



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

837/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

"X"

DEBITORE:

"A"

GIUDICE:

Dott.ssa SEMINI Silvia

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 12/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Gallo

CF: GLLMRZ76C08L219E

con studio in GRUGLIASCO (TO) VIA GIOVANNI LUPO n. 23

telefono: 3925914201

email: maurizio_gallo@libero.it

PEC maurizio.gallo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 837/2024

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Locale commerciale a TORINO in Via Nizza n. 205/C, della superficie commerciale di **47,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A")

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Nizza n. 205; si tratta di un locale commerciale sito al piano terra di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 1377 particella 209 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 33 mq, superficie catastale 37 mq, rendita 843,63 euro, indirizzo catastale: Via Nizza n. 205 Interno C, piano T, intestato a "A", nato a *** il ***, C.F. ***, derivante da foglio 22 particella 783 sub. 9 per variazione del 25/09/2013 (Pratica n. TO0400674 in atti dal 25/09/2013 VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE)
Coerenze: a nord androne comune, vano ascensore, altra u.i., ad ovest Via Nizza, a sud altra u.i., ad est cortile comune. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B Magazzino a TORINO in Via Stellone n. 2 BIS interno C, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A")

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino, Via Nizza n. 205 con accesso da Via Stellone n 2; si tratta di un locale uso magazzino sito al piano interrato di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1377 particella 209 sub. 953 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 81 mq, superficie catastale 100 mq, rendita 313,75 euro, indirizzo catastale: Via Stellone n. 2BIS Interno C, piano S1, intestato a "A", nato a *** il ***, C.F. ***, derivante da foglio 22 particella 783 sub. 952 per variazione del 09/10/2019 (Pratica n. TO02179008 in atti dal 11/10/2019 VARIAZIONE PER FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE TOPONOMASTICA)
Coerenze: vano ascensore, vano scala, altra proprietà, sottosuolo di Via Nizza, altra proprietà, corridoio comune, vano scala, vano ascensore e pianerottolo. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.809,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.317,76

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato dalla sig.ra "B", nata a ***, il ***, C.F. ***, titolare della ditta individuale "C" con sede in ***, P.IVA ***, con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/10/2024, con scadenza il 30/09/2030, registrato il 08/01/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Chivasso ai nn. 000057 - serie 3T (il contratto è stato registrato in data successiva al pignoramento), con l'importo dichiarato di 14.400 euro [allegato 5].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

• *Vincoli di natura condominiale*

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 22/06/1955, registrato a Torino il 06/07/1955 al n. 545 (relativo allo stabile di Via Nizza n. 205) e da Regolamento di Condominio a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 22/06/1955, registrato a Torino il 06/07/1955 al n. 546 (relativo allo stabile di Via Nizza n. 207), successivamente modificati con atto a rogito Notaio Leopoldo Bertolè in data 24/09/1955, rep. 10385 e con atto a rogito Notaio Leopoldo Bertolè in data 24/09/1955, rep. 10386 [allegato 4].

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale spettano:

- millesimi 83,00 di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 83,00 di comproprietà sulle spese ordinarie
- millesimi 83,00 di comproprietà sulle spese acqua

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

• *Vincoli di natura urbanistica*

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

• *Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono i beni pignorati.

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 volontaria attiva, iscritta il 31/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3841/530, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/01/2020, repertorio n. 7313/5557, notaio Fulvi Silvia, a favore di "X", contro

"A", per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: anni 10.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 28/10/2024 ai nn. 24319 di repertorio, trascritto il 12/11/2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 45696/35439, a favore di "X", con sede ad ***, CF ***, contro "A".

La formalità è riferita al foglio 1377, particella 209, subalterno 9.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00

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 (comprehensive di saldi di fine Es. prec): € 8.147,76

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.147,76

Spese riscaldamento stagione 2024/25 (comprehensive di saldi di fine Es. prec): € 2.198,98

Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.198,98

[allegato 7]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Inoltre, non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

"A" (dal 29/01/2020 - oggi), nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita, stipulato il 29/01/2020 a rogito Notaio Fulvi Silvia ai nn. 7312/5556 di repertorio, trascritto il 31/01/2020 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3840/2787.

contro "D", nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/1 [allegato 3]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

"D" (06/05/1981 - 29/01/2020), nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 06/05/1981 a rogito Notaio Carla Dell'Aquila ai nn. 7628/414 di repertorio, trascritto il 05/06/1981 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11715/15611
contro "E", nato a *** il ***, proprietario per la quota di 1/2 e
"F" nata a *** il ***, proprietaria per la quota di 1/2.

Il sig. "D", con intervento in atto dichiara che, anche se coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra "G" nata a *** il ***, i suddetti immobili sono esclusi dalla comunione, in quanto l'acquisto è stato effettuato per l'esercizio della sua attività lavorativa ai sensi dell'art. 179, lettera d) C.C.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio n. 69 prot. 1952 n. 1761 del 11/02/1953 per costruzione casa di civile abitazione a 6 pf.t.,
Permesso Edilizio n. 1269 per lavori di sopraelevazione di casa di civile abitazione, presentata il 16/11/1954 con il n. 1954 1 010087 di protocollo,

Licenza Edilizia n. 1953, prot. 1957 n. 853 del 25/11/1957 per variante al P.E. n. 1269 del 16/11/1954 con il n. 1933 1 10284 di protocollo,

Abitabilità n. 1346 prot. 1955 n. 79 del 18/11/1959

CILA, intestata a "D", per conservazione opere interne, presentata il 18/11/2019, con il n. 2019 20 24024 di protocollo.

[allegato 6]

Da una ricerca presso l'archivio edilizio della Città di Torino, lo scrivente rileva la presenza di un fascicolo per modifiche interne ed esterne, con il n. 2020 4 15939 di protocollo, presentato in data 17/09/2020, intestato a "A", non consultabile al momento della stesura della presente relazione, in quanto attenente ad un procedimento del Servizio di Vigilanza Edilizia, relativo all'accertamento della presenza di eventuali opere edilizie realizzate in assenza/variazione dei titoli abilitativi prescritti o delle segnalazioni /comunicazioni asseverate ove previste.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal sopralluogo lo scrivente rileva che i locali al piano interrato, sono sede per attività di preparazione di cibi al servizio del soprastante locale commerciale. L'utilizzo degli stessi è in contrasto con la destinazione d'uso assentita, ovvero magazzino.

Rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della CILA del 18/11/2019, sono state rilevate le seguenti difformità:

locale commerciale: nel retro del negozio sono presenti un montavivande ed una scala di collegamento con il magazzino posto al piano sottostante, mediante apertura di vano nel solaio tra piano terra e piano interrato; il balcone verso il cortile comune è stato chiuso mediante serramento in alluminio e vetro, nel volume ricavato è stato posto in opera un lavabo, con relativo impianto di adduzione e scarico dell'acqua.

locale magazzino: il vano adiacente il corridoio cantine e altre proprietà risulta occupato da un forno elettrico, il tramezzo di divisione con la porzione di magazzino adiacente risulta parzialmente assente; non risulta realizzata la suddivisione tra antibagno e bagno, in luogo del bagno è presente una doccia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Ripristino stato autorizzato: €3.500,00

PIANTA PIANO TERRENO



Negozio

PIANTA PIANO INTERRATO



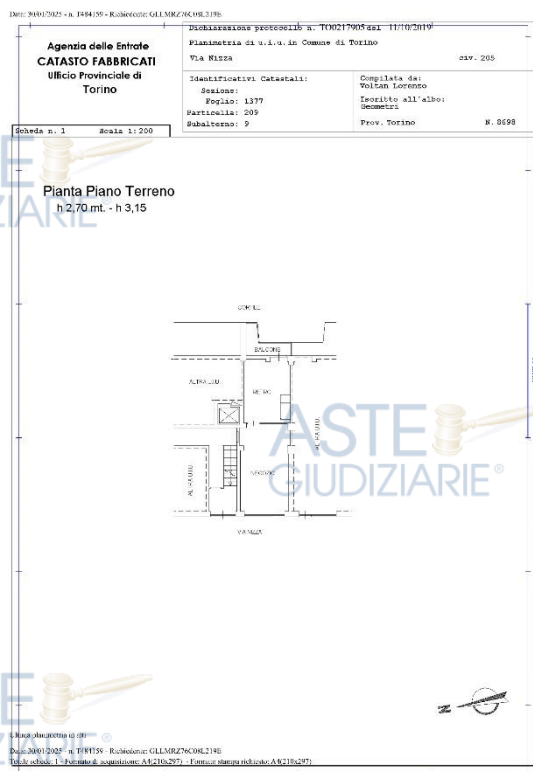
Magazzino

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

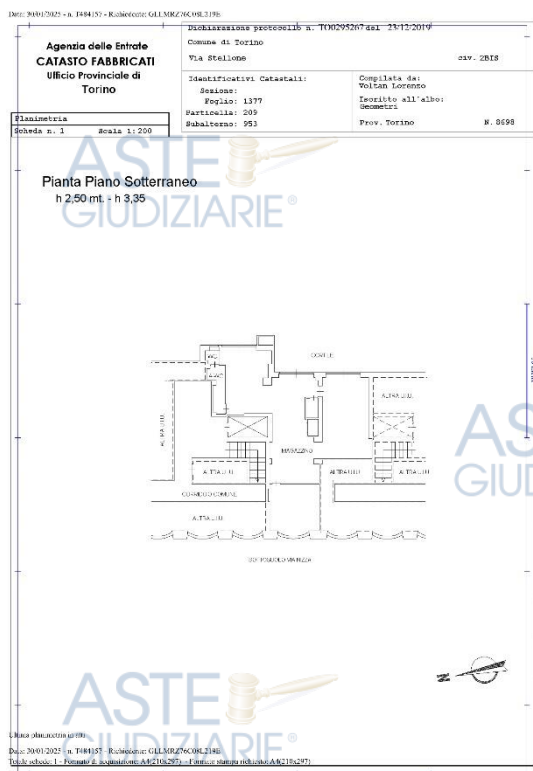
Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale del subalterno 953 è difforme rispetto all'ultima planimetria depositata a causa delle difformità edilizie sopra descritte; dovendo però effettuare dei ripristini, a fine lavori l'immobile sarà conforme.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica catastale - oneri professionali: €.640,50
- diritti di deposito (alla data attuale): €.50,00



planimetria catastale negozio sub. 9



planimetria catastale magazzino sub. 953

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO Via Nizza n. 205

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale a TORINO in Via Nizza n. 205/C, della superficie commerciale di **47,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A")

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Nizza n. 205; si tratta di un locale commerciale sito al piano terra di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 1377 particella 209 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 33 mq, superficie catastale 37 mq, rendita 843,63 euro, indirizzo catastale: Via Nizza n. 205 Interno C, piano T, intestato a "A", nato a *** il ***, C.F. ***, derivante da foglio 22 particella 783 sub. 9 per variazione del 25/09/2013 (Pratica n. TO0400674 in atti dal 25/09/2013 VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE)
Coerenze: a nord androne comune, vano ascensore, altra u.i., ad ovest Via Nizza, a sud altra u.i., ad est cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Facciata condominiale su Via Nizza n. 205



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, 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.





planimetria della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un fabbricato condominiale costruito negli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre a piano interrato uso cantine. La struttura portante è a travi e pilastri in cemento armato, le facciate sono in parte in mattoni paramano in parte intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un locale commerciale a piano terra con accesso diretto da Via Nizza n. 205 scala C.

Il locale commerciale è composto da negozio (area vendita) con affaccio su Via Nizza, retro con affaccio su cortile condominiale e balcone lato cortile. Dalla pubblica via si accede direttamente al negozio con affaccio su Via Nizza tramite porta d'ingresso e vetrina (c.ca mq 24,20), dall'area vendita si accede al retro (c.ca mq 16,80), con affaccio su balcone tramite porta finestra.

L'unità immobiliare ha finiture di discreta qualità in tutti gli ambienti: i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti del negozio sono rivestite in legno con scaffali ed espositori su misura, mentre il soffitto presenta un ribassamento in cartongesso con faretti integrati, le pareti del retro sono rivestite con perline in legno. Nel retro è presente una cella frigorifera, non funzionante e parzialmente smontata. Si rileva inoltre la presenza di un volume interno in cui sono collocati un montavivande ed un vano che consente, tramite scala a pioli, il collegamento al magazzino (a servizio del locale commerciale) sito al piano interrato sottostante. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, non è presente porta tra locale vendita e retro; il riscaldamento è centralizzato a radiatori, si rileva tuttavia che nel negozio il termosifone è stato rimosso.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione. La superficie netta complessiva è pari a mq 41,00 circa.

[allegato 1].

Si precisa però che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari pignorate, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura comune.

CLASSE ENERGETICA:

E	[241,7219 Wh/m ² /anno]
	Certificazione ACE N. 2013 00263 0014 registrata in data 22/04/2013

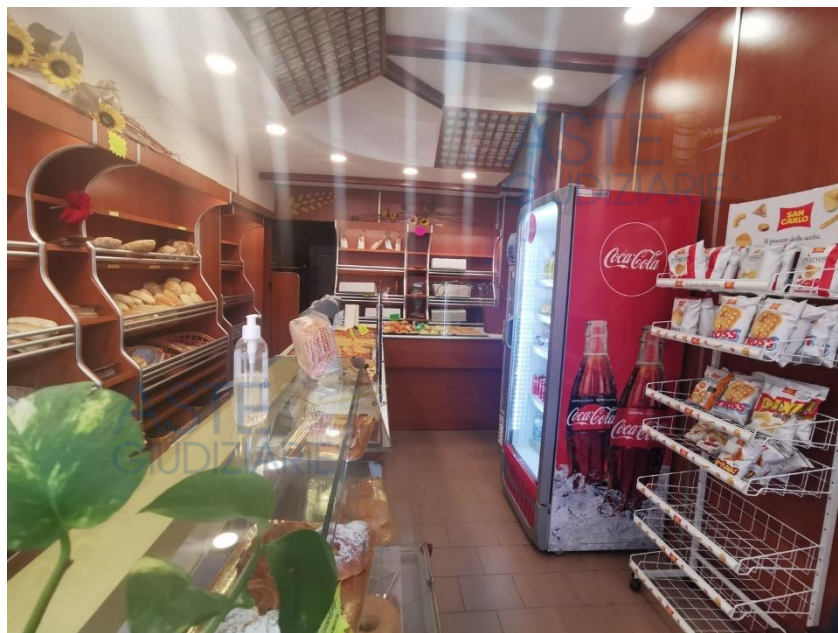
[allegato 8].

CONSISTENZA:

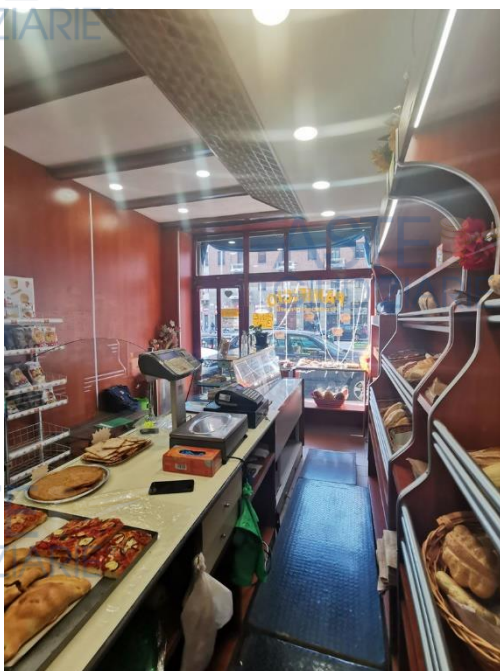
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	46,00	x	100 %	=	46,00
balconi e terrazzi	4,80	x	30 %	=	1,4
Totale	50,80				47,40



Negozio



Negozio



Negozio



Retro



Retro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Nizza

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: 120.000 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: negozio

Indirizzo: Corso Spezia

Superfici principali e secondarie: 55 mq



Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 55.000 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 49.500,00 pari a 900,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: negozio
Indirizzo: Via Varazze
Superfici principali e secondarie: 40 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 65.000 pari a 1.625,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 1.463,50 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: negozio
Indirizzo: Via Nizza
Superfici principali e secondarie: 40 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 36.000,00 pari a 900,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: negozio
Indirizzo: zona Lingotto
Superfici principali e secondarie: 35 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 49.00,00 pari a 1.400,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 44.100,00 pari a 1.260,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/06/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati



Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria C/1

Indirizzo: Via Nizza - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 42 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 35.000 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria C/1

Indirizzo: Via Nizza - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 39 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.025,60 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria C/1

Indirizzo: Via Nizza - raggio di 200 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 94 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.063,80 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, le rifiniture architettoniche, l'età e stato di manutenzione, la presenza di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è fatto riferimento alle banche dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è localizzato il bene; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Valori di vendita reperiti sul mercato

Il prezzo degli edifici in vendita nella zona specifica relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari a febbraio 2025, varia da €/mq 1.000 a €/mq 1.625; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.050 €/mq.

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati

- il Borsino Immobiliare per i negozi propone un valore che varia da €/mq. 674 a €/mq. 1.243 con un valore medio di 1.051 €/mq;
- l'OMI per i negozi propone valori di vendita tra €/mq 680 e €/mq 1.300

- L'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (ultima annualità 2024) per i negozi in primaria posizione (quale è quello in oggetto) propone valori di vendita tra €/mq 1.130 e €/mq 1.550

Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite

I dati delle compravendite di immobili commerciali dal mese di settembre 2023 fino a settembre 2024 (ultimi dati consultabili), reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che nella zona in causa (raggio di 200 m intorno all'unità immobiliare – Via Nizza) sono stati rogati 7 atti notarili che hanno riguardato 8 unità immobiliari. Il valore medio dichiarato è pari a €/mq 974. Di tali immobili non è però possibile conoscere le caratteristiche specifiche.

Considerata la localizzazione periferica rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante, il discreto stato di manutenzione,

considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione comunale e catastale acquisita, secondo i criteri indicati nel DPR 138 del 23/03/1998

si propone il valore unitario di €/mq 950.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,40 x 950,00 = € 45.030,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: /

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.000,00

BENI IN TORINO Via Nizza n. 205

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino a TORINO in Via Stellone n. 2 BIS interno C, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("A")

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino, Via Nizza n. 205 con accesso da Via Stellone n. 2; si tratta di un locale uso magazzino sito al piano interrato di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1377 particella 209 sub. 953 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 81 mq, superficie catastale 100 mq, rendita 313,75 euro, indirizzo catastale: Via Stellone n. 2BIS Interno C, piano S1, intestato a "A", nato a *** il ***, C.F. ***, derivante da foglio 22 particella 783 sub. 952 per variazione del 09/10/2019 (Pratica n. TO02179008 in atti dal 11/10/2019 VARIAZIONE PER FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE TOPONOMASTICA)
Coerenze: vano ascensore, vano scala, altra proprietà, sottosuolo di Via Nizza, altra proprietà, corridoio comune, vano scala, vano ascensore e pianerottolo.

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata condominiale su Via Stellone n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



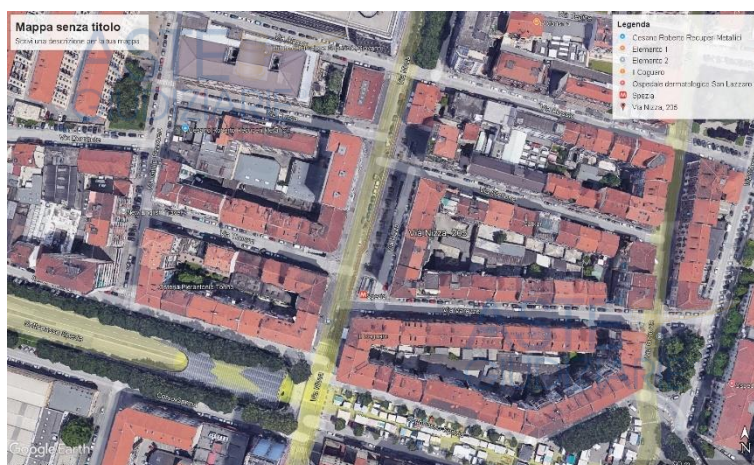
Facciata cortile condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria della zona

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un fabbricato condominiale costruito negli anni '50, elevato a nove piani fuori terra, oltre a piano interrato uso cantine. La struttura portante è a travi e pilastri in cemento armato, le facciate sono in parte in mattoni paramano in parte intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un locale ad uso magazzino composto di due vani comunicanti tra loro e servizio igienico a piano interrato con accesso, tramite cortile comune, da Via Stellone n. 2.

L'unità è composta da due locali uso magazzino, tra loro comunicanti, altro vano attualmente occupato da un forno elettrico e da w.c.. Dall'accesso carraio su Via Stellone n. 2, attraverso il cortile comune, si raggiunge il corpo principale del condominio (lungo l'asse di Via Nizza) e si entra direttamente nel magazzino. I locali (c.ca mq 82,40 complessivi) affacciano sul cortile comune tramite portefinestre, il bagno, accessibile direttamente dal magazzino, affaccia su cortile comune tramite finestra (c.ca mq 4,80).

L'unità immobiliare ha finiture di discreta qualità in tutti gli ambienti: i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti del magazzino sono interamente rivestite per un'altezza di c.ca 2 m in piastrelle in ceramica. Il bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di lavabo, water e doccia. Si rileva la presenza di un volume interno in cui sono collocati un montacarichi ed un vano che consente, tramite scala a pioli, il collegamento al locale commerciale soprastante (di cui al punto A) sito al piano terra. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato; il riscaldamento è centralizzato a radiatori, l'impianto elettrico è a vista, presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione. La superficie netta complessiva è pari a mq 87,00 circa.

[allegato 1]

Si precisa però che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari pignorate, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura comune.

CLASSE ENERGETICA:

/	[/ Wh/m ² /anno]
	Certificazione /

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
Locale commerciale	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale	100,00				100,00



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Magazzino



Bagno



Scala interna collegamento al negozio (di cui al punto A)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/09/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: magazzino
Indirizzo: Via Tepice
Superfici principali e secondarie: 120 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 637,50 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/02/2025
Fonte di informazione: internet
Descrizione: magazzino
Indirizzo: Via Tepice
Superfici principali e secondarie: 250 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto: 118.000 pari a 472,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 106.200,00 pari a 424,80 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/12/2022
Fonte di informazione: internet
Descrizione: magazzino
Indirizzo: Via Cortemilia
Superfici principali e secondarie: 180 mq
Superfici accessorie: /
Prezzo richiesto 60.000 pari a 333,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 54.00,00 pari a 300,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/01/2025
Fonte di informazione: internet
Descrizione: magazzino
Indirizzo: Via Pagliani
Superfici principali e secondarie: 200 mq
Superfici accessorie: /





Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 275,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 247,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: magazzino - categoria C/2

Indirizzo: Via Nizza - raggio di 300 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 113 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 32.833,00 pari a 290,55 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: magazzino - categoria C/2

Indirizzo: Via Nizza - raggio di 300 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 92 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 65.000,00 pari a 706,50 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: magazzino - categoria C/2

Indirizzo: Via Nizza - raggio di 300 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 113 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 64.000,00 pari a 566,37 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: magazzino - categoria C/2

Indirizzo: Via Nizza - raggio di 300 mt intorno all'unità immobiliare

Superfici principali e secondarie: 182 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 59.710,00 pari a 328,07 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, le rifiniture architettoniche, l'età e stato di manutenzione, la presenza di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è fatto riferimento alle banche dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è localizzato il bene; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Valori di vendita reperiti sul mercato

Il prezzo dei magazzini in vendita nella zona specifica relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari a febbraio 2025, varia da €/mq 637 a €/mq 247; tra le offerte non sono però presenti immobili del tutto simili a quello oggetto di perizia; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 362 €/mq.

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati

- il Borsino Immobiliare per i magazzini propone un valore che varia da €/mq. 213 a €/mq. 379 con un valore medio di 296 €/mq;
- l'OMI per i magazzini propone valori di vendita tra €/mq 230 e €/mq 450
- l'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (ultima annualità 2024) per i magazzini propone valori di vendita tra €/mq 600 e €/mq 900

Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite

I dati delle compravendite di immobili commerciali dal mese di gennaio 2020 fino a settembre 2024 (ultimi dati consultabili), reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che nella zona in causa (raggio di 300 m intorno all'unità immobiliare – Via Nizza) sono stati rogati 30 atti notarili che hanno riguardato 41 unità immobiliari. Il valore medio dichiarato è pari a €/mq 472. Di tali immobili non è però possibile conoscere le caratteristiche specifiche.

Considerata la localizzazione periferica rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante, il discreto stato di manutenzione, l'accessibilità,

considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione comunale e catastale acquisita, secondo i criteri indicati nel DPR 138 del 23/03/1998

si propone il valore unitario di €/mq 500.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 500,00 = 50.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: /

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto del Comune di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di ovvero, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ufficio tecnico di ovvero, Archivio Edilizio del Comune di Torino

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	Negoziò	47,40	0.00	45.000	45.000
B	Magazzino	100	0.00	50.000	50.000
				95.000,00 €	95.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.190,50

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 90.809,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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: € 1.816,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: € 10.346,74

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.317,76

data 12/02/2025

il tecnico incaricato
Maurizio Gallo

tecnico incaricato: Maurizio Gallo

Pagina 21 di 21