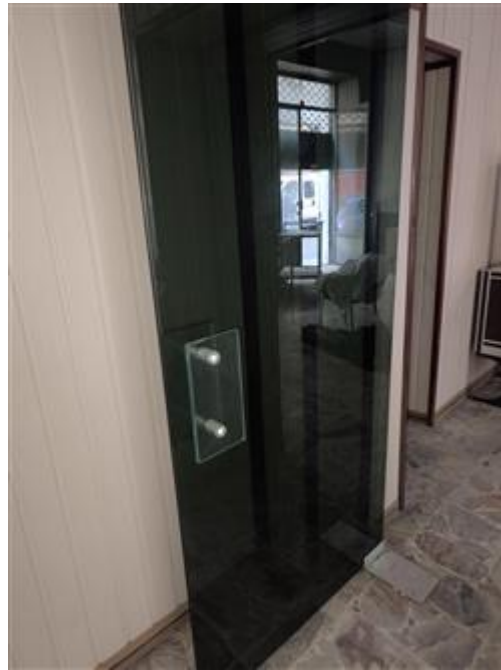
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	145,00	x	100 %	=	145,00
CANTINA	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	158,00				148,25





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 98/2021

Descrizione: NEGOZIO al piano terra, con accesso principale da Via Nizza 32, composto da un unico locale della superficie di mq 69, privo di retro e servizi igienici, oltre soffitta al piano sottotetto e due



cantine contigue al piano sotterraneo, 1
Indirizzo: Via Nizza 32 CAP 10125 Torino, TO
Superfici accessorie:
Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 95.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 178.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 19/11/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 159/2018
Descrizione: Ristorante tre locali, 1
Indirizzo: Via MORGARI ODDINO, 16-18 Torino, TO
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 137.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 212.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 16/01/2020
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1731/2014
Descrizione: Negozio al piano terreno (1° f.t.), composto di ampio locale, disimpegno e servizio, ed annesso locale deposito, al piano interrato. Sussistono irregolarità edilizie. , 1
Indirizzo: Via BELFIORE 5 CAP 10125 Torino, TO
Superfici accessorie:
Prezzo: 64.800,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 86.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 385.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 19/03/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1797/2017
Descrizione: locale negozio con servizio, 1
Indirizzo: Via Andreis Vittorio 3 Torino, TO
Superfici accessorie:



Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 386.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/02/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE RISTRUTTURATO - OCCUPATO
Indirizzo: VIA CAMPANA
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 66.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 59.400,00 pari a 1.485,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 03/02/2026
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: NEGOZI IN ZONA VIA THESAURO - PREZZO MEDIO
Indirizzo: VIA THESAURO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/02/2026
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI
Descrizione: IMMOBILE COMMERCIALE - STATO NORMALE - PREZZO MEDIO
Indirizzo: ZONA SEMICENTRALE - DANTE
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie operanti in San Salvario (04/02/2026)

Domanda: Discreta domanda per quanto riguarda immobili commerciali che possano essere convertiti in abitazione, meglio se da reddito.

Offerta: Offerta presente ma in quantità ridotta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi nel caso di immobili convertibili, più lunghi nel caso di immobili commerciali



non convertibili

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: Sono state intervistate tre agenzie immobiliari che operano in zona San Salvario, e tutte concordano circa la richiesta di immobili che possano essere riconvertiti ad abitazione. Sull'immobile commerciale puro pare non esserci particolare richiesta. I valori indicati sono il frutto della mediazione dei dati reperiti presso le agenzie, e sono tutti similari.

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 quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- 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 similari 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:	148,25	x	850,00	=	126.012,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 126.012,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 126.012,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 quartieri limitrofi al quartiere in cui è ubicato il bene;
- 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.

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 IN SAN SALVARIO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: immobiliare.it, operatori immobiliari operanti in zona

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	deposito commerciale	148,25	0,00	126.012,50	126.012,50
				126.012,50 €	126.012,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.012,50**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.301,25**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.142,00**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 12.260,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 9,25**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.300,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
Andrea Remoto

