

---

**Liquidazione giudiziale n. 315/2024 LG**

**XXXXXX s.n.c.  
di XXXXXXX XXXX e XXXX**

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Avv. Cecilia RUGGERI

---

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI  
SITE NEL COMUNE DI TORINO**

**INCARICO**

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante preliminari ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie sull'intero territorio nazionale e, in conseguenza delle risultanze delle predette ricerche, con successivo accesso telematico agli archivi informatizzati dei competenti Uffici in capo alla società in Procedura, accertando così che la società XXXXXX s.n.c. risulta proprietaria, per l'intero, di entità immobiliari ubicate in comune di Torino - Via

Sant'Anselmo n. 19 bis.

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con specifica relazione illustrativa nella quale si manifestava nel contempo la disponibilità a trascrivere la Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 (a cui ha fatto poi seguito comunicazione di posta elettronica del 13 maggio 2025 con cui la Curatela ha riferito di non avere ritenuto necessario procedere alla trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale).

L'attività peritale ha poi richiesto anche l'espletamento di ulteriori attività riconducibili in particolare a:

- ✓ acquisizione di documentazione di natura catastale (estratto di mappa, planimetrie e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- ✓ verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1;
- ✓ richiesta, acquisizione e disamina della documentazione fornita dall'amministratore di condominio;
- ✓ ricerca, acquisizione e disamina di documentazione di natura edilizia ed urbanistica reperita presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino.

In ultimo, è stato espletato un sopralluogo<sup>1</sup> finalizzato alla verifica delle caratteristiche, dello stato conservativo e manutentivo dei vari locali che costituiscono l'entità immobiliare in esame, procedendo contestualmente

---

<sup>1</sup> Effettuato in data 22 maggio 2025

anche all'esecuzione di rilievi geometrici (mediante tradizionale strumentazione laser manuale)<sup>2</sup> finalizzati alla determinazione delle relative consistenze ed a riprese fotografiche.

All'esito di tutti gli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

## TRATTAZIONE

### **- UBICAZIONE**

Comune di Torino - Via Sant'Anselmo n. 19bis/D (ingresso negozio) e n. 19bis/E (ingresso laboratorio).

### **- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA**

Compendio immobiliare costituito da un laboratorio e da un negozio al piano terreno (primo fuori terra) tra loro comunicanti, oltre a due locali al piano interrato; articolato in:

- A) laboratorio composto da un locale fronte strada, spogliatoio con servizi igienico, cortile in parte coperto con tettoia, locale suddiviso con parete interna e altro locale, oltre a deposito al piano interrato con accesso da scala interna e a cantina con accesso da vano scala condominiale (particelle graffate n. 198 sub 4 e n. 199 sub 1 e particella n. 198 sub 5);
- B) negozio composto da due locali comunicanti oltre a latrina esterna (particella n. 198 sub 3).

<sup>2</sup> Misuratore tipo Bosch

Il tutto con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 255, conteggiata secondo i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, computando i muri interni per intero, i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25 e il 10% della superficie del cortile, considerando quanto specificamente disposto dall'Allegato C nella parte in cui prevede che:

*“Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T<sup>3</sup>, la superficie catastale è data dalla somma:*

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;*
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.*

*2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera*

*a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento”.*

---

<sup>3</sup> Alla quale appartengono negozi (T/1) e laboratori (T/2).

**- INDIVIDUAZIONI CATASTALI**

Le predette entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1304

- **particelle n. 198 sub 4 graffata con n. 199 sub 1**, via S. Anselmo n. 19bis, piano T [in realtà: T-S1], zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza metri quadrati 64, superficie catastale totale metri quadrati 122, rendita euro 161,96, derivante da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 22 marzo 2006 Pratica n. TO0124127 (n. 64151.1/2006) che ha soppresso gli identificativi Foglio 188, particella n. 64 sub 1 graffato con Foglio 1304, particella n. 198 sub 4 (già Foglio 188, particelle graffate n. 59 sub 4 e n. 64 sub 1);

- **particella n. 198 sub 5**, via S. Anselmo n. 19bis, piano T [in realtà: T-S1], zona censuaria 1, categoria C/3, classe 4, consistenza metri quadrati 65, superficie catastale totale metri quadrati 84, rendita euro 194,70, derivante da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 17 febbraio 2006 Pratica numero TO0071310 (n. 34996.5/2006) che ha soppresso gli identificativi Foglio 188, particella n. 59 sub 5 e da successiva Variazione per aggiornamento planimetrico del 15 luglio 2016 Pratica n. TO0247720 (n. 97399.1/2016);

- **particella n. 198 sub 3**, via S. Anselmo n. 19bis, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza metri quadrati 33, superficie catastale totale metri quadrati 49, rendita euro 518,11, derivante da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 17 febbraio 2006 Pratica numero TO0071310 (n. 34994.3/2006) che ha soppresso gli identificativi Foglio 188, particella n. 59 sub 3.

Le unità immobiliari classate come laboratorio (categoria C/3) sono tuttora

intestate a AAAAAAA [REDACTED], BBBBBB<sup>4</sup> e a BBBBBB [REDACTED], per la proprietà di ½ ciascuno, verosimilmente per ineseguita voltura dei titoli di provenienza in capo ai danti causa della società in Procedura (cfr. capitolo “Titoli di provenienza” nel prosieguo della trattazione).

L'unità immobiliare classata come negozio (categoria C/1) è intestata a XXXXXX s.n.c. di XXXXXX XXXX e XXXX sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1000/1000.

Oltre correzione dell'indirizzo e dell'intestazione catastale delle unità classate come laboratorio (cat. C/3), l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi (sia in termini di onorari professionali, sia in termini di oneri fiscali e tributi catastali) correlati alla predisposizione della denuncia di variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica del compendio immobiliare che verrà predisposta per il tramite dello scrivente. Il tutto con la precisazione che dalla variazione sopra indicata potranno scaturire aumenti della/e rendita/e catastale/i.

#### - COERENZE

Di seguito si riportano le coerenze tratte dagli originari titoli di provenienza in capo alla società in Procedura indicati nel prosieguo della trattazione:

- i locali al piano terreno ad uso laboratorio (cat. C/3) pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Poma del 23 gennaio 1990: a nord altri locali del medesimo Condominio, cortile comune e condominio di Via Silvio Pellico n. 4, a levante Condominio di Via Silvio Pellico n. 4, a giorno proprietà CCCCC Teresa ved. DDDD o suoi aventi causa,

<sup>4</sup> [REDACTED] AAAAA AAA (AA) il [REDACTED], c.f. AAAAAAAAAA.

<sup>5</sup> [REDACTED] BBBB BB BBB (BB) il [REDACTED], c.f. BBBBBBBBBB.

a sera Via Sant'Anselmo e altra proprietà interno cortile oltre al cortile comune;

- la cantina al piano interrato ubicata nel corpo di fabbrica principale verso Via Sant'Anselmo<sup>6</sup>; Via Sant'Anselmo, cantine a due lati e corridoio comune;

- il locale sottostante i locali in fondo al cortile a cui si accede da apposita scaletta<sup>7</sup>: Condominio di Via Silvio Pellico n. 4, cortile in proprietà e proprietà CCCCC █████ ved. DDDD o aventi causa;

- i locali al piano terreno ad uso negozio (cat. C/1) pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marocco del 22 dicembre 1999: Via Sant'Anselmo, altro locale di proprietà EEEEEEE o aventi causa, altro locale avente accesso anche dal cortile di proprietà FFFFFFFF o aventi causa e altro locale di proprietà della società acquirente (XXXXXXX s.n.c.).

#### **- TITOLI DI PROVENIENZA**

Le entità immobiliari pervennero alla società XXXXXXX s.n.c. di XXXXXXX XXXX e XXXX, con sede in Torino - Via Sant'Anselmo n. 28, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXXX, in data anteriore al ventennio, nei seguenti modi:

- le entità immobiliari classate come laboratori (cat. C/3) per acquisto da GGGGGG █████<sup>8</sup> e da HHHHHH █████<sup>9</sup> avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Poma di Torino del 23

<sup>6</sup> Rappresentata graficamente nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 1304, particella n. 198 subalterno 5.

<sup>7</sup> Rappresentato graficamente nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 1304, particella n. 198 subalterno 4 graffata con particella n. 199 subalterno 1.

<sup>8</sup> GGGGG (GG), █████.

<sup>9</sup> HHHHH, █████.

gennaio 1990, repertorio numero 148359/24556, registrato in Torino il 6 o l'8 febbraio 1990 al numero 3503 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 13 febbraio 1990 ai numeri 4888/3273;

- l'entità immobiliare classata come negozio (cat. C/1) per acquisto da IIIIIII ██████ avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 22 dicembre 1999, repertorio numero 136339/58502, registrato in Torino l'11 gennaio 2000 al numero 237 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 14 gennaio 2000 ai numeri 1189/759.

Le entità immobiliari classate come laboratorio (cat. C/3) sono catastalmente intestate a AAAAAAA ██████BBBBB e a BBBBBB ██████ verosimilmente per ineseguita voltura degli atti a rogito Notaio Deorsola del 16 marzo 1979, registrato in Rivoli il 3 aprile 1979 al numero 2408 e del 7 novembre 1980, registrato in Rivoli il 21 novembre 1980 al numero 7887, con i quali gli immobili erano pervenuti ai signori GGGGGGG- HHHHHH, danti causa della società in Procedura.

#### **- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Come si rileva dall'esame dei titoli di provenienza in capo alla società in Procedura, il regolamento di condominio dello stabile di cui fa parte il compendio immobiliare in esame venne depositato con atto a rogito Notaio Grassi Reverdini del 20 gennaio 1955, registrato in Torino il 9 febbraio 1955 al numero 17001.

---

<sup>10</sup> Torino, ██████.

Nel documento ricevuto in copia dall'attuale Amministratore, detto atto è individuato con il repertorio numero 55922/5409.

In base ai prospetti ricevuti dall'Amministratore in data 26 maggio 2025, alle entità immobiliari competono complessivamente 162/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali, con un importo di spesa, riferito all'esercizio 2025, di 2.241,03 euro.

Con successivo messaggio di posta elettronica del 5 giugno 2025 l'Amministratore ha comunicato di non potere fornire *“gli identificativi catastale delle unità in quanto non ci sono mai stati inviati ed è per noi impossibile risalirvi”*.

L'Amministratore ha inoltre trasmesso una ripartizione delle spese riferita a *“lavori straordinari tetto”* dell'anno 2024. A tal proposito la Curatela ha riferito che il Condominio si è insinuato al passivo ricomprendendo nel suo credito anche i costi pregressi per il rifacimento del tetto; conseguentemente l'acquirente non dovrà sopportarne il relativo onere.

#### **- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Come si rileva dai contenuti del regolamento condominiale, il cortile è gravato da *“una servitù di passaggio a favore dei proprietari dello stabile di via S. Pellico 2bis ang. via S. Anselmo per la parte prospiciente il portone carraio gravato della stessa servitù di cui sopra”*.

#### **- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE**

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto il 23 ottobre 2025 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno

cancellate dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

**1) Trascrizione numeri 42883/27661 del 2 dicembre 2009 di verbale di pignoramento immobili** n. 24824/2009 notificato il 5 novembre 2009, a favore del LLLLL LLL LLLLLLL LL LLL in Torino, codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXXXX snc di XXXXXX XXXX e XXXX, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**2) Trascrizione numeri 32964/25003 del 31 ottobre 2014 di verbale di pignoramento immobili** n. 31156/2014 notificato il 9 ottobre 2014, a favore del LLLLL LLL LLLLLLL LL LLL, codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXXXX snc di XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXX, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**3) Trascrizione numeri 13904/9684 del 7 aprile 2017 di verbale di pignoramento immobili** n. 6347 notificato il 6 marzo 2017 a favore del LLLLL LLL LLLLLLL LL LLL, codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXXXX snc di XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXX, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**4) Iscrizione numeri 44820/7438 del 20 ottobre 2021 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 10.000,00 (capitale euro 6.105,13), in forza di decreto ingiuntivo n. 7229/2021 emesso dal Tribunale di Torino il 4 maggio 2021, a favore del LLLLLLLL LLL LLLLLLLLLL LL LLL, codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXXXX s.n.c. di XXXXXX XXXX e XXXX, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**5) Iscrizione numeri 35386/6440 del 2 agosto 2022 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 5.360,00 (capitale euro 3.573,59), in forza di

decreto ingiuntivo n. 1995/2022 emesso dal Tribunale di Torino il 18 maggio 2022, a favore del LLLLL LLL LLLLLLL LL LLL - LLLLL, codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXXXX s.n.c. di XXXXXX XXXX e XXXX, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

#### **- STATO LOCATIVO**

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari di cui trattasi.

A riscontro della predetta richiesta, con messaggio di posta elettronica certificata dell'11 febbraio 2025 l'Ufficio interpellato ha comunicato che a nome della società in Procedura *“NON risultano registrati atti privati di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA”*, ossia di locatore.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi con la precisazione che unitamente all'entità immobiliare in esame deve intendersi trasferito anche tutto il materiale disorganicamente sparso all'interno dei locali, di fatto privo di valore commerciale.

#### **- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA**

Le entità immobiliari fanno parte di un compendio immobiliare realizzato ni data anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino

sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi:

Pratica Prot. n. 1966-1-70113 del 6 luglio 1966 presentata da BBBBBB ██████ per la *“costruzione di una tettoia nell’interno del cortile dello stabile di Via S. Anselmo 19 bis di proprietà dello stesso”*, alla quale non ha fatto seguito il rilascio di titolo abilitativo edilizio in quanto, come specificato nella nota inviata dal Comune in data 29 luglio 1966, *“l’ulteriore corso della pratica è subordinato al completamento del progetto in esame, con i calcoli delle superfici”* in difetto dei quali la pratica è da considerarsi *“archiviata”*;

Relazione per opere interne (ai sensi dell’art. 48 Legge n. 47/85)  
Prot. n. 1986-9-22700 del 4 luglio 1986 presentata da GGGGGGG ██████ e HHHHHH ██████ per *“opere interne abusivamente costruite fino al 17/3/85”* all’interno del laboratorio, consistenti nella *“demolizione di n° 2 tramezzi interni in mattoni di quarto per formazione di un unico locale negozio in fronte strada, senza aumenti né di superfici, né di cubature, né modifiche di destinazione”*. La pratica è risultata sprovvista di elaborati grafici illustrativi.

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, né segnalazioni certificate di agibilità.

Con riferimento alla rappresentazione grafica rinvenuta nella pratica edilizia del 1966, si ritiene che sussistano - allo stato attuale - parziali difformità principalmente riconducibili a modifiche della distribuzione interna e delle aperture di comunicazione tra i locali nonché a diversa

conformazione della tettoia<sup>11</sup>, che l'aggiudicatario deve provvedere a regolarizzare mediante demolizione ovvero, laddove possibile, mediante pratica di sanatoria da predisporre con l'ausilio di professionista abilitato. Tutti gli oneri riguardanti le opere edilizie ed impiantistiche e/o i costi da sostenere per onorari professionali, oneri di legge e sanzioni, sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà altresì provvedere a presentare, sempre mediante professionista abilitato, una segnalazione certificata di agibilità dei locali.

L'esistenza di tutte le svariate criticità sopra evidenziate determina una inevitabile riduzione dell'appetibilità commerciale del compendio in esame incidendo negativamente sul relativo valore di mercato delle entità immobiliari di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico, nel vigente PRGC<sup>12</sup> il compendio immobiliare ricade in Zona Urbana Storico Ambientale 2 (ZUSA2) di cui all'art. 11 delle NUEA<sup>13</sup>, nell'Area Normativa Residenza R3 (Art. 8 NUEA) e fa parte di un edificio caratterizzante il tessuto storico.

#### **- DESCRIZIONE**

Il compendio immobiliare in esame è ubicato in una fascia centrale del comune di Torino che l'OICT (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Città di Torino) individua con la sigla "B06 - San Salvario", definita come *"ambito urbano di carattere storico ambientale con valore documentario,*

<sup>11</sup> Rispetto a quanto rappresentato graficamente nel progetto della pratica edilizia del 1966

<sup>12</sup> Piano Regolatore Generale Comunale.

<sup>13</sup> Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione.

*facente parte dell'assetto urbano preunitario; presenta un tessuto urbanistico di impianto omogeneo, ed un tessuto edilizio a prevalenza residenziale e commerciale tipico di metà Ottocento. Risulta fortemente influenzato dalla eterogeneità del tessuto sociale e dalla presenza della stazione ferroviaria, di numerose sedi di culto religiose e del mercato di piazza Madama Cristina”.*

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate individua la medesima zona con il codice B8 e ne definisce la destinazione come residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Più precisamente le entità immobiliari in esame sono ricomprese all'interno di un isolato delimitato da Via Silvio Pellico, Via Principe Tommaso, Via Giuseppe Baretta e Via Sant'Anselmo. Su quest'ultima strada affacciano le due porte-vetrina del laboratorio e la porta-vetrina del negozio, corredate di serrande metalliche. Le due porzioni dispongono inoltre di porte di accesso verso il cortile condominiale, dal quale si accede inoltre alla latrina esterna di pertinenza esclusiva del negozio in esame.

Si sviluppano al piano terreno (primo fuori terra) di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica, di cui:

- ✓ uno elevato a cinque piani fuori terra oltre piano interrato, con fronte verso Via Sant'Anselmo;
- ✓ uno elevato a due piani fuori terra oltre a vano interrato, con fronte su cortile.

La costruzione prospiciente la strada, di età ultracentennale, è stata realizzata con struttura portante e tamponamenti in c.a., orizzontamenti misti, facciata fronte strada intonacata e tinteggiata, zoccolatura in pietra,

balconi dotati di modiglioni e ringhiere, serramenti esterni corredati di gelosie in legno ed è inoltre servito da impianto ascensore con castelletto esterno di realizzazione postuma.

Il laboratorio presenta una tipologia di finiture básica, improntata all'essenzialità, con pavimenti misti in parte in battuto di cls, in parte in marmette, soffitti in parte piani e in parte a botte con alcune zone controsoffittate, e dispone di un locale spogliatoio con servizio igienico rivestito in ceramica a tutt'altezza ed attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia. I vari locali sono disimpegnati da un cortile in battuto di cls parzialmente coperto da una tettoia a più falde realizzata con struttura in putrelle metalliche a sostegno di un manto di lastre ondulate (di tipologia disomogenea). Le altezze interne sono state misurate in:

- ✓ circa cm 220÷305 in corrispondenza del locale con accesso dalla strada;
- ✓ circa cm 290-300 in corrispondenza dei due locali separati da muro interno;
- ✓ circa cm 235 in corrispondenza del locale dotato di affaccio su cortile.

Il vano interrato con accesso tramite scala interna è invece caratterizzato da altezza molto ridotta (cm 220 circa), con pianta rettangolare avente dimensioni di cm 420x390 circa, pavimento in battuto di cls e pareti intonacate.

La cantina di pertinenza dispone di accesso (chiuso da portoncino) da vano scala condominiale e possiede porta di ingresso in legno.

L'attiguo negozio è risultato composto da due locali comunicanti con altezza utile di cm 360 circa, entrambi pavimentati in piastrelle di gres

porcellanato. Nel retro è stata allestita una zona con cucina ed è stato realizzato, senza titolo abilitativo edilizio, un soppalco con dimensioni di circa cm 460x210.

Nel complesso i predetti locali versano in pessime condizioni sia per il prolungato stato di abbandono che per conseguente carenza di interventi manutentivi; tale situazione ha comportato la comparsa (e l'aggravio, in assenza di interventi) di apprezzabili fenomeni infiltrativi che interessano tuttora alcune porzioni dei locali.

In linea con la situazione sopra descritta, gli impianti esistenti (elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento) sono vetusti e non rispondono ai requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

#### - VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti"*

*alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";*

- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";*

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 6 dicembre 2024 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale e, in particolare, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del IV<sup>^</sup> trimestre 2024* relative al settore non residenziale, pubblicate in data 6 marzo 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* (periodo di riferimento: anno 2024), pubblicato in data 29 maggio 2025,

entrambi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione delle peculiarità estrinseche (riconducibili al contesto territoriale ed ambientale) che intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari degli immobili), lo scrivente ha ritenuto di adottare una metodologia di stima di tipo multiparametrico, basata cioè su più parametri di comparazione in funzione delle principali caratteristiche qualitative e quantitative del compendio immobiliare che ne influenzano il valore.

Adottando detta metodologia ha quindi individuato in €/mq 600,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale complessiva del compendio immobiliare.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 255 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 153.000,00$$

Inoltre considerazione:

- ✓ dell'obsolescenza e dell'alea circa il funzionamento degli impianti;

- ✓ della necessità di interventi di risanamento delle porzioni interessate da fenomeni infiltrativi,

lo scrivente ritiene di applicare, al suddetto valore, una riduzione del 10%, pervenendo così ad un valore di € (153.000,00 x 0,90) = € 137.700,00.

Infine viene applicata una ulteriore riduzione del 30% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le attività di regolarizzazione edilizia, pervenendo così ad una valutazione definitiva di € (137.700,00 x 0,70) = € 96.390,00.

**In conclusione, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari ubicate in comune di Torino - Via Sant'Anselmo n. 19bis, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene dallo scrivente complessivamente individuato in**

**€ 95.000,00**

**(euro novantacinquemila/00)**

**- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO**

La cessione delle entità immobiliari è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

**- CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE<sup>14</sup> non sono emersi né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riconducibili alle entità immobiliari.

<sup>14</sup> Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

**- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)**

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.



**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Titoli di provenienza.
- Ispezione ipotecaria
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate inerente i rapporti locativi.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto urbanistico.



Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 23 ottobre 2025

Il Perito

