

ASTE GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

ASTE GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Sig.ra GIUDICE dott.ssa Marta BARSOTTI - RGE N. 199/2024**



**CREDITORE PROCEDENTE:** Condominio via Amari n.16 – 10127 – TORINO (il quale interviene anche per aggiornamento delle somme di cui è creditore)

**CREDITORE INTERVENUTO:**

Super-Condominio via Amari n. 14\_box, 14, 16, Corso O. Vigliani n.171 – 10127 - TORINO



**DEBITORI ESECUTATI:**

1. sig. LGFF
2. sig.ra LLMM



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

### LOTTO 1

**Negozi con retro e tre cantine** siti a TORINO, via Michele AMARI n.16.

per la quota di:

1/2 di proprietà di LGFF, in regime di comunione dei beni con LLMM.

1/2 di proprietà di LLMM, in regime di comunione dei beni con LGFF.

### Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1456, particella 123, sub. 3, (già 116/345/3),

categoria C/1, classe 3,

consistenza mq 47,

superficie catastale mq 53,

rendita catastale euro 759,76,

indirizzo catastale: via Michele AMARI n.16, TORINO,

piano: T (N.B.: sulla visura catastale non è indicato anche il piano S1 per le cantine)

intestato a:

1/2 di proprietà di LGFF, in regime di comunione dei beni con LLMM.

1/2 di proprietà di LLMM, in regime di comunione dei beni con LGFF.

### Coerenze (sulla base della planimetria catastale):

Per il negozi (da Nord in senso orario):

- cortile comune, vano scala, androne pedonale,
- via Michele AMARI,
- via Onorato VIGLIANI,
- altro negozio di proprietà "TTEE" o aventi causa.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini effettivi dell'esperte.

Per le tre cantine n. "6-7-8", formanti unica simultenezza (seguendo la nomenclatura utilizzata nell'ultimo atto di provenienza) (da Nord in senso orario):

- altra cantina proprietà "RRRR" o aventi causa,
- proprietà condominiale,
- via Onorato VIGLIANI,
- corridoio comune cantine.

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini dei cespiti.

**LOTTO 2**

**Autorimessa** sita a TORINO, via Michele AMARI n.14.

per la quota di:

1/2 di proprietà di LGFF, in regime di comunione dei beni con LLMM.

1/2 di proprietà di LLMM, in regime di comunione dei beni con LGFF.

**Identificazione catastale:**

catasto fabbricati: foglio 1456, particella 121, sub. 3, (già 116/347/3)

categoria C/6, classe 4,

consistenza mq 12,

superficie catastale mq 13,

rendita catastale euro 106,60,

indirizzo catastale: via Michele AMARI n.14, TORINO,

piano: T.

intestato a:

1/2 di proprietà di LGFF, in regime di comunione dei beni con LLMM.

1/2 di proprietà di LLMM, in regime di comunione dei beni con LGFF.

**Coerenze (sulla base della planimetria catastale):**

(da Nord in senso orario):

- altra autorimessa,
- cortile comune,
- altra autorimessa,
- proprietà "CCGG" o aventi causa,

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini del cespite.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### LOTTO 1 (negozio e tre cantine)

Trattasi di un ampio negozio al piano TERRENO di uno stabile angolare su via AMARI e via VIGLIANI, con 4 vetrine su strada e composto da: un ampio vano, un retro con uscita su cortile interno, oltre tre cantine poste al piano interrato.

L'unità ha due arie, affacciando su due lati contrapposti, oltre ad uno sviluppo angolare.

Gode di buona luminosità.

Ha un'altezza interna di circa metri 3,50.

L'intero edificio si sviluppa su 7 piani fuori terra, oltre 1 piano interrato.

Fig. – negozio – facciate stabile su strada



Fig. – negozio (interno)



**LOTTO 2 (autorimessa)**

Trattasi di un'autorimessa sita al piano TERRENO in cortile comune, con accesso dall'androne carraio di via AMARI n.14.

Le dimensioni nette interne sono di circa metri 4,95 x 2,30 ed un'altezza interna di circa metri 3,00.

L'intero edificio si sviluppa su 1 piano fuori terra.

Fig. – accesso carraio, da strada verso cortile autorimesse



Fig. cortile - autorimessa



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

#### LOTTO 1 (negozi):

Alla data del sopralluogo 30/07/2024 i cespiti si mostravano utilizzati da attività bar, gestita dagli esecutati. Sono presenti arredi del caso.

In capo agli esecutati non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa. Gli esecutati NON risultano residenti all'indirizzo dell'immobile sottoposto ad esecuzione.

#### LOTTO 2 (box):

Alla data del sopralluogo 30/07/2024 il cespite si mostrava utilizzato dagli esecutati come magazzino.

In capo agli esecutati non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa. Gli esecutati NON risultano residenti all'indirizzo dell'immobile sottoposto ad esecuzione.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### ENTRAMBI I LOTTI:

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

A) **pignoramento**, derivante da atto giudiziario, trascritto il 15/03/2024 a TORINO 1 ai nn. **10581/8407**, a favore di: Condominio via AMARI n.16 – TORINO. contro:

- il sig. LGFF, per la propria quota di 1/2 di proprietà;
- la sig.ra LLMM, per la propria quota di 1/2 di proprietà.

La formalità è riferita ad entrambi i lotti qui sottoposti ad esecuzione e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà cancellata totalmente se aggiudicati entrambi i lotti;
- verrà “ristretta” al solo lotto rimanente, se venisse aggiudicato un solo lotto.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

N.B: La cancellazione di tali formalità, nei termini descritti, a carico della procedura, prevede oneri a cura dell'aggiudicatario, quantificabili in circa euro 600,00.

4.2.3. Altre formalità: *Nessuna.*

Si richiamano:

- ✓ il “certificato ipotecario” (doc. 2) versato in atti dal creditore procedente;
- ✓ le ispezioni ipotecarie dello scrivente Esperto, al 24/10/2024, allegate alla presente perizia.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### CONDOMINIO:

#### SPESE CONDOMINIALI:

##### **LOTTO 1 (negozi e cantine) - Condominio via Amari n.16**

Nell'ultimo atto di provenienza del cespite (allegato alla presente perizia) sono richiamate le planimetrie dei vari piani (Notaio Carlo VICARIO – 26/02/1957, rep. 1880/720, trascritto a Torino il 06/03/1957 ai nn. 7420/6392).

- **numero condomini totale**: 25

- **mm generali** per cespite in analisi: 90/1000

- **Spese generali annuali**: per il cespite in trattazione ammontano a circa euro 1.000/anno (oltre insolte per il passato pari a circa euro 10.845,00).

Si precisa che il cortile interno è comune a 4 condomini, fra cui quello di via Amari n.16. Esiste pertanto un **supercondominio** costituito da:

1. via Amari n. 14\_box,
2. via Amari n. 14,
3. via Amari n. 16,
4. Corso O. Vigliani n.171.

al quale partecipa anche il negozio in trattazione.

**Riscaldamento**: di tipo **centralizzato** con termosifoni dotati di contabilizzatori per quota addebito al consumo.

- **numero condomini "riscaldamento" totale**: 48 (più civici sono serviti dal medesimo impianto);

- **Spese generali annuali "riscaldamento"**: per il cespite in trattazione ammontano a circa euro 1.000/anno (oltre insolte per il passato pari a circa euro 5.596,00).

---

##### **LOTTO 2 (autorimessa) - Condominio "via Amari n.14\_box"**

Nell'ultimo atto di provenienza del cespite (allegato alla presente perizia) è richiamato Regolamento di Condominio (Notaio Carlo VICARIO – 15/06/1956, trascritto a "Torino 3" il 21/07/1956 ai nn. 19930/17258).

- **numero condomini totale**: 9

- **mm generali** per cespite in analisi: 105/1000

- **Spese generali annuali**: per il cespite in trattazione ammontano a circa euro 200/anno (oltre insolte per il passato pari a circa euro 479,00).

Si precisa che il cortile interno è comune a 4 condomini, fra cui quello di via Amari n.14\_box. Esiste pertanto un **supercondominio** costituito da:

1. via Amari n. 14\_box,
2. via Amari n. 14,
3. via Amari n. 16,
4. Corso O. Vigliani n.171.

al quale partecipa anche il box in trattazione.

**Riscaldamento**: assente

#### **PER ENTRAMBI I LOTTI:**

L'aggiudicatario sarà responsabile, in solido con l'esecutato, delle spese condominiali (sia generali che di riscaldamento) insolte relative all'annualità di gestione in corso (non necessariamente solare) ed a quella precedente rispetto alla data di trasferimento dell'immobile in suo favore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### LOTTO N.1 (NEGOZIO)

#### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

1/2 di proprietà di LGFF, in regime di comunione dei beni con LLMM.  
1/2 di proprietà di LLMM, in regime di comunione dei beni con LGFF.

quote pervenute come segue:

in forza di atto di **compravendita** (acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente relazione), stipulato il 06/12/1999 (Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO - TORINO), rep.112201, trascritto il 29/12/1999 a TORINO 1 ai nn. 46398/27318, (nota: su visura catastale storica informazioni non aggiornate), Venditore: sig. MMMM per la quota di 1/1 di proprietà.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio anteriore alla data del pignoramento):

nel ventennio sono sempre gli odierni esecutati ad essere proprietari.

#### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO FRA VIVI, ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

il richiamato atto di compravendita del 06/12/1999 Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO – TORINO.

Nota:

nella memoria 10/06/2024 il legale del creditore procedente precisa, a pag. 2, come il bene pervenne al sig. MMMM: successione dalla sig.ra IIBB, ed accettazione tacita dell'eredità della sig.ra IIBB. Versa inoltre in atti le ispezioni ipotecarie doc. n. 9,10 ed 11.  
Ciò a garantire la continuità delle trascrizioni.

**LOTTO N.2 (AUTORIMESSE)****6.3. ATTUALI PROPRIETARI:**

1/2 di proprietà di **LGFF**, in regime di comunione dei beni con **LLMM**.

1/2 di proprietà di **LLMM**, in regime di comunione dei beni con **LGFF**.

quote pervenute come segue:

in forza di atto di **compravendita** (allegato alla presente relazione)

stipulato il 24/11/2008 (Notaio Francesco PIGLIONE - TORINO), rep.60172/33422,

trascritto il 10/12/2008 a TORINO 1 ai nn. 33773/51534

Venditore: sig.ra **MMPP**.

**6.4. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio anteriore alla data del pignoramento):**

Sig.ra **MMPP** per la quota di 1/1 di proprietà,

quote pervenute come segue:

in forza di atto di **divisione**,

stipulato il 09/01/1995 (Notaio Renata PINI – Carmagnola - TO), rep.37119/7848,

trascritto il 30/01/1995 a TORINO 1 ai nn. 2425/1712,

a favore e contro: sig.re **SSPP** e **MMPP**,

contro: sig.ri **SSPP** ed **EEPP** (doc. 2 precedente – pag. 7).

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO FRA VIVI, ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:-**

il richiamato atto di divisione del 09/01/1995 Notaio Renata PINI – Carmagnola - TO.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### LOTTO 1

##### PER L'EDIFICIO DEL QUALE FA PARTE IL NEGOZIO E LE CANTINE:

Domanda presentata il 01/01/1958 protocollo n. 1958-1-380027 "casa di civile abitazione" a 8 e 5 piani fuori terra; intestatario domanda: sig. MMBB. (in archivio edilizio la tavola di progetto non è disponibile ma si è trovata copia cartacea in fascicolo 1956-1-80195 relativo al basso fabbricato autorimesse);

**Rilasciata LICENZA n.2385 del 13/08/1959 dal Comune di Torino,**

**Abitabilità:** Domanda presentata il 30/01/1961 protocollo n. 1961-2-100012, **rilasciata n.575 in data 13/10/1961.**

#### LOTTO 2

##### PER IL BASSO FABBRICATO DEL QUALE FA PARTE L'AUTORIMESSA:

Domanda presentata il 24/04/1956, protocollo n. 1956-1-80195 per nuova costruzione di *basso fabbricato uso autorimesse*.

Nota: in archivio Comunale la pratica richiamata è consultabile solo in cartaceo, e non in digitale; intestatario domanda: sig. MMBB;

**Rilasciata Licenza n.1638 del 01/08/1957 dal Comune di Torino,**

**Abitabilità/occupazione:** non risulta

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### LOTTO 1 – NEGOZIO E CANTINE

Al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, non si osservano difformità nella distribuzione spazi.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione: non necessari.

#### LOTTO 2 – AUTORIMESSA

al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, non si osservano difformità nella distribuzione spazi.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione: non necessari.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### LOTTO 1 – NEGOZIO E CANTINE

La planimetria catastale è **conforme**.

Non vi è necessità di regolarizzazione.

#### LOTTO 2 – AUTORIMESSA

La planimetria catastale è **conforme**.

Non vi è necessità di regolarizzazione.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE:

#### LOTTO 1 – NEGOZIO

Intestati aggiornati.

Manca indicazione piano S1 per le cantine.

#### LOTTO 2 – AUTORIMESSA

Intestati aggiornati.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Torino, nella zona Sud del quartiere “Lingotto”.

La distanza dal centro di Torino (piazza San Carlo) è di circa km 6,5.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel raggio di 1 km sono previsti diversi progetti di riqualificazione, ad es. nuova città della salute e conversione palazzo del Lavoro.

## COLLEGAMENTI

- 600 metri (8 minuti a piedi) da fermata metropolitana “Bengasi”;
- 1.000 metri (15 minuti a piedi) da stazione ferroviaria “Lingotto”, ove disponibili varie linee “sfm” ad alta frequenza, con tempo di percorrenza di 6 minuti da “Lingotto” a “Porta Susa”.

Inoltre in particolare vi sono due linee:

- la linea “sfm 4”, direttrice Ciriè - Torino – Alba,
- la linea “sfm 7”, direttrice Ciriè - Torino – Fossano,

lungo le quali il tempo di percorrenza fino all’”aeroporto di Caselle” è di 39 minuti.

## ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

**LOTTO 1 – NEGOZIO**

Da ricerca presso anagrafe dedicata, al 25/10/2024, esso risulta NON dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**LOTTO 2 – AUTORIMESSA**

esente da APE.

CONSISTENZA:

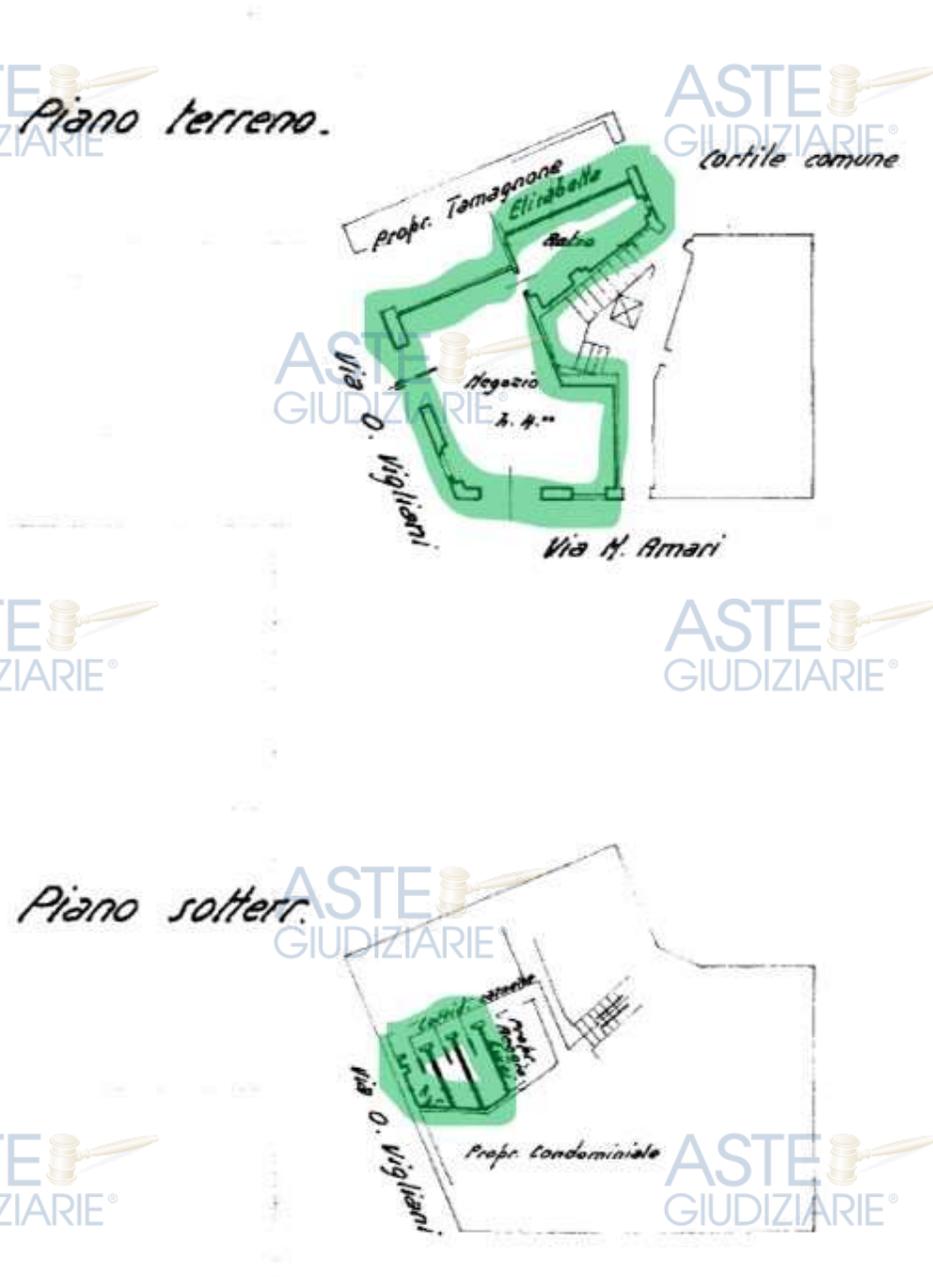
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

**LOTTO 1 (negozio e cantine)**

Consistenza commerciale complessiva: **53,00 m<sup>2</sup>**

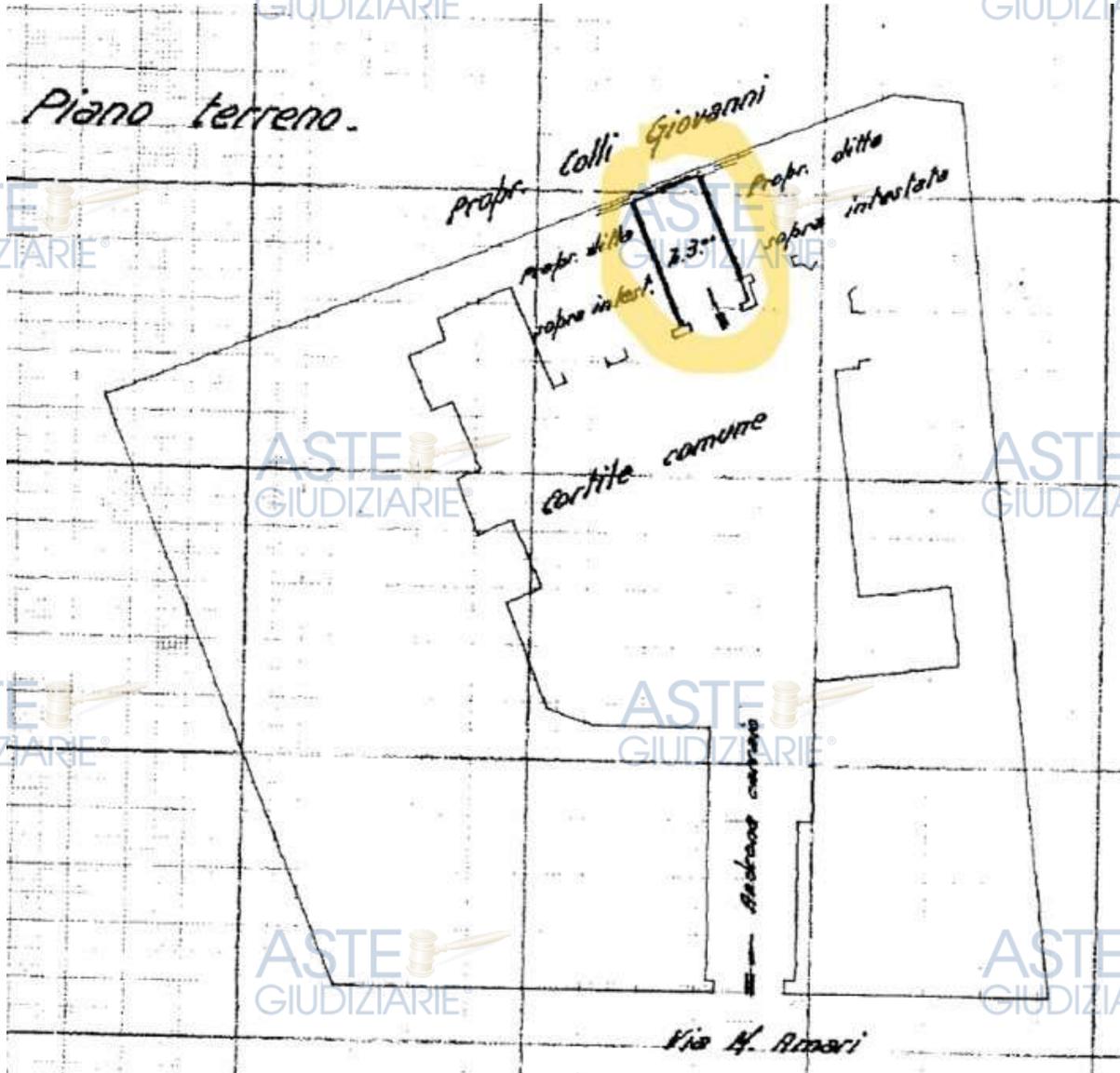
Fig. – Planimetria NEGOZIO E CANTINE (fonte: stralcio planimetria catastale)



**LOTTO 2 (AUTORIMESSA)**

Consistenza commerciale complessiva: 13,00 m<sup>2</sup>

Fig. – Planimetria AUTORIMESSA (fonte: stralcio planimetria catastale)





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 53 x €/mq 800 = € 42.400,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 42.400,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.120,00

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile,

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.280,00

(Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente)



---



**LOTTO 2 (autorimessa)**

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)  
Data contratto/ultima rilevazione: 25/10/2024  
Fonte di informazione: borsino OMI, zona D4 periferica "Lingotto", 1° semestre 2024;  
Tipologia: di tipo "box auto", stato conservativo "normale";  
Superfici principali e secondarie: mq 10;  
Superfici accessorie: mq 0;  
Prezzo richiesto: 10.450,00 pari a 1.045,00 €/mq (minimo 840 €/mq / MAX 1.250 €/mq)  
Sconto trattativa: 0 %

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/07/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare SP-immobiliare (Condove - TO)  
Descrizione: box;  
Indirizzo: nel raggio di 100 metri dagli immobili sottoposti ad esecuzione, piano Terra,  
Superfici principali e secondarie: mq 12  
Superfici accessorie: mq 0  
Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.250,00 €/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 12.000,00 pari a 1.000,00 €/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/10/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecnocasa "Traiano" (TORINO)  
Descrizione: box;  
Indirizzo: nel raggio di 500 metri dagli immobili sottoposti ad esecuzione, piano Terra,  
Superfici principali e secondarie: mq 15  
Superfici accessorie: mq 0  
Prezzo richiesto: 9.000,00 pari a 600,00 €/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 8.100,00 pari a 540,00 €/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/10/2024  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare "il mattone" (via Monfalcone - TO)  
Descrizione: box;  
Indirizzo: nel raggio di 500 metri dagli immobili sottoposti ad esecuzione, piano interrato,  
Superfici principali e secondarie: mq 13  
Superfici accessorie: mq 0  
Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 1.000,00 €/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 11.700,00 pari a 900,00 €/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 13 x €/mq 1.000 = € 13.000,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

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: € 13.000,00

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: € 1.300,00

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile,

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.700,00

(Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente).

---

## Allegati:

1. certificati residenza esegutati;
  2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore (negozi);
  3. copia ultimo titolo di acquisto del debitore (autorimessa);
  4. Agenzia Entrate – no concessione in godimento;
  5. CATASTO: planimetria negozio e cantine;
  6. CATASTO: planimetria autorimessa;
  7. CATASTO: visura storica negozio e cantine;
  8. CATASTO: visura storica autorimesse;
  9. ispezioni ipotecarie negozio e cantine;
  10. ispezioni ipotecarie autorimesse;
  11. Copia perizia privacy;
- fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 25/10/2024

Il tecnico incaricato

ing. FDL