

ARCHITETTO
SILVIA SIMONELLI

Via Ludovico Antonio Muratori 4 - 10126 TORINO
Tel. 347.81.67.304 - CF: SMN SLV 77H47 E379G
email: silvia.simonelli@yahoo.it
PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

- Sezione VI Civile-

- O -

Liquidazione Giudiziale:

AAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A.

(C.F. AAAAAAAAAA)

N. R.G.

N. 204/2025 LG

Giudice Delegato

dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore:

Dott.ssa ZUCCHETTO Laura

con studio in C.so Galileo Ferraris n. 80, Torino

Consulente Tecnico d'ufficio:

arch. Silvia SIMONELLI

- O -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	2
LOTTO I (negozi)	3
DESCRIZIONE DEL LOTTO	3
SUPERFICI	4
DESCRIZIONE CATASTALE	4
SITUAZIONE LOCATIVA	6
TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO	6
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	7
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	8
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	8
SITUAZIONE URBANISTICA	9
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	11
REGOLARITÀ EDILIZIA	13
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	13
VALUTAZIONE DEL LOTTO	14
LOTTO II (posto auto coperto)	17
DESCRIZIONE DEL LOTTO	17
SUPERFICI	18
DESCRIZIONE CATASTALE	19
SITUAZIONE LOCATIVA	20
TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO	20
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	21
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	22
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	22
SITUAZIONE URBANISTICA	23
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	24
REGOLARITÀ EDILIZIA	25
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE DEL LOTTO 25

CONCLUSIONI 28

- O -

La sottoscritta arch. Silvia Simonelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 6505 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Torino al n. 52296, con studio in Torino (TO), Via Ludovico Antonio Muratori n. 4, in qualità di perito estimatore della Procedura in oggetto, nominato dal Giudice Delegato dott. Stefano MIGLIETTA, dopo aver effettuato i dovuti rilievi ed accertamenti, si pregia di presentare la seguente relazione di stima immobiliare.

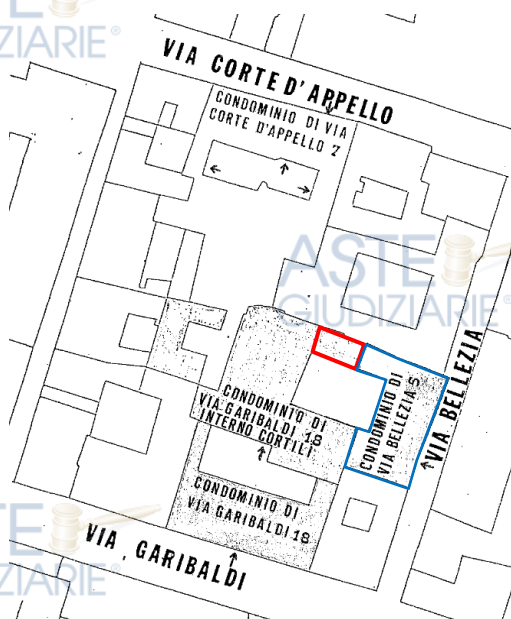
- O -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobili di pertinenza della Procedura indicata in epigrafe, ubicati in TORINO e precisamente:

- **LOTTO I:** negozio nel fabbricato di Via Garibaldi n. 18/42 (già 18/56), interno cortile;
- **LOTTO II:** posto auto coperto nell'autosilos meccanizzato con accesso da Via Gian Francesco Bellezia n. 5/G ed uscita da via Gian Francesco Bellezia n. 5/D.

Le unità immobiliari fanno parte dello stesso comprensorio, costituito da più fabbricati/condomini, come più oltre verrà meglio precisato. Nella planimetria che segue si evidenzia in contorno di colore rosso il negozio (LOTTO I) ed in colore blu il perimetro dell'intero autosilos di cui è parte il posto auto (LOTTO II).



ESTRATTO PLANIM. REGOLAMENTO DI
COMPRESORIO – FUORI SCALA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI – FUORI SCALA



LOTTO I (negozio)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio, facente parte di compendio immobiliare in Torino, con ingresso da Via Garibaldi n. 18, Via Bellezia n. 5 e Via Corte d'Appello n. 7, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1245 mappale 117. Si allega estratto di mappa C.T. al n. 5.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto del presente lotto:

- nel fabbricato di Via Garibaldi n. 18/42 (già 18/56), interno cortile:
negozio articolantesi ai piani terreno e primo interrato, fra loro collegati con scala interna, composto da un vano al piano terreno e da un locale magazzino e servizi al piano primo interrato,
posto alle coerenze:
- cortile di Via Bellezia n. 5, altro negozio, stabile di Via Bellezia n. 7 e stabile di Via Bellezia n. 5;

Trattandosi di fabbricato di tipo condominiale, sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali risultano dai Regolamenti di Condominio infra citati, nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del Condominio.

In riferimento alla descrizione letterale sopra riportata, si precisa che al piano terreno al di sopra della scala è stato realizzato, senza titolo edilizio, un vano ripostiglio accessibile da scaletta in legno.

L'edificio ha struttura portante in muratura, orizzontamenti in laterizio intonacato e tamponamenti in muratura. La copertura è a falde ed i prospetti sono finiti in intonaco tinteggiato. Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché del lotto oggetto di stima, precisando che l'ingresso avviene direttamente da portafinestra da cortile interno.

- O -

In base al sopralluogo effettuato il 19/11/2025, in merito a dotazioni, impianti e finiture interne al negozio si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: rivestiti in linoleum effetto legno; non è stato possibile verificare la tipologia del pavimento sottostante;

- rivestimenti: piastrelle di ceramica per le pareti del bagno e dell'antibagno al piano interrato, intonaco civile per soffitti;
- serramenti interni: porte in laminato di tipo opaco;
- serramenti esterni: telaio in legno con vetro semplice e inferriate esterne;
- Impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti ad incasso ed in parte in canaline esterne, presente interruttore magnetotermico (salvavita) e citofono apriporta; non verificando la distribuzione e la sezione dei cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se questo risulti a norma;
- Impianto idrico-sanitario: antibagno dotato di lavabo e doccia, servizio igienico dotato di tazza wc; presente attacco lavatrice al piano interrato in prossimità del sottoscala;
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, caldaia murale installata al piano terreno, collegata a radiatori a colonna al piano interrato e a ventilconvettori al piano terreno, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Con riguardo al sopralluogo ed a quanto si è potuto prendere visione, si è in grado di affermare che l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si allegano foto scattate durante il sopralluogo al n. 1.

In merito agli impianti, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, lo scrivente non è stato in grado di reperire per l'immobile la dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.), per cui non si è in grado di dichiarare se gli impianti rispettino la normativa vigente. Il valore di mercato stimato ha tenuto debito conto di tali risultanze.

- O -

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura allegata al n. 2, sono le seguenti:

- | | | |
|-----------|-----|-------|
| ▪ negozio | mq. | 67,00 |
|-----------|-----|-------|

Tali superfici sono da ritenersi comunque indicative, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali formanti il presente lotto si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Torino, come segue (vedasi visura allegata al n. 2):

- Fg. 1245 mappale 117, subalterno 55 (già Fg. 210 n. 127 sub. 55), Via Bellezia Gian Francesco n. 5, zona censuaria 1, piani S1-T, categoria C/1, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale totale metri quadrati 67, Rendita Catastale € 1.958,66 - negozio;

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. 2):

- AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A., con sede in AAAAA (AA), c.f. AAAAAAAAAA, per il diritto di Proprietà 1/1.

- O -

CRONISTORIA CATASTALE negozio al Fg. 1245 n. 117 sub. 55 (allegato n. 2)

- 12/10/2021: pratica n. TO0190594 in atti dal 12/10/2021 aggiornamento planimetrico (n. 69311.1/2021);
- 21/06/2005: pratica n. to0267069 in atti dal 21/06/2005 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 75336.6/2005);
- 30/09/1997: RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. G03461.1/1997).

- O -

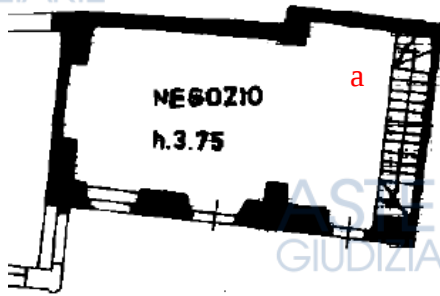
CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE negozio al Fg. 1245 n. 117 sub. 55 (allegato n. 2)

In base al sopralluogo effettuato in data 19/11/2025, si è potuto accertare che la planimetria catastale del negozio NON è conforme allo stato dei luoghi in quanto:

- a) al piano terreno è stato realizzato un vano tecnico/ripostiglio al di sopra della scala di accesso al piano interrato, accessibile da scala in legno rimovibile;
- b) al piano interrato, le pareti che delimitano il blocco servizi risultano realizzate in altra posizione.

La creazione del vano ripostiglio incide sul calcolo della rendita catastale per cui risulta necessaria la presentazione di atto di aggiornamento Doc.Fa. Si allega al n. 2 la planimetria catastale attualmente in atti e risalente al 30/09/1997.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO Pianta Piano Terreno – Scheda
Catastale Fuori Scala

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO Pianta Piano Interrato – Scheda
Catastale Fuori Scala

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIPOSTIGLIO REALIZZATO AL PIANO TERRENO SOPRA LA SCALA (A)

ZONA SOTTOSCALA PIANO
INTERRATO (B)

- O -

COERENZE negozio

- cortile di Via Bellezia n. 5, altro negozio, stabile di Via Bellezia n. 7 e stabile di Via Bellezia n. 5;

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 19/11/2025 ed alle informazioni ricevute dall'amministratore unico della società in Liquidazione Giudiziale, l'unità immobiliare è libera da vincoli locativi.

- O -

TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare è attualmente di piena proprietà di:

- AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A., con sede in AAAAA (AA), c.f. AAAAAAAAAA

alla quale il diritto di piena proprietà è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- **21/10/2021:** atto di compravendita a rogito notaio BIGIOTTO Lorenzo Rep. 6745/5697 del 21/10/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 il 25/10/2021 - Registro Particolare 33542 Registro Generale 45745, con il quale la società BBBBBBBBBBBB B.B.B., società a responsabilità limitata di diritto slovacco con sede in BBBBBBBBBBB (BBBBBBBBBBB BBBBBBBB), c.f. BBBBBBBBBBBB, vendette e trasferì alla società AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A., che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà degli immobili formanti il lotto di stima. Si allega al n. 6 copia del titolo, come reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1.

VICENDE NEL VENTENNIO

- **07/06/2010:** atto di compravendita a rogito notaio Angelo CHIANALE di Torino in data 7 giugno 2010, repertorio 63748/27532, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 il 01/07/2010 al numero 16163, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 02/07/2010 ai nn. Registro Particolare 17556 Registro Generale 25711, con il quale il sig. CCCCCC CCCCC, nato il CC/CC/CCCC a CCCCC (CC), c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, vendette e trasferì alla società BBBBBBBBBBBB B.B.B., con sede in SLOVACCHIA (EE), c.f. BBBBBBBBBBBB, che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà delle U.I. in oggetto al sub. 55 (negozi) e al sub. 203 (posto auto);
- **07/04/1999:** atto di compravendita a rogito notaio ROSSI Felice Repertorio 42810, trascritto presso l'A.d.E. in data 06/05/1999 - Registro Particolare 9084 Registro Generale 15259, con il quale la società FF FFFF FFFFFF, con sede in Torino, c.f. FFFFFFFFFF, vendette e trasferì al sig. CCCCCC CCCCC, che accettò ed acquistò la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 con aggiornamento al 18/12/2025, sul lotto risultano gravare trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, come di seguito indicate:

- TRASCRIZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 33143 Registro Generale 44158
TITOLO: sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale del TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 204/2025 del 21/07/2025



FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
DI AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A., con sede in AAAAA (AA), c.f.
AAAAAAAAAAAA

OGGETTO: la nota colpisce il diritto di piena proprietà degli immobili costituenti il
lotto I e II del presente elaborato peritale, per cui potrà essere
cancellata/annotata limitatamente a quanto formerà oggetto di
trasferimento.

- O -

Si precisa che con annotazione trascritta ai nn. Rp./Rg. 3038/45674 del 22/10/2025 la
PROCURA EUROPEA - EPPO MILANO Repertorio 16/2021 del 23/09/2025 ha provveduto
alla revoca del sequestro preventivo trascritto sui beni oggetto della presente relazione
(identificati al Fg. 1245 n. 117 subb. 55 e 203), atto di sequestro trascritto presso l'A.d.E. di
Torino1 in data 10/12/2024 - Registro Particolare 39060 Registro Generale 50408 dal
Tribunale di Milano - UFFICIO GIP Repertorio 25747/2022 del 21/10/2024.

- O -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate -
Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino1, l'immobile non risulta gravato da
diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta
eccezione per quelli descritti nei Regolamenti di Condominio e/o Comprensorio più oltre
riportati ed allegati al presente elaborato peritale.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Tra i fabbricati costituenti il complesso immobiliare è stato costituito un comprensorio,
come da atto che segue:

- **17/11/1997**: atto di costituzione di consorzio a rogito del notaio Flavia PESCE MATTIOLI
di Torino in data 17 novembre 1997, repertorio 35893/9321, registrato a Torino il
21/11/1997 al numero 30826. Di tale atto lo scrivente ha preso visione in data
14/11/2025 presso l'archivio notarile di Torino.
- Il complesso risulta formato da diversi lotti oggetto di specifici regolamenti condominiali,
depositati come allegati alla scrittura privata autenticata dal notaio Rossi del 16/12/1998

rep. 42417, registrato a Torino in data 30/12/1998 al n. 8667, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24 settembre 1999 ai nn. 33311/19498, 33312/19499, 33313/19500, e precisamente:

- Condominio di via Garibaldi 18, costituito da quattro piani f.t. più un piano interrato - TRASCR. REG. PART. 19497/1999;
- Condominio di via Garibaldi interno cortili, costituito da un corpo di fabbrica principale a quattro piani f.t., un basso fabbricato a due piani f.t. e da un piano interrato -TRASCR. REG. PART. 19498/1999 ;
- Condominio di via Corte d'Appello 7, costituito da 4 e 5 piani f.t. più un piano interrato TRASCR. REG. PART. 19501/1999;
- Condominio di via Bellezia 5 a quattro piani f.t. -TRASCR. REG. PART. 19499/1999 ;
- Condominio Galleria Urbana, comprensiva di 21 unità immobiliari fra negozi prospettanti sulle vie Garibaldi, corte d'Appello e Bellezia (regolamento allegato alla lettera "G")
- Condominio autosilos meccanizzato in via Bellezia 5 a sei piani interrati (regolamento allegato alla lettera "E") -TRASCR. REG. PART. 19500/1999.

Si allegano al presente elaborato peritale i regolamenti ricevuti dallo studio di amministrazione SIDOLI, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare delle servitù e dei rapporti tra i vari condominii.

- O -

Il compendio immobiliare di cui è parte l'U.I. risulta amministrato da:

- Studio SIDOLI Amministratore Condominiale – Revisore Immobiliare

Con studio in Via GF. Bellezia n. 5/3 – 10122 TORINO

Tel. 351 632 9636 - segr.studiosidoli@libero.it - www.studiosidoli.com

In quanto parte del "Condominio via Garibaldi 18/56"

- FIMINTER ing. TIBILETTI

Con studio in Piazza Lagrange n. 2 – 10100 TORINO

Tel. 011.561.32.20 - info@agpiamministrazioni.com - www.agpi-fiminter.it

In quanto parte del "Condominio Galleria Urbana".

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare, comprendente anche le U.I. in esame, si trova in zona centrale della Città di Torino, all'interno del Quadrilatero Romano, in un contesto urbano di elevato pregio storico-architettonico.

La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio compatto di origine storica, con edifici prevalentemente residenziali e terziari, spesso vincolati, inseriti in un sistema urbano di antica formazione.

L'area presenta destinazione d'uso mista, con prevalenza residenziale affiancata da attività commerciali di vicinato, servizi, esercizi di ristorazione e funzioni ricettive.

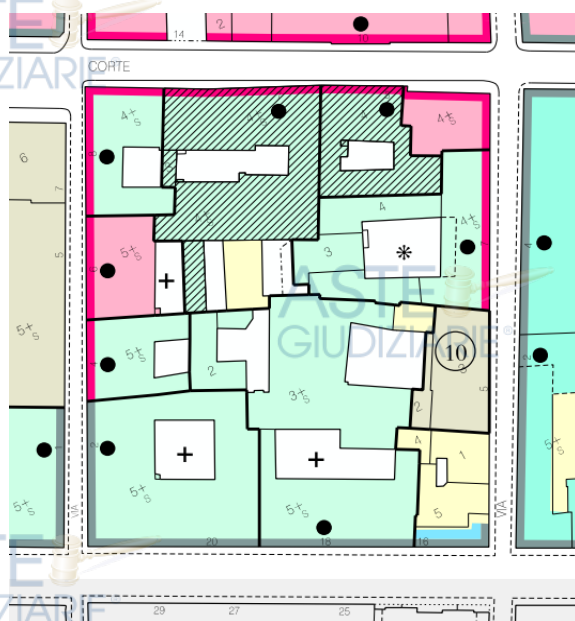
In riferimento al vigente P.R.G.C., lo stabile è ubicato in:

– Zona Urbana Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), normata dall'Art. 10 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

– Aree da trasformare comprese nella zona centrale storica, normata dall'art. 8 – area AT.

Con riferimento alla 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., il complesso ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I (P)".

Si allega al n. 11 estratto urbanistico reperito tramite il portale Torino Facile in data 17/12/2025, precisando che l'immobile è individuato nella carta tecnica del Comune di Torino come "edificio di rilevante interesse".



ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNE DI TORINO

Legenda	
Individuazione dei gruppi di edifici	
	Edifici di gran prestigio
	Edifici di rilevante interesse
	Edifici della costruzione ottocentesca della città
	Edifici del complesso di via Roma
	Edifici del periodo tra le due guerre
	Edifici recenti
Qualità relative alle parti di edifici	
	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio
	Fronti caratterizzanti ambienti urbani
	Androni collegati con cortili e con giardini privati
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente
	Tessuti "minori" residui

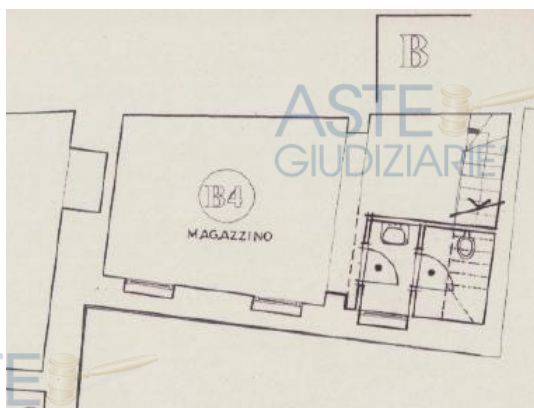
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso gli archivi edilizi del Comune di Torino si è accertato che il compendio immobiliare è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

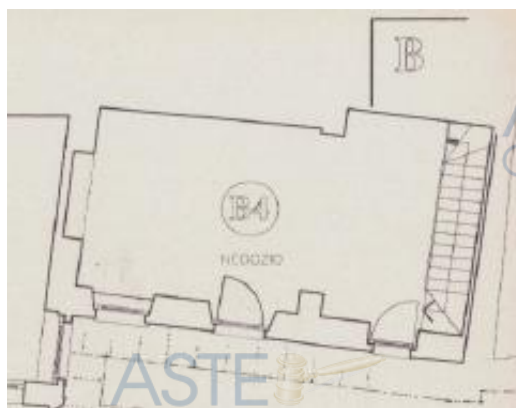
Per il restauro e risanamento conservativo dell'intero complesso immobiliare compendiante detto fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Torino tra il 1993 e il 1998 vari provvedimenti, come meglio precisati nel titolo edilizio allegato al n. 6 del presente elaborato peritale.

Per la ricostruzione dello stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto occorre fare riferimento alle seguenti pratiche:

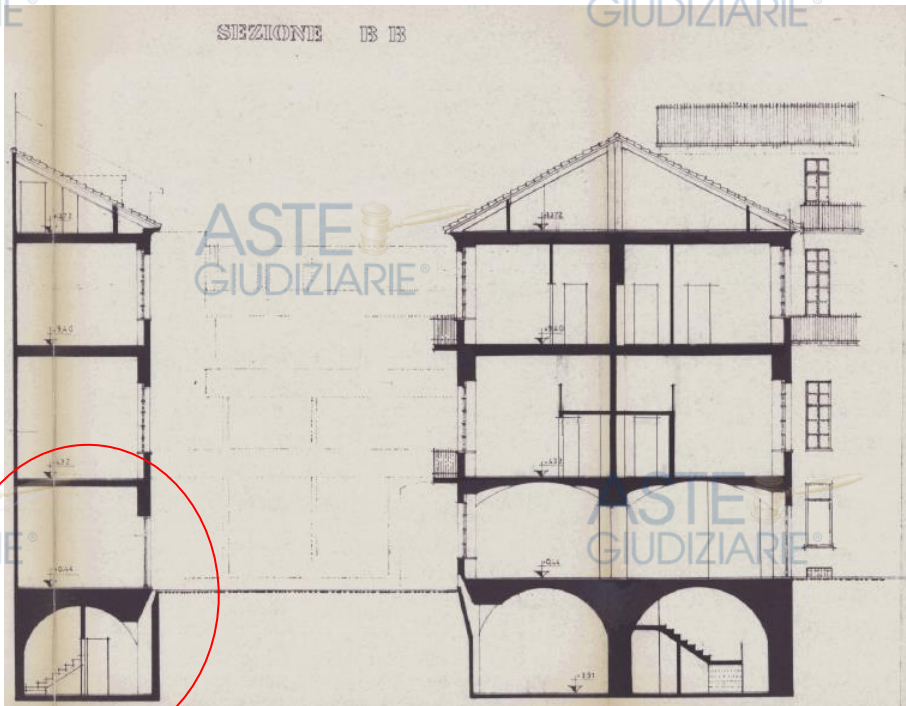
- **Concessione edilizia n. 143 del 08/03/1994** – pratica edilizia prot. 1993 1 1719 del 14/05/1993 per restauro e risanamento conservativo di edificio interno cortile mediante interventi di modifiche interne a tutti i piani, modeste modifiche esterne, formazione di sei balconi, cambio di destinazione d'uso dei locali portineria in locali laboratorio artigianale e collegamenti con scale interne dei locali commerciali al piano terra, in Torino via Garibaldi n. 18 angolo via Bellezia n. 5;
- **Concessione Edilizia n. 688/97 in data 17/12/1997** - pratica edilizia prot. 1997-1-09965 del 16/07/1997, intestata alla società FF FFFF FFFFFF per variante alla Concessione edilizia n. 143 del 08/03/1994, consistenti in *“diversa distribuzione locali commerciali e residenziali con recupero di modesta superficie commerciale e modifiche interne ed esterne ai vari piani”*, con lavori iniziati in data 24/02/1995 ed ultimati in data 18/12/1997.



ESTRATTO PIANTA PIANO INTERRATO C.E. 688/97



ESTRATTO PIANTA PIANO TERRENO C.E. 688/97



ESTRATTO SEZIONE C.E. 688/97

- O -

In data 02/10/2023 è stata presentata dalla società AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A. una pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. prot. 2023 9 19354 del 02/10/2023 per il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terreno da commerciale a residenziale. La pratica è da considerarsi ANNULLATA per rinuncia alla realizzazione degli interventi, come da dichiarazione del professionista datata 25/03/2025. Per completezza si ritiene utile precisare che l'istanza era stata istruita dal competente ufficio tecnico e che per il cambio di destinazione d'uso del solo piano terreno da commerciale a residenziale era stato richiesto il versamento di un contributo prossimo ad € 2.000, così calcolati, come da nota del 29/11/2023 - Protocollo Edilizio n. 2023-9-19354:

"Terziario/Commerciale:	$44,77 \text{ mq} \times 144,06 \text{ €/mq} \times 0,5 = \text{Euro } 3.224,78 \text{ (primaria)}$
	$44,77 \text{ mq} \times 46,90 \text{ €/mq} \times 0,5 = \text{Euro } 1.049,86 \text{ (secondaria)}$
Residenziale	$\text{mc. } 161,17 \times 29,48 \text{ €/mc} \times 0,5 = \text{Euro } 2.375,64 \text{ (primaria)}$
	$\text{mc. } 161,17 \times 37,93 \text{ €/mc} \times 0,5 = \text{Euro } 3.056,59 \text{ (secondaria)}$
Differenza:	primaria: $\text{Euro } 2.375,64 - \text{Euro } 3.224,78 = \text{NEGATIVO}$
	secondaria: $\text{Euro } 3.056,59 - \text{Euro } 1.049,86 = \text{Euro } 2.006,73$
TOTALE DA VERSARE	Euro 2.006,73"



AGIBILITA'

Per il fabbricato, di cui è parte l'U.I. oggetto del presente lotto, è stata rilasciata:

- **autorizzazione di abitabilità n. 35/98 del 10/02/1998** – pratica edilizia n. 1997 2 19474 del 1997.

Si allega al n. 12 un estratto della documentazione edilizia amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, precisando che quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non consultabili dall'archivio edilizio.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stato attuale del negozio, come rilevato nel corso del sopralluogo, non è conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo rilasciato - Concessione Edilizia n. 688/97 in data 17/12/1997 - pratica edilizia prot. 1997-1-09965 del 16/07/1997 - per i seguenti interventi:

- realizzazione di vano tecnico/ripostiglio al di sopra della scala di accesso al piano interrato, avente dimensioni nette interne di circa 102 cm (larghezza) x 352 cm (profondità) x 255 cm (altezza), accessibile da scala rimovibile in legno;
- diversa posizione dei tramezzi che delimitano il bagno al piano interrato, in prossimità del sottoscala, per cui le misure interne del locale in cui è presente la tazza wc risultano pari a circa 143 cm (larghezza) x 125 cm (profondità) x 240 cm (altezza), mentre quelle del locale antibagno pari a circa 118 cm (larghezza) x 226 cm (profondità);
- differente posizione dell'apertura/cavedio di aerazione verso il cortile, di fatto realizzata "a cavallo" tra il locale antibagno ed il bagno.

Ad avviso dello scrivente tali modifiche possono essere mantenute previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - CILA cosiddetta "tardiva", presentata ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa, oltre che oneri professionali e diritti di segreteria. In alternativa, parte aggiudicataria dovrà ripristinare lo stato autorizzato come rappresentato nella pratica edilizia sopracitata.

- O -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), con aggiornamento al 18/12/2025, non è stato possibile per lo scrivente

reperire un Attestato di Prestazione energetica validamente registrato.

Al titolo di provenienza (allegato n. 6) era stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 2021 311274 0094 redatto in data 15/05/2021 dal certificatore TERRIBILE Valerio e valido fino al 31/12/2022.

- O -

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) ed alle verifiche condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili. In particolare sono state svolte le seguenti indagini:

- lettura dell'atto di compravendita a rogito Notaio BIGIOTTO Lorenzo del 21/10/2021, dove il prezzo degli immobili oggetto della presente relazione è stato dichiarato in € 100.000,00, di cui € 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) per il negozio, da cui si desume un prezzo unitario al mq pari a 1.268,65 €/mq;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 5 – codice zona B5 – Centrale/Garibaldi per cui vengono forniti per il I semestre 2025 i seguenti valori:
 - per negozi in stato normale: 1.000,00 €/mq (min.) – 2.000 €/mq (max).
 - per negozi in stato ottimo: 2.100,00 €/mq (min.) – 4.200 €/mq (max).
- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per unità immobiliari nello stesso compendio immobiliare

per locali commerciali sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- TRASCRIZIONE Registro Particolare 34675 del 24/10/2025 – atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca ELEUTERI Repertorio 102.668 del 21/10/2025 da riferirsi alla vendita del negozio al Fg. 1245 n. 117 sub. 205 della superficie catastale di 19

mq, posto al piano terreno, in adiacenza all'androne carrabile di accesso al cortile dal civico n. 5 di via Bellezia. L'immobile è stato venduto al prezzo dichiarato in atto di € 25.000,00, ovvero circa 1.315,00 €/mq;

- verifiche presso l'O.M.I. circa l'andamento del mercato immobiliare tra il II semestre 2021 ed il I semestre 2025, da cui è emerso che i valori medi delle compravendite per l'ambito territoriale in cui è inserito l'immobile sono aumentati nel 2025 di circa il 12% per i negozi. I valori OMI nel II semestre 2021 risultavano:

per negozi in stato normale: 900,00 €/mq (min.) – 1.800 €/mq (max).

per negozi in stato ottimo: 1.850,00 €/mq (min.) – 3.700 €/mq (max).

- consultazione di annunci immobiliari da riferirsi ad alloggi ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata:

per negozi nella stessa zona sono stati consultati i seguenti annunci:

- annuncio PRO HOUSE riferimento: LOCALEGARIBALDI aggiornato il 02/09/2025 da riferirsi alla vendita di locale commerciale in via Bellezia con due vetrine espositive in via Bellezia e con bagno interno
prezzo richiesto: € 49.000,00;
sconto trattativa commerciale (- 20%): € 9.800,00 da arrotondare a € 10.000,00
prezzo scontato: € 39.000,00
superficie dichiarata: 20 mq
prezzo unitario al netto dello sconto: 1.950,00 €/mq
- annuncio GABETTI riferimento TORINO - CENTRO STORICO - VIA C. D'APPELLO 5 aggiornato il 17/12/2025 da riferirsi alla vendita di locale commerciale in via Corte d'Appello con vetrina su via, con bagno interno e completamente ristrutturato
prezzo richiesto: € 115.000,00;
sconto trattativa commerciale (- 20%): € 23.000,00
prezzo scontato: € 92.000,00
superficie dichiarata: 34 mq
prezzo unitario al netto dello sconto: 2.700,00 €/mq

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare quanto segue:



VALUTAZIONE DEL NEGOZIO

- valore di riferimento: 2.700,00 €/mq
- superficie di riferimento: 67 mq

Sebbene il negozio si trovi in buone condizioni interne ed ubicato in centro storico, alcuni fattori risultano fortemente penalizzanti sotto il profilo commerciale e reddituale, tra questi:

- l'assenza di affaccio diretto/vetrine su strada pubblica,
- la presenza di sole porte finestre in luogo di ampie vetrine,
- la presenza di una sola aria su cortile interno, di uso prevalentemente condominiale, con scarsa percepibilità commerciale e assenza di flussi pedonali qualificati.

Per tali motivi si ritiene prudente applicare al valore di riferimento di € 2.700,00 una riduzione pari al 50% per considerare la ridotta esposizione commerciale, da cui deriva una minore redditività potenziale e l'eventuale limitazione della destinazione d'uso effettivamente praticabile. Applicando tale decurtazione si giunge a stimare il valore del lotto come segue:

€ 1.350,00 x 67 mq = € 90.450,00 da arrotondarsi a € 90.000,00

Decurtazione per presenza di irregolarità edilizie

Al valore sopra determinato occorre applicare un'ulteriore decurtazione per tenere conto della presenza di irregolarità edilizie, consistenti in una diversa disposizione dei muri interni al piano interrato, in corrispondenza del servizio igienico e del sottoscala, e nella realizzazione di un vano tecnico/ripostiglio al piano terreno al di sopra della scala di accesso al piano interrato. I costi per la regolarizzazione edilizia amministrativa vengono stimati prudenzialmente in € 5.000,00.

Decurtazione per presenza di vizi ed assenza di garanzie, anche in punto alla mancanza di certificazioni degli impianti

Si ritiene di poter contenere la diminuzione nell'ordine del 5%, stimandola pari a € 4.500,00

VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€ 90.000,00 - (€ 5.000,00 + € 4.500,00) = € 80.500,00 da arrotondarsi a € 80.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO I - NEGOZIO:

€ 80.000,00

Tale valore si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni,



accesioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O -

LOTTO II (posto auto coperto)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di posto auto, facente parte di compendio immobiliare sito in Torino, Via Garibaldi 18, con fronte su Via Garibaldi 18 interno cortili, Via Corte d'Appello 7 e Via Gian Francesco Bellezia 5, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 1245 mappale 117. Si allega estratto di mappa C.T. al n. 5, precisando che l'autosilos è stato realizzato in parte sotto il cortile interno ed in parte sotto la manica del fabbricato con ingresso da via Gian Francesco Bellezia n. 5.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 6), forma oggetto del presente lotto:

nell'autosilos meccanizzato con accesso da Via Bellezia n. 5/G ed uscita da Via Bellezia n.

5/D:

posto auto al piano primo interrato,

posto alle coerenze:

- corsia traslatore, altro posto auto e zona comune a due lati.

Trattandosi di fabbricato di tipo condominiale, sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali risultano dai Regolamenti di Condominio infra citati, nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del Condominio.

L'autosilos è composto da sei piani interrati per complessivi 115 posti auto meccanizzati a mappa variabile.

Parte aggiudicataria dovrà prendere atto di quanto riportato nel titolo di provenienza (allegato n. 6), per cui le autovetture parcheggiabili nell'autosilos meccanizzato non dovranno superare le seguenti dimensioni:

“- lunghezza tra l'asse ruote anteriore ed il fronte anteriore centimetri 110 (centodieci), tra

l'asse ruote anteriore ed il fronte posteriore centimetri 425 (quattrocentoventicinque),

distanza minima tra gli assi ruote anteriore e posteriore centimetri 180 (centoottanta),

nonché distanza minima interna tra le ruote dello stesso asse centimetri 103 (centotré);

- larghezza centimetri 205 (duecentocinque), compresi gli specchietti laterali;

- altezza centimetri 160 (centosessanta), compresi eventuali portapacchi ed antenne."

Inoltre, trattandosi di posto auto in impianto meccanizzato, parte aggiudicataria si dovrà dichiarare edotta del fatto che il posto auto è a "mappa variabile", come meglio precisato nello stesso atto di provenienza, di cui si riporta stralcio:

"La parte venditrice dà atto e la parte acquirente si dichiara edotta che, con atto a rogito del notaio Felice Rossi di Torino in data 7 aprile 1999, repertorio 42810/12703, registrato a Torino il 26 aprile 1999 al numero 12006, poiché l'autosilos in oggetto è dotato di impianto meccanico ed elettro-elettronico di parcheggio a mezzo del quale un trasloelevatore preleva gli autoveicoli dal piano terreno per il loro deposito nei primi posti auto liberi ed ai fini della ottimizzazione dei tempi di funzionamento dell'impianto, l'allora parte acquirente, per sé ed aventi causa, ha acconsentito che il posto auto in oggetto venga utilizzato anche dai proprietari e/o conduttori dei restanti posti auto dell'autosilos e reciprocamente la società "FF FFFF FFFFFF ", originaria proprietaria dell'autosilos stesso, per sé ed aventi causa, ha acconsentito all'uso dei posti auto di sua proprietà, garantendo così per ciascuna parte acquirente sempre la disponibilità di un posto auto nell'autosilos in oggetto."

Tra l'autosilos e gli altri fabbricati costituenti il complesso immobiliare si intendono consentite tutte quelle deroghe alle distanze legali e costituite quelle servitù, specie di luci, vedute, prospetti, sporti, aggetti, stillicidi, passaggi di tubi, cavi, condotte, sfiatatoi e quant'altro necessario a seguito della ristrutturazione e/o costruzione di tali fabbricati; nonché vengono reciprocamente costituite tutte quelle servitù di passaggio necessarie od anche solo opportune per procedere ad ispezioni, rilevamenti e manutenzioni ordinarie e straordinarie di ogni tipo di impianto e macchinario presente e/o futuro, il tutto come meglio specificato nella regolamentazione dei rapporti fra detti fabbricati, regolamenti che vengono allegati, come forniti dallo studio di amministrazione e che pertanto costituiscono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

Si allegano al n. 3 alcune fotografie scattate durante il sopralluogo.

- O -

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura allegata al n. 4, sono le seguenti:

▪ posto auto	mq.	12,00
--------------	-----	-------

Tali superfici sono da ritenersi comunque indicative, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali formanti il presente lotto si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Torino, come segue (vedasi visura allegata al n. 4):

- Fg. 1245 mappale 117, subalterno 203, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, zona censuaria 1, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq, superficie catastale totale metri quadrati 12, Rendita Catastale € 117,03 - posto auto.

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visure al n. 4):

- AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A., con sede in AAAAA (AA), c.f. AAAAAAAAAA, per il diritto di Proprietà 1/1

- O -

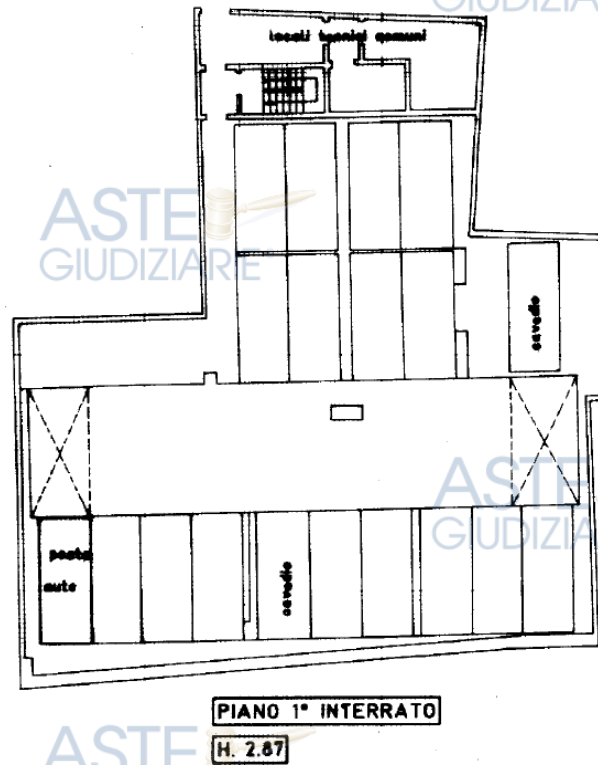
CRONISTORIA CATASTALE - Posto auto al Fg. 1245 n. 117 sub. 203 (all. n. 4)

- 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 21/06/2005: Pratica n. TO0267069 in atti dal 21/06/2005 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 75480.150/2005);
- 22/02/1999: in atti dal 26/03/1999 variazione classe a seguito ricorso C.T. n. 4763/99 per conciliazione (n. 135.ct2/1999);
- 05/06/1998: variazione classamento in atti dal 07/08/1998 variazione d'ufficio (n. L3667/1998);
- 05/06/1998: ultimazione fabbricato urbano (n. l03667.1/1998);
- 30/09/1997: ristrutturazione totale (n. G03461.1/1997).

- O -

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE - Posto auto al Fg. 1245 n. 117 sub. 203 (all. n. 4)

La planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato attuale.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE POSTO AUTO FUORI SCALA

COERENZE:

- corsia traslatore, altro posto auto e zona comune a due lati.

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 19/11/2025 ed alle informazioni ricevute dall'amministratore unico della società in Liquidazione Giudiziale, l'unità immobiliare risulta libera da vincoli locativi.

- O -

TITOLARITÀ E VICENDE NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare è attualmente di piena proprietà di:

- **AAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A.**, con sede in AAAAA (AA), c.f. AAAAAAAAAA alla quale il diritto di piena proprietà è pervenuto in virtù di:

- **21/10/2021:** atto di compravendita a rogito notaio BIGIOTTO Lorenzo Repertorio 6745/5697 del 21/10/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 il 25/10/2021 - Registro Particolare 33542 Registro Generale 45745, con il quale la società BBBBBBBBBBBBB B.B.B., società a responsabilità



limitata di diritto slovacco con sede in BBBBBBBBBB (BBBBBBBBBB BBBBBBBB), codice fiscale BBBBBBBBBB, vendette e trasferì alla società AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A., che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà degli immobili formanti il lotto di stima. Si allega al n. 6 copia del titolo, come reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1.

VICENDE NEL VENTENNIO

- **07/06/2010:** atto di compravendita a rogito notaio Angelo CHIANALE di repertorio 63748/27532, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 il 01/07/2010 al numero 16163, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 02/07/2010 ai nn. Registro Particolare 17556 Registro Generale 25711, con il quale il sig. CCCCCC CCCCC, nato il CC/CC/CCCC a CCCCC (CC), c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, vendette e trasferì alla società BBBBBBBBBBBB B.B.B., con sede in SLOVACCHIA (EE), c.f. BBBBBBBBBBBB, che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà del posto auto al sub. 203;
- **07/04/1999:** atto di compravendita a rogito notaio ROSSI Felice Repertorio 42810, trascritto presso l'A.d.E. in data 06/05/1999 - Registro Particolare 9084 Registro Generale 15259, con il quale la società FF FFFF FFFFFF , con sede in Torino, c.f. FFFFFFFFFF, vendette e trasferì al sig. CCCCCC CCCCC, che accettò ed acquistò la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 con aggiornamento al 17/12/2025, sul lotto risultano gravare trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, come di seguito indicate:

- TRASCRIZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 33143 Registro Generale 44158
TITOLO: sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale del TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 204/2025 del 21/07/2025
FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A.
CONTRO: AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A., con sede in AAAAA (AA), c.f. AAAAAAAAAA
OGGETTO: la nota colpisce il diritto di piena proprietà degli immobili costituenti il





lotto I e II del presente elaborato peritale, per cui potrà essere cancellata/annotata limitatamente a quanto formerà oggetto di trasferimento.

- O -

Si precisa che con annotazione trascritta ai nn. Rp./Rg. 3038/45674 del 22/10/2025 la PROCURA EUROPEA - EPPO MILANO Repertorio 16/2021 del 23/09/2025 ha provveduto alla revoca del sequestro preventivo trascritto sui beni oggetto della presente relazione (identificati al Fg. 1245 n. 117 subb. 55 e 203), atto di sequestro trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 10/12/2024 - Registro Particolare 39060 Registro Generale 50408 dal Tribunale di Milano - UFFICIO GIP Repertorio 25747/2022 del 21/10/2024.

- O -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino1, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quelli descritti nei Regolamenti di Condominio e/o Comprensorio più oltre riportati ed allegati al presente elaborato peritale.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Tra i fabbricati costituenti il complesso immobiliare è stato costituito un comprensorio, come da atto che segue:

- **17/11/1997:** atto di costituzione di consorzio a rogito del notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 17 novembre 1997, repertorio 35893/9321, registrato a Torino il 21 novembre 1997 al numero 30826. Di tale atto lo scrivente ha preso visione in data 14/11/2025 presso l'archivio notarile di Torino.

Il complesso risulta formato da diversi lotti oggetto di specifici regolamenti condominiali, depositati come allegati alla scrittura privata autenticata dal notaio Rossi del 16/12/1998 rep. 42417, registrato a Torino in data 30 dicembre 1998 al n. 8667, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24 settembre 1999 ai nn. 33311/19498, 33312/19499, 33313/19500:

- Condominio di via Garibaldi 18, costituito da quattro piani f.t. più un piano interrato - TRASCR. REG. PART. 19497/1999;

- Condominio di via Garibaldi interno cortili, costituito da un corpo di fabbrica principale a quattro piani f.t., un basso fabbricato a due piani f.t. e da un piano interrato -TRASCR. REG. PART. 19498/1999 ;
- Condominio di via Corte d'Appello 7, costituito da 4 e 5 piani f.t. più un piano interrato TRASCR. REG. PART. 19501/1999;
- Condominio di via Bellezia 5 a quattro piani f.t. -TRASCR. REG. PART. 19499/1999 ;
- Condominio Galleria Urbana, comprensiva di 21 unità immobiliari fra negozi prospettanti sulle vie Garibaldi, corte d'Appello e Bellezia (regolamento allegato alla lettera "G")
- Condominio autosilos meccanizzato in via Bellezia 5 a sei piani interrati (regolamento allegato alla lettera "E") - TRASCR. REG. PART. 19500/1999.

Si allegano al presente elaborato peritale i regolamenti ricevuti dallo studio di amministrazione SIDOLI, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare delle servitù e dei rapporti tra i vari condominii.

- O -

L'autosilos, di cui è parte il lotto oggetto di stima, risulta amministrato da:

- Studio SIDOLI Amministratore Condominiale – Revisore Immobiliare
Via GF. Bellezia n. 5/3 – 10122 TORINO

Tel. 351 632 9636 - segr.studiosidoli@libero.it - www.studiosidoli.com

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare, comprendente anche l'U.I. in esame, si trova in zona centrale della Città di Torino, all'interno del Quadrilatero Romano, in un contesto urbano di elevato pregio storico-architettonico. La zona è caratterizzata da tessuto edilizio compatto di origine storica, con edifici prevalentemente residenziali e terziari, spesso vincolati, inseriti in un sistema urbano di antica formazione.

L'area presenta destinazione d'uso mista, con prevalenza residenziale affiancata da attività commerciali di vicinato, servizi, esercizi di ristorazione e funzioni ricettive.

In riferimento al vigente P.R.G.C., lo stabile è ubicato in:

- Zona Urbana Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), normata dall'Art. 10 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

– Aree da trasformare comprese nella zona centrale storica, normata dall'art. 8 – area AT. Con riferimento alla 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., l'autosilos ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I (P)". Si allega al n. 11 estratto urbanistico reperito tramite il portale Torino Facile in data 17/12/2025.

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso gli archivi edilizi del Comune di Torino si è accertato che il compendio immobiliare è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per il restauro e risanamento conservativo dell'intero complesso immobiliare compendiante anche l'autosilos, sono stati rilasciati dal Comune di Torino tra il 1993 e il 1998 vari provvedimenti, come meglio precisati nel titolo edilizio allegato al n. 6 del presente elaborato peritale.

Per la ricostruzione dello stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto occorre fare riferimento alle seguenti pratiche:

- **Autorizzazione Edilizia n. 983/93 del 01/09/1993** – pratica edilizia n. 1993 1 1506 del 28/04/1993 per scavi sul cortile come da richiesta della Soprintendenza;
- **Concessione edilizia n. 108/96 in data 14/03/1996** – pratica edilizia n. 1994 1 1519 del 13/05/1994 per *"opere di demolizione e ricostruzione edificio mediante abbattimento edificio esistente a tre piani f.t. e ricostruzione con sopraelevazione di un piano (quarto f.t.) con formazione di parcheggio interrato (tipo a silos per 7 piani) nei cortili interni ai fabbricati in Torino via Bellezia 5"*, con denuncia di fine lavori del 22/10/1998 per la porzione dell'autosilos meccanizzato a sei piani interrati;
- **concessione n. 40/98 del 30/01/1998** - pratica edilizia n. 1997 1 1176 del 03/02/1997 per variante alla concessione edilizia n. 108/96;
- **Concessione edilizia n. 238/98 in data 02/04/1998** – pratica edilizia n. 1998 1 3152 del 09/03/1998 per *"accorpamento di U.I. ad uso commerciale. realizzazione di rampa a collegamento dei due locali posti a quota diversa. modifiche interne consistenti in una*

diversa sistemazione dei locali, in variante a progetto di cui alla concessione edilizia n.108 del 14 marzo 1996, in Torino, Via Bellezia Gian Francesco 5".

AGIBILITA'

Per l'autosilos di cui è parte l'U.I. oggetto del presente lotto è stata rilasciata:

- **autorizzazione di abitabilità n. 230 del 29/10/1998** – pratica edilizia n. 1998 2 14047 del 16/10/1998.

- O -

Si allega al n. 13 un estratto della documentazione edilizia amministrativa reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, precisando che quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non consultabili dall'archivio edilizio.

.- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto si è potuto prendere visione nel corso del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo.

- O -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di posto auto, per l'immobile al foglio 1245, mappale 117, subalterno 203, non occorre la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

- O -

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) ed alle verifiche condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari. In particolare sono state svolte le seguenti indagini:

- lettura dell'atto di compravendita a rogito Notaio BIGIOTTO Lorenzo del 21/10/2021, dove il prezzo del lotto è stato dichiarato in € 100.000,00, di cui € 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) per il posto auto;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 5 – codice zona B5 – Centrale/Garibaldi per cui vengono forniti per il I semestre 2025 i seguenti valori:
per posti auto coperti in stato normale: 1.250,00 €/mq (min.) – 1.900 €/mq (max).
- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per unità immobiliari nello stesso compendio immobiliare
per i posti auto sono stati consultati i seguenti atti di compravendita:

- TRASCRIZIONE Registro Particolare 34675 del 24/10/2025 – atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca ELEUTERI Repertorio 102.668 del 21/10/2025 da riferirsi alla vendita di un posto auto al piano sesto interrato (sub. 104) per il prezzo di aggiudicazione di € 4.800,00. L'immobile è stato venduto dal Fallimento "IMATO S.R.L." in liquidazione R.G. 32/2020;
- TRASCRIZIONE Registro Particolare 36913 del 11/11/2025 – atto di compravendita a rogito Notaio Paolo OSELLA Repertorio 91329 del 27/10/2025 da riferirsi alla vendita di un posto auto al piano quarto interrato (sub. 135) per il prezzo dichiarato in atto di € 4.000,00;
- TRASCRIZIONE Registro Particolare 37413 del 14/11/2025 – atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI Repertorio 82127 del 07/11/2025 da riferirsi alla vendita di un posto auto al piano quarto interrato (sub. 133) per il prezzo dichiarato in atto di € 10.000,00;
- verifiche presso l'O.M.I. circa l'andamento del mercato immobiliare tra il II semestre 2021 ed il I semestre 2025, da cui è emerso che i valori medi delle compravendite dei posti auto per l'ambito territoriale in cui è inserito l'immobile sono diminuiti nel 2025 di circa il 5%:
per posti auto coperti in stato normale: 1.300,00 €/mq (min.) – 1.950 €/mq (max).
- consultazione di annunci immobiliari da riferirsi ad alloggi ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata:

per i posti auto sono stati consultati i seguenti annunci:



- annuncio RE Solutions Agency S.r.l. aggiornato il 30/10/2024 da riferirsi alla vendita di n. 7 posti auto nello stesso compendio al prezzo di € 64.000,00;
sconto trattativa commerciale
(- 30%, trattandosi di vendita in blocco di più lotti): € 19.200,00
prezzo scontato: € 44.800,00
prezzo per ciascun posto auto: € 6.400,00
 - annuncio LENTINI rif. EK-111950431 da riferirsi alla vendita di un posto auto nello stesso autosilos meccanizzato al prezzo di € 6.500,00
sconto trattativa commerciale (- 10%): € 650,00
prezzo scontato: € 5.850,00
 - annuncio vendita da Privato portale casa.it da riferirsi alla vendita di un posto auto nello stesso autosilos meccanizzato al prezzo di € 7.000,00
sconto trattativa commerciale (- 10%): € 700,00
prezzo scontato: € 6.300,00
spese annue dichiarate nell'annuncio: € 720,00 (60 €/mese)
 - annuncio vendita da Privato portale casa.it da riferirsi alla vendita di un posto auto nello stesso autosilos meccanizzato al prezzo di € 8.000,00
sconto trattativa commerciale (- 10%): € 800,00
prezzo scontato: € 6.200,00
- valore medio annunci immobiliari: circa € 6.185,00

- consultazione di annunci immobiliari da riferirsi alla vendita all'asta di immobili simili
per i posti auto sono stati consultati i seguenti annunci:

- a. Lotto 7 della procedura n. 32/2020 del Tribunale di Torino: piena proprietà di posto auto contrassegnato "105" in autosilos meccanizzato al civico 5/G.
Base d'asta € 4.725,00, da cui si ricava un prezzo di stima di € 6.300,00
- b. Lotto 3: posto auto numero "101" all'interno dello stesso silos.
Offerta minima € 4.725,00, da cui si ricava un prezzo di stima di € 6.300,00

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare quanto segue:

VALUTAZIONE DEL POSTO AUTO

- valore di stima perizia della proc. n. 32/2020 del Tribunale di Torino: € 6.300,00
- valore medio annunci immobiliari: € 6.185,00
- valore medio prezzi dichiarati in atti consultati presso l'A.d.E. € 6.267,00

Dalle ricerche effettuate, anche con lo studio del Curatore della Procedura fallimentare R.G. 32/2020, sono emersi vari aspetti che devono essere considerati nella determinazione del probabile valore di mercato:

- presenza di un elevato numero di unità simili in vendita nello stesso edificio, da cui ne consegue un aumento dell'offerta locale, con conseguente pressione al ribasso;
- costi di gestione elevati (spese condominiali superiori alla media per posto auto/box);
- presenza di altri immobili all'asta e vendita recente di posti auto al prezzo di aggiudicazione di € 4.800,00 (RP. 34675 del 24/10/2025);
- vendita recente di posto auto al prezzo dichiarato in atto di € 4.000,00 (RP. 36913 del 11/11/2025).

Per tali motivi si ritiene prudente applicare al valore di riferimento di € 6.300,00 una riduzione pari al 10% (€ 630) per aumentarne l'appetibilità, giungendo a stimare il valore del lotto come segue:

$$€ 6.300,00 - € 630,00 = € 5.670,00$$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO II - POSTO AUTO IN AUTOSILOS: € 5.670,00

Tale valore si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O -

CONCLUSIONI

Con riguardo alle operazioni eseguite, alle sessioni di accertamento effettuate presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco, a quanto sopra dettagliatamente trattato, nonché agli allegati grafici e documentali uniti alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato conferitogli e resta, in ogni caso, a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 19 dicembre 2025

Il Perito estimatore

(Arch. Silvia SIMONELLI)



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica lotto I - negozio;
2. Visura e planimetria attuale catasto fabbricati - lotto I negozio;
3. Documentazione fotografica lotto II – posto auto;
4. Visura e planimetria attuale catasto fabbricati - lotto II posto auto;
5. Titolo di provenienza;
6. Estratto di mappa catasto terreni;
7. Estratto urbanistico;
8. Regolamento rapporti comprensorio
9. Regolamento condominiale via Garibaldi 18-56;
10. Regolamento autosilos e manuale d'uso;
11. Regolamento Galleria Urbana;
12. Documentazione edilizia-amministrativa negozio Lotto I;
13. Documentazione edilizia-amministrativa posto auto Lotto II.

