

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE
ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig.ra GIUDICE dott.ssa Silvia SEMINI - RGE N. 682/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
CREDITORE PROCEDENTE:

CCGG

CREDITORE INTERVENUTO:

sig.ra IITT

CREDITORE INTERVENUTO:

FFtt

CREDITORE INTERVENUTO:

AgER

CREDITORE INTERVENUTO:

BBRR

ASTE GIUDIZIARIE®
DEBITORE ESECUTATO:

sig. FFDD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Negozi con retro e cantina siti a TORINO, via Pietro Francesco GUALA n.120.
per la quota di:
1/1 di proprietà di FFDD

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1461, particella 52, sub. 114, (già 105/355/114, già 105/355/2),
categoria C/1, classe 2,
consistenza mq 126,
superficie catastale mq 131,
rendita catastale euro 1.750,48,
indirizzo catastale: via Pietro Francesco GUALA n.120, TORINO,
piano: T-S1,
intestato per:
1/1 al sig. FFDD

Coerenze (sulla base della planimetria catastale):

Per il negozio al piano terra (da Nord in senso orario):

- altra ditta,
- via GUALA,
- vano scala condominiale,
- cortile condominiale.

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

Per la cantina al piano S1, nella sua interezza in quanto distribuita in due locali deposito, (da Nord in senso orario):

- corridoio comune cantine,
- altre cantine,
- corridoio comune cantine,
- altra ditta.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

(negozi e cantina)

Trattasi di un ampio negozio al piano TERRENO di uno stabile sulla via GUALA, con 2 vetrine su strada e composto da: un ampio vano principale con zona soppalcata ed accessibile con scala interna, un retro con due porte di uscita su cortile interno condominiale, oltre cantina posta al piano interrato. L'unità ha due arie, affacciando su due lati contrapposti e gode di buona luminosità. Le vetrine e l'ingresso sulla via GUALA sono protette da porticato di passeggio.

I locali presentano un'altezza interna di circa massimo metri 4,70 nella parte verso via GUALA, metri 3,00 verso il cortile interno.

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

Fig. – negozio – lato strada



Fig. – negozio (interno)



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

(negozi):

Alla data del sopralluogo 19/03/2025 i cespiti si mostravano in dismissione con presumibile precedente attività di ristorazione/pizzeria.

In capo all'esecutato in anagrafe tributaria:

- non risultano contratti di locazione in qualità di dante causa;
- risulta un contratto di comodato n.592, serie 3, del 4 febbraio 2011 fra le parti:
 - comodante: l'esecutato (all'epoca comunque non ancora proprietario dei "muri" ma verosimilmente conduttore),
 - comodatario: "CCPRE".

Tale contratto di comodato è a durata indeterminata.

Si precisa che il contratto di comodato, in generale, NON prevede l'obbligo di recesso.

L'esecutato riferisce che nulla è in essere al riguardo.

L'esecutato NON risulta residente all'indirizzo dell'immobile qui sottoposto ad esecuzione.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

A) **pignoramento**, derivante da atto giudiziario, Repertorio 17679/2023 del 08/08/2023, trascritto il 11/09/2023 a TORINO 1 ai nn. **37875/29479**, a favore di: CCGG.

contro: il sig. FFDD, per la propria quota di 1/1 di proprietà;

La formalità in caso di aggiudicazione: verrà cancellata totalmente;

B) **ipoteca volontaria**, derivante da mutuo, atto del 11/11/2015 rep.23508/11700, iscritta il 17/11/2015 a TORINO 1 ai nn. **37505/5344**,

a favore di: Banca del Piemonte spa – TORINO.

contro: il sig. FFDD, per la propria quota di 1/1 di proprietà;

La formalità in caso di aggiudicazione: verrà cancellata totalmente;

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:

- ✓ la certificazione notarile versata in atti dal creditore procedente;
- ✓ le ispezioni ipotecarie dello scrivente Esperto, in ultimo al 22/04/2025, allegate alla presente perizia.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO:

SPESE CONDOMINIALI: (negozi e cantina) - CCGG

Nell'ultimo atto di provenienza del cespite (allegato alla presente perizia) è richiamato regolamento di condominio depositato con atto in Notar S. Mandelli in data 25 febbraio 1969 reg. il 4/3/1969 al n.7596, trascritto l'8/3/1969 ai nn. 12430/9199, che si intende richiamato.

Dalla visione dei rendiconti condominiali, aggiornati al 06/11/2023 (**QUINDI NON RECENTI**), si desume quanto segue:

- **il super-condominio** è costituito da 4 numeri civici
- **numero condomini totale:** 51
- **mm generali** per cespite in analisi: 27,32/1000
- **Spese generali annuali:** per il cespite in trattazione ammontano a circa euro 800/anno oltre consumo acqua potabile con contatore individuale (oltre insolte per il passato pari a circa euro 15.000,00).

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

- **numero condomini "riscaldamento" totale:** 52
- **Spese generali annuali "riscaldamento":** per il cespite in trattazione ammontano a circa euro 1.300/anno (oltre insolte per il passato pari a circa euro 1.000,00).

SI RIBADISCE CHE I RENDICONTI VISIONATI NON SONO RECENTI PERTANTO LE SOMME INDICATE COME "INSOLTE PER IL PASSATO" POTREBBERO ESSERE SUPERIORI.

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:

1/1 di proprietà di FFDD

quote pervenute come segue:

in forza di atto di **compravendita** (acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente relazione), stipulato il 11/11/2015 (Notaio Alessio PARADISO - TORINO), rep. 23507/11699, trascritto il 17/11/2015 a TORINO 1 ai nn. 37504/27046,
Venditore: IIEE S.R.L. per la quota di 1/1 di proprietà,

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

La IIEE S.R.L. nel ventennio ha subito le seguenti trasformazioni/mutamenti di ragione sociale:

- già IIEE & C. SAS,
- a sua volta già IIEEDMIR & C. SAS,
- e già IIEE SOCIETA' PER AZIONI.

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

atto di vendita in Notar P. M. Emprin Gilardini da Torino in data 13/07/1962, rep. n. 40755, reg. l'1/8/1962 al n. 4004, trascritto il 27/7/1962 ai nn. 31318/24965,
acquirente: IIEE SPA,
venditore: CDM
oggetto: gli appezzamenti di terreno costituenti l'area di sedime sulla quale vi è stata la successiva edificazione dello stabile compendiate l'unità immobiliare qui oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PER L'EDIFICIO DEL QUALE FA PARTE IL NEGOZIO E LA CANTINA:

- **Licenza edilizia** rilasciata dal Comune di Torino in data 24/11/1967 n. 1955 protocollo n. 807, per "Edificio a 7p. f.t. con portici;
- licenza di "abitazione" in data 02/01/1969 n. 9 protocollo n. 381,

PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE:

successivamente sono state presentate da "SEDMI" al Comune di Torino le seguenti pratiche:

- pratica edile per "demolizione e nuova costruzione di tramezzi, nuova posizione soppalco", in data 16/05/2007, prot. n. 2007.1.7074
- Denuncia di Inizio Attività in data 02/07/2007 prot. n. 2007/9/9637
- e successiva variante in data 14/12/2007 prot. n. 2007-9-17150

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NEGOZIO E CANTINA

Al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, sono state rilevate le seguenti difformità nella distribuzione spazi:

NEGOZIO:

- al piano terra, nel retro, non è presente il locale "spogliatoio";
- al piano terra, fra la sala frontale ed il retro, è stata realizzata una parete divisoria parziale;
- al piano soppalco è stata realizzata una porzione di superficie superiore a quanto indicato a progetto e tale porzione è delimitata da pareti a formare un vano cieco che presenta un'altezza interna di cm 190.

CANTINA: conforme.

Le difformità di cui sopra sono regolarizzabili mediante: esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario e/o, ove ricorrano i presupposti, presentazione d'istanza ai sensi dell'art. 36/37 del DPR 06/06/2001 n.380 e s.m.i. (sanatoria).

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

Costi di regolarizzazione: circa € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NEGOZIO E CANTINA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

PLANIMETRIA (segue le difformità edilizie già rilevate).

Le difformità sono regolarizzabili, dopo aver regolarizzato la parte edilizia comunale, mediante: aggiornamento catastale (procedura c.d. "DOCFA")

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

Costi di regolarizzazione: circa € 500,00 (cinquecento/00). Si precisa che, per procedura, a valle dell'aggiornamento catastale il subalterno attuale sarà soppresso e verranno costituiti due nuovi subalterni, uno solo per l'abitazione ed uno solo per la cantina.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE: conforme

NEGOZIO E CANTINA

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 della città e precisamente nel quartiere “Mirafiori”.

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.

COLLEGAMENTI

- 1.800 metri da fermata metropolitana “Bengasi”;
- 1.600 metri da stazione ferroviaria “Lingotto”, ove disponibili varie linee “sfm” ad alta frequenza, con tempo di percorrenza di 6 minuti per “Porta Susa” e di 39 minuti per l’aeroporto di “Caselle”.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

NEGOZIO

Da ricerca presso anagrafe dedicata, al 16/04/2025, esso risulta NON dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto scaduto al 31/12/2016.

CONSISTENZA:

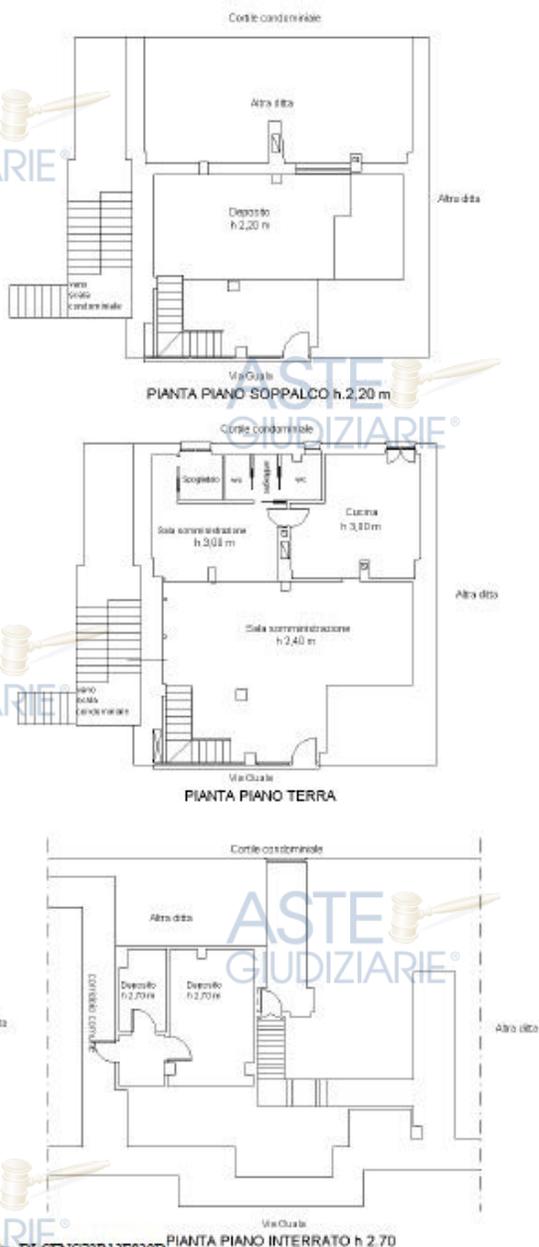
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

LOTTO 1 (negozio e cantine)

Consistenza commerciale complessiva: **131,00 m²**

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.***(negozi e cantina)**

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D17 periferica "Traiano", 2° semestre 2024;

Tipologia: **Commerciale/negozi**, stato conservazione "**normale**";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 €/mq (minimo 530 €/mq / MAX 1.050 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D17 periferica "Traiano", 2° semestre 2024;

Tipologia: **Terziaria/uffici**, stato conservazione "**normale**";

Superfici principali e secondarie: mq 100;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 980,00 €/mq (minimo 700 €/mq / MAX 1.400 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Abytare Mirafiori

Descrizione: negozio 4 locali,

Indirizzo: via CERCENASCO, piano strada, 2 vetrine su strada

Superfici principali e secondarie: mq 100

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 690,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 621,00 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecnocasa Studio Aeronautica per l'azienda

Descrizione: ampio locale commerciale suddiviso in due zone, fronte e retro

Indirizzo: via NICHELINO, piano strada, 2 vetrine su strada

Superfici principali e secondarie: mq 80;

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 750,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 675,00 €/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. Gli immobili scelti a comparazione ai n.3 e 4 sono confrontabili ma quello oggetto di esecuzione è posto su una via a passaggio maggiore e pertanto è di maggior valore rispetto ad essi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 131 x €/mq 900 = € 117.900,00

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 113.900,00

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: € 11.390,00

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: € 102.510,00

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

Allegati:

1. certificato residenza esecutato
2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore
3. Agenzia Entrate – copia interrogazione e contratto comodato
4. CATASTO: planimetria
5. CATASTO: visura storica
6. ispezioni ipotecarie
7. Copia perizia privacy fotografie in formato “.jpeg”

Torino, 23/04/2025

Il tecnico incaricato

ing. Francesco DE LUCA