



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ



CUSTODE:

Dott.ssa Giulia ARDISSONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Maria Santangelo

CF: SNTLMR70D46L219K

con studio in TORINO (TO) VIA G.C. CAVALLI 22

telefono: 01119210246

email: laurast.angelo@gmail.com

PEC: laurasantangelo@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TORINO VIA ORMEA 143, della superficie commerciale di **41,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale commerciale sito al piano terreno (primo fuori terra) di fabbricato elevato a cinque piani fuori terra, oltre un piano arretrato ed un piano interrato, ubicato a Torino in via Ormea n. 143 Interno A.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio al piano terreno (primo fuori terra), con retro. Al piano interrato è presente la cantina pertinenziale. All'immobile in oggetto compete l'uso, in comune con altri, del servizio igienico posto nel cortile.

Sono comprese le ragioni di comproprietà afferenti l'unità immobiliare in oggetto sulle parti comuni dello stabile di cui detta unità immobiliare fa parte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, interno A, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 1374 particella 124 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 546,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ORMEA n.143 Interno A, piano: 0, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/12/2017 Pubblico ufficiale INSABELLA VALERIA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 6602 - COMPRAVENDITA

Coerenze: Appartamento: via Ormea, proprietà Guglielminetti o aventi causa, cortile comune, vano scala ed androncino d'ingresso. Cantina: corridoio delle cantine, locale caldaia, proprietà Guglielminetti e proprietà Muretti o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.711,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non risultano registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 19572/2021 di repertorio, iscritta il 21/02/2022 a Conservatoria Registro Immobiliare 1 ai nn. 1119/6810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 10.163,11.

La formalità è riferita solamente a Più unità immobiliari intestate all'esecutato oltre a quella in oggetto.

ANNOTAZIONE presentata il 20/05/2024 Servizio di P.I. di TORINO 1 Registro particolare n. 1423 Registro generale n. 20308 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 1870 di repertorio, iscritta il 21/03/2022 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 1996/11472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 19.677,11.

La formalità è riferita solamente a Più unità immobiliari intestate all'esecutato oltre a quella in oggetto.

ANNOTAZIONE presentata il 20/05/2024 Servizio di P.I. di TORINO 1 Registro particolare n. 1422 Registro generale n. 20307 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 11280/11024 di repertorio, iscritta il 06/05/2024 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 2565/18140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE- RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 383.549,86.

Importo capitale: 191.774,93.

La formalità è riferita solamente a Più unità immobiliari intestate all'esecutato oltre a quella in oggetto

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 11281/110244 di repertorio, iscritta il 06/05/2024 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 2568/18143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 87.252,50.

Importo capitale: 43.626,25.

Durata ipoteca: CINQUATTI Piero (CF CNQPRI69L02L219W) nato il 02/07/1969 a TORINO (TO).

La formalità è riferita solamente a Più unità immobiliari intestate all'esecutato oltre a quella in oggetto

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 11282/11024 di repertorio, iscritta il 06/05/2024 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 2569/18144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 73.095,06.

Importo capitale: 36.547,53.

La formalità è riferita solamente a Più unità immobiliari intestate all'esecutato oltre a quella in oggetto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 4256/2024 di repertorio, trascritta il 11/03/2024 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 7695/9723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: NCUE; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 Particella 124 Subalterno 1 via Ormea 143, piano T, Zona censuaria 2: , Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 29 mq, Dati di superficie: Totale: 41 mq, Rendita: Euro 546,67.

La formalità grava esclusivamente sulle porzioni immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione, e sarà oggetto di cancellazione totale. Tale cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Oneri di cancellazione: € 200,00 + € 59,00 (bolli) + € 35,00 (tassa) = € 294,00

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 24/02/2023 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO ai nn. 5220/2022 di repertorio, trascritta il 02/03/2023 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 6374/8392, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE.

ANNOTAZIONE presentata il 20/05/2024 Servizio di P.I. di TORINO 1 Registro particolare n. 1426 Registro generale n. 20311 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.562,39
Millesimi condominiali:	98

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile è amministrato dallo "Studio Amministrazioni Pagliuca".

Dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo, nella sua destinazione originaria, o la trasferibilità del periziando immobile.

Si fa presente che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.



Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/12/2017), con atto stipulato il 04/12/2017 a firma di firma di Notaio INSABELLA Valeria ai nn. 6602/4076 di repertorio, registrato il 07/12/2017 a Torino ai nn. 29599, trascritto il 11/03/2024 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 34560/49120.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 Particella 124 Subalterno 1 .

Contro PICCO Giovanna nata a Cumiana (TO) il 29/05/1947 (CF PCCGNN47E69D202K)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/01/1977 fino al 07/12/1999), con atto stipulato il 31/01/1977 a firma di firma di Notaio SCARABOSIO Aldo ai nn. 16302/4601 di repertorio, trascritto il 19/02/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 3035/3676.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 (già 184) Particella 124 (già 730) Subalterno 1 .

Contro CAPELLO Carolina in Mazzuoli nata a Torino il 16/01/1922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 31/01/1977 fino al 28/07/2003), con atto stipulato il 31/01/1977 a firma di Notaio SCARABOSIO Aldo ai nn. 16302/4601 di repertorio, trascritto il 19/02/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 3035/3676.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 (già 184) Particella 124 (già 730) Subalterno 1 .

Contro CAPELLO Carolina in Mazzuoli nata a Torino il 16/01/1922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI



EREDITA' (dal 07/12/1999 fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio VOLPE Giuseppe ai nn. 84828/22762 di repertorio, trascritto il 01/04/2004 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 9900/15662.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 (già 184) Particella 124 (già 730) Subalterno 1.

BODDA Vittorio (BDDVTR22M01L219V) nato a Torino (TO) il 01/08/1922, deceduto il 17/06/1999 per la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 07/12/1999 fino al 28/07/2003), con atto stipulato il 07/12/1999 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 15/2 di repertorio, trascritto il 02/09/2000 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 19585/32059.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 (già 184) Particella 124 (già 730) Subalterno 1.

BODDA Vittorio (BDDVTR22M01L219V) nato a Torino (TO) il 01/08/1922, deceduto il 17/06/1999 per la quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 28/07/2003 fino al 25/03/2004), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 1070/2003 di repertorio, trascritto il 17/09/2003 ai nn. 31568/45682.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 (già 184) Particella 124 (già 730) Subalterno 1.

MARASSO Eles in BODDA, (CF MRSLS31P60F863 Z) nata a Neive (CN) 20/09/1931 per la quota di 3/4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 25/03/2004 fino al 04/12/2017), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio VOLPE Giuseppe ai nn. 84828 di repertorio, registrato il 29/03/2004 a Torino 2 ai nn. 3702, trascritto il 01/04/2004 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ai nn. 9898/15660.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCEU; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1374 (già 184) Particella 124 (già 730) Subalterno 1.

Contro BODDA DOLORES nata a Torino (TO) il 29/01/1947 (CF BDDDRS47A69L219R)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato senza titolo abilitativo, difatti non ha mai ottenuto il rilascio della licenza edilizia. La costruzione è stata realizzata tra gli anni 1953 e 1955 (come dimostra la relazione di collaudo presentata in data 22/01/1955). In data 13/10/2017 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 1986-11-17419.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ABITABILITA' N. 173, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 27/04/1972 con il n. 69 108 di protocollo

N. 214/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di unità immobiliare ad uso commerciale sito al piano terreno di edificio di civile abitazione realizzato. in assenza di licenza edilizia, presentata il 27/04/1986 con il n. 1986-11-17419 di protocollo, rilasciata il 16/10/2017 con il n. 214/2017 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare NCEU: Foglio 1374 Particella 124 Subalterno 1

Concessione edilizia in sanatoria N. **1986-11-17419**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
rilasciata il 13/10/2017 con il n. 1986-11-17419 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.12- Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Art.8 - La destinazione dell'immobile è residenziale: Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività le attività commerciali al dettaglio destinazione dell'immobile è residenziale di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C. Indice di edificabilità fondiario (I.F.) 2.0 mq/mq.

Variante geologica

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: - Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I dati dell'immobile risultanti dai documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art.567, c. 2, c.p.c., identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78, art. 19 comma 14)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA ORMEA 143

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO VIA ORMEA 143, della superficie commerciale di **41,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale commerciale sito al piano terreno (primo fuori terra) di fabbricato elevato a cinque piani fuori terra, oltre un piano interrato ed un piano interrato, ubicato a Torino in via Ormea n. 143 Interno A.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio al piano terreno (primo fuori terra), con retro. Al piano interrato è presente la cantina pertinenziale. All'immobile in oggetto compete l'uso, in comune con altri, del servizio igienico posto nel cortile.

Sono comprese le ragioni di comproprietà afferenti l'unità immobiliare in oggetto sulle parti comuni dello stabile di cui detta unità immobiliare fa parte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, interno A, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 1374 particella 124 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 546,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ORMEA n.143 Interno A, piano: 0, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/12/2017 Pubblico ufficiale INSABELLA VALERIA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 6602 - COMPRAVENDITA

Coerenze: Appartamento: via Ormea, proprietà Guglielminetti o aventi causa, cortile comune, vano scala ed androncino d'ingresso. Cantina: corridoio delle cantine, locale caldaia, proprietà Guglielminetti e proprietà Muretti o aventi causa.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



Estratto di mappa



Vista aerofotogrammetrica





Prospetto via Ormea



Prospetto via Ormea-vista vetrina negozio



Prospetto via Ormea



Prospetto via Ormea-vista vetrina negozio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
negozi al dettaglio
scuola elementare
palestra
farmacie
scuola per l'infanzia
ospedale

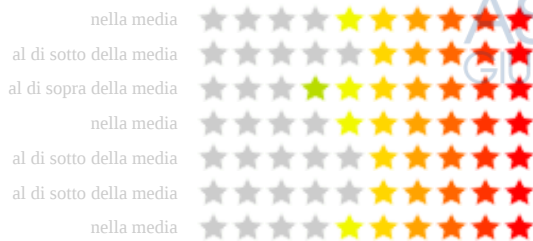
COLLEGAMENTI

autobus
metropolitana



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale commerciale sito al piano terreno (primo fuori terra) di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Torino, in via Ormea n.143-145-via Cellini 27 bis. Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una forma regolare pressochè rettangolare ed è definito da via Ormea, via Benvenuto





Cellini e dai mappali 122, 125.

Il fabbricato presenta un impianto planimetrico a "L" con i lati maggiori adiacenti le due vie, e si sviluppa su cinque piani fuori terra più un piano arretrato ed un piano interrato contenente le cantine.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio al piano terreno (primo fuori terra), con retro. Al piano interrato è presente la cantina pertinenziale.

All'immobile in oggetto compete l'uso, in comune con altri, del servizio igienico posto nel cortile.

Altezza interna local m 3,80.

Le condizioni manutentive dell'unità immobiliare sono sufficienti. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno e vetro semplice realizzati in legno. lato cortile

al di sotto della media



manto di copertura: realizzato in tegole marsigliesi

nella media



pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in mosaico ceramico e lastre di pietra

nella media



pavimentazione interna: realizzata in graniglia di marmo

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media



idrico: sottotraccia

nella media



termico: Centrale termica in locale apposito con distribuzione a radiatori. Unità immobiliare è priva di radiatori

nella media



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media



solai: solai misti laterizio con travetti in c.a. gettati in opera

nella media



Vista negozio



Vista negozio





Vista retro



Vista retro

CLASSE ENERGETICA:

[477,53 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2017 108048 0029 registrata in data 07/11/2017

CONSISTENZA:

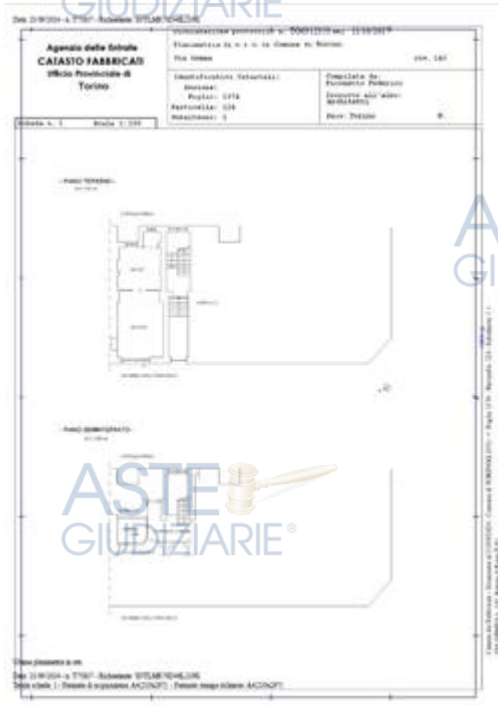
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negoziò	28,00	x	100 %	=	28,00
Retro	20,00	x	60 %	=	12,00
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	54,00				41,50



Calcolo SEL



Planimetria catastale

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: 31/03/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Madama Cristina 75

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 780,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 34.710,00 pari a 694,20 Euro/mq

Distanza: 1,600.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 12 di 15



Fonte di informazione: MOSSO STUDIO TECNICO IMMOBILIARE SRL

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Vecellio Tiziano 12

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 773,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 51.620,00 pari a 688,27 Euro/mq

Distanza: 500.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è quello basato sul Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Dati Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 2), per la tipologia Negozi e stato di conservazione normale, invece individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite appunto ad unità immobiliari ordinarie classificate in quella determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	34.710,00	51.620,00
Consistenza	41,50	50,00	75,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	780,00	773,33

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-28,93	-43,02
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	688,27	688,27

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	--	---------------	---------------

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 13 di 15



Prezzo	34.710,00	51.620,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-5.850,27	-23.056,93
Prezzo corretto	28.859,73	28.563,07

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.711,40**

Divergenza: 1,03% < **6%**

L'immobile è posto nella zona semicentrale del Comune di Torino, vicino ai principali servizi. Prezzo medio dei locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Torino : 800 €/m². Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 9,4 €/m² mese. I prezzi nelle compravendite di locali commerciali commerciali a Torino sono in forte calo negli ultimi 6 mesi (-10,11%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,50 x 691,84 = **28.711,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.711,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.711,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il Metodo Del Confronto di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di ufficio del registro di Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Tecnocasa, Mosso studio tecnico immobiliare srl, osservatori del mercato immobiliare OMI

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;

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 14 di 15



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	41,50	0,00	28.711,36	28.711,36
				28.711,36 €	28.711,36 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile

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:

€. 28.711,36

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:

€. 294,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 417,36

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 28.000,00

data 01/04/2025

il tecnico incaricato
Laura Maria Santangelo

