



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

288/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO DI TORINO - C.SO GIULIO CESARE 39-39BIS-41, INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Caterina Letizia Elisabetta Bruno

CF:BRNCRN80T62L219M

con studio in RIVOLI (TO) VIA CAPRA, 36

telefono: 3402614790

email: caterina@ingbruno.com

PEC: caterinaletiziaelisabetta.bruno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 288/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TORINO corso Giulio Cesare 39 bis, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità commerciale attualmente occupata da negozio di alimenti al dettaglio, sita al piano terra (negozio) e piano seminterrato (magazzino) di edificio di civile abitazione a 10 piani fuori terra e un piano interrato, in Torino al civico n. 39 bis del corso Giulio Cesare.

La zona è periferica alla città di Torino, caratterizzata dalla presenza di direttrici viarie in direzione Milano (es. corso Giulio Cesare, via Bologna, corso Brescia), il contesto è caratterizzato da edifici residenziali edificati principalmente nella prima metà del 1900 e in discreto stato conservativo, oltre ad aree industriali dismesse o infase di riconversione.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '60 del 1900 e la tipologia costruttiva risulta quella tipica dell'epoca, con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio. La facciata principale è rivestita in pietra al piano terra, ove sono presenti esercizi commerciali, mentre ai piani superiori è rivestita in mosaico (porzione tra il piano terra e il piano primo) e klinker (piani superiori). In generale, esternamente l'immobile si presenta in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 112 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 617,06 Euro, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare n. 39/bis , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/05/2013 Pratica n. TO0200786 in atti dal 27/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 88259.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, al piano terra altra unità immobiliare, corso Giulio Cesare, altra unità immobiliare, cortile interno, al piano seminterrato altra unità immobiliare, corridoio comune, vano ascensore, vano scala, cortile interno.

Si precisa che gli attuali identificativi catastali sono derivati dalla soppressione della particella di cui al fg. 171 part. 943 sub 8 per allineamento mappe

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

65,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.366,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.537,37
Data della valutazione:	08/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/06/2021, con scadenza il 21/06/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.200,00. Si effettuava sopralluogo in data 24/07/2023 insieme al Custode nominato, dr.ssa Raffaella PONZO e, in tale occasione, si rilevava che l'unità immobiliare è attualmente adibita negozio di beni alimentari. Come da Relazione del Custode l'immobile risulta locato al sig. Muhammad Awais, nato a Swabi (Pakistan) il 20/08/1998, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale. Al momento del sopralluogo erano presenti il sig. Abdul Remman, dipendente del sig. Muhammad Awais, e il sig. Awais.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri per la cancellazione sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
- imposta di bollo di € 59,00;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca, la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito e l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca. Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati e determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro; l'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati. **Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione** e, pertanto, l'importo esatto degli oneri potrà essere fornito solo sulla base del prezzo di aggiudicazione.

Ciò premesso, si stima un costo di circa € 300,00 per la cancellazione del pignoramento.

Il bene non risulta gravato da censi, livelli nè usi civici.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 7066 di repertorio, trascritta il 28/04/2023 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.17923/part.13868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	€ 1.250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 1.756,42
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.461,00
Millesimi condominiali:	16,73

Ulteriori avvertenze:

- le spese di gestione ordinaria dell'immobile sono stimate sulla base dei documenti trasmessi dal Condominio come somma di spese di gestione ordinaria (circa € 900,00) e spese di riscaldamento (circa € 350,00);
- le spese straordinarie di gestione sono riferite a quanto deliberato con Verbale ass. straordinaria del 13/10/2022 e ass. ordinaria del 21/04/2023 e sono così composte:
 - € 1.202,96 a consuntivo per sistemazione cornicione e gronda lato via Carmagnola, fornitura e posa marmi copertina terrazzo condomino lato via Carmagnola e ripristino facciata lato via Carmagnola;
 - € 553,46 a preventivo per nuove passatoie varie scale e sostituzione contatori dell'acqua;
- le spese condominiali insolute sono relative alle ultime due gestioni precedenti al pignoramento e sono stimate sulla base dei documenti a disposizione e allegati alla presente perizia;
- le spese a preventivo per la gestione ordinaria 2023 sono pari a € 902,00 mentre non risulta ancora disponibile il preventivo per il riscaldamento 2023/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 e 3 sono emerse le formalità sotto elencate. Si precisa che:

- nel 1978 in seguito alla morte di _____ (ultimo proprietario) l'immobile in oggetto veniva ereditato per 1/3 da _____ (figlio), 1/3 da _____ (figlia) e 1/3 da _____ (moglie);
- pacificamente, in seguito alla morte di Francesca Ferrero (madre), i fratelli Cesare e Maria Silvia Benedetto diventavano proprietari dell'u.i. per la quota di 1/2 ciascuno, anche se questo passaggio non emerge dai documenti reperiti (anche nell'accettazione tacita di eredità della successione di _____ atto a rogito notaio dr.ssa Simona Rubino

Massaretto del 16/09/2004, non compare il suddetto immobile);

- a supporto, tuttavia nell'atto di divisione a rogito not. dr. Musso del 2009 si legge che i due figli di _____), e _____ ereditano entrambi 1/2 della quota del padre, col che diventano proprietari di 1/4 ciascuno dell'immobile (*"in dipendenza delle successioni ai defunti _____ [...] e _____ [...] i signori _____ e _____ e _____ Giulio Cesare sono diventati comproprietari per le infra descritte quote degli infra descritti immobili e precisamente: A) _____ per una quota di 2/4 (due quarti); _____ per una quota di 1/4 (un quarto); _____ o _____ per una quota di 1/4 (un quarto) [...] a) in Comune di Torino Catasto Fabbricati: [...] Foglio 171 n. 943 sub. 8, corso Giulio Cesare n. 39/bis, piano T [...] negozio distinto con la lettera 'H'"*).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2021), con atto stipulato il 27/05/2021 a firma di notaio dr. Marco VALENTE ai nn. 99402/39313 di repertorio, trascritto il 25/06/2021 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.28081/part.20758

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1960 fino al 09/04/1978), con atto stipulato il 27/07/1960 a firma di notaio dr. Umberto MANACORDA, trascritto il 27/08/1960 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 3 ai nn. gen.24070/part.19170.

L'atto di compravendita non indica i riferimenti catastali poichè ancora da assegnare, tuttavia l'immobile risulta identificato alla lettera "H" del regolamento di condominio e corrisponde per le coerenze all'immobile di interesse.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1978), con atto stipulato il 09/04/1978 a firma di Ufficio del Registro di Torino ai nn. 37/4857 di repertorio, trascritto il 17/05/1979 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.14116/part.11958.

Dichiarazione di successione con cui _____ ereditava 1/3 dell'immobile di interesse a seguito della morte di _____ (marito e precedente proprietario della quota di 1/1), l'immobile è identificato con i precedenti identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1978 fino al 14/03/2003), con atto stipulato il 09/04/1978 a firma di Ufficio del Registro di Torino ai nn. 37/4857 di repertorio, trascritto il 17/05/1979 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.14116/part.11958.

Dichiarazione di successione con cui _____ ereditava 1/3 dell'immobile di interesse a seguito della morte di _____ (padre e precedente proprietario della quota di 1/1), l'immobile è identificato con i precedenti identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1978 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 09/04/1978 a firma di Ufficio del Registro di Torino ai nn. 37/4857 di repertorio, trascritto il 17/05/1979 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.14116/part.11958.

Dichiarazione di successione con cui _____ ereditava 1/3 dell'immobile di interesse a seguito della morte di _____ padre e precedente proprietario della quota di 1/1), l'immobile è identificato con i precedenti identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/2003 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 09/09/2003 a firma di Ufficio del Registro di Torino ai nn.

4/129 di repertorio, trascritto il 25/11/2003 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.58131/part.38285.

Certificato di denunciata successione per morte di [redacted] (padre di [redacted]), con cui il figlio [redacted] riceve in eredità 1/4 della proprietà del bene di interesse, ricompreso nell'unità negoziale n. 02 e identificato dai vecchi identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di acquisto di legato (dal 14/03/2003 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 17/04/2003 a firma di notaio dr. Simona RUBINO MASSARETTO ai nn. 275908 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.38563/part.26112.

Acquisto di legato con cui [redacted] ed i [redacted] figli di [redacted] (de cuius). L'immobile di interesse è ricompreso nell'unità negoziale n. 02 ed è identificato dai vecchi identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8. Si legge inoltre nella Sez. D della trascrizione che "con questo atto [redacted] e [redacted] hanno dichiarato di prestare piena adesione e acquiescenza a detto testamento, rinunciando ad ogni eccezione o riserva, e di accettare l'eredità morendo dismessa dal predetto. Si precisa che con atto di rinuncia ad eredità (rogito S. Rubino Massaretto del 17/04/03 rep. 275909/12647) [redacted] e [redacted] hanno rinunciato all'eredità morendo dismessa da [redacted]".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/2003 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 09/09/2003 a firma di Ufficio del Registro di Torino ai nn. 4/129 di repertorio, trascritto il 25/11/2003 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.58131/part.38285.

Certificato di denunciata successione per morte di [redacted] (padre di Enea e Giulio Cesare) con cui il figlio [redacted] riceve in eredità 1/4 della proprietà del bene di interesse, ricompreso nell'unità negoziale n. 02 e identificato dai vecchi identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di acquisto di legato (dal 14/03/2003 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 17/04/2003 a firma di notaio dr. Simona RUBINO MASSARETTO ai nn. 275908 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.38563/part.26112.

Acquisto di legato con cui [redacted] ed [redacted] figli di [redacted] (de cuius). L'immobile di interesse è ricompreso nell'unità negoziale n. 02 ed è identificato dai vecchi identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8. Si legge inoltre nella Sez. D della trascrizione che "con questo atto [redacted] e [redacted] hanno dichiarato di prestare piena adesione e acquiescenza a detto testamento, rinunciando ad ogni eccezione o riserva, e di accettare l'eredità morendo dismessa dal predetto. Si precisa che con atto di rinuncia ad eredità (rogito S. Rubino Massaretto del 17/04/03 rep. 275909/12647) [redacted] e [redacted] hanno rinunciato all'eredità morendo dismessa da [redacted]".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/10/2009 fino al 03/03/2017), con atto stipulato il 20/10/2009 a firma di notaio dr. Luigi MUSSO ai nn. 77455/35772 di repertorio, trascritto il 10/11/2009 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.39797/part.25835.

Atto di divisione con cui [redacted] acquisisce la piena proprietà dell'immobile di interesse, ricompreso nell'unità negoziale n. 02 e identificato dai precedenti identificativi catastali ovvero f. 171 part. 943 sub. 8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2017 fino al 27/05/2021), con atto stipulato il 03/03/2017 a firma di notaio dr. Marco VALENTE ai nn. 80911/25455 di repertorio, trascritto il 08/03/2017 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.9041/part.6335.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base di quanto emerso dalle ricerche condotte, il bene oggetto di stima risulta edificato in regime di edilizia libera e pertanto **non risulta applicabile quanto disposto dall'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020** (legge di bilancio).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 559, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/01/1957 con il n. 11304-1-1957 di protocollo, rilasciata il 08/05/1957 con il n. 559 di protocollo, agibilità del 07/05/1958 con il n. 212 di protocollo

Vincolo N. 1957-1-21454, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 07/12/1957 con il n. 1957-1-21454 di protocollo.

Vincolo relativo alle caratteristiche dei fabbricati interni e alla creazione di servitù.

Permesso di costruire N. 58, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/01/1958 con il n. 1958-1-11294 di protocollo, rilasciata il 28/01/1958 con il n. 58 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DGR n° 03 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul BUR n° 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 - Area di piano R2 . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8 NTA, paragrafo 2 Area R2: "Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A)."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scala che collega il magazzino al piano seminterrato era prevista con sbarco ove attualmente è presente il disimpegno prima del wc e, al piano magazzino, non erano previsti il wc con antibagno, oltre ad alcune differenze relative alla posizione di pilastri, si rimanda alle Immagini per ulteriori dettagli. (normativa di riferimento: Permesso di costruire n. 58 del 28/01/1958 var. lic. ed. n. 559 del 08/05/1957)

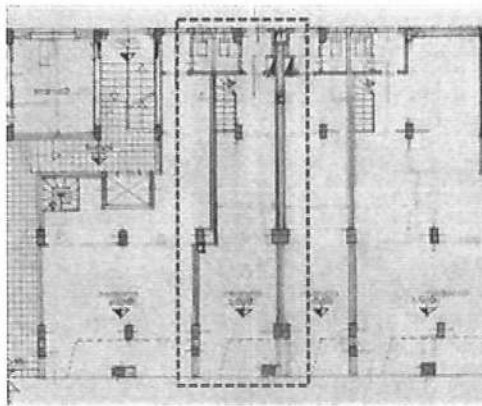
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che che l'Esperto non può sostituirsi al giudizio del competente UTC - Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizio-urbanistica e che, pertanto, si può solamente esprimere il proprio parere tecnico, si ritiene che le difformità rilevate siano sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

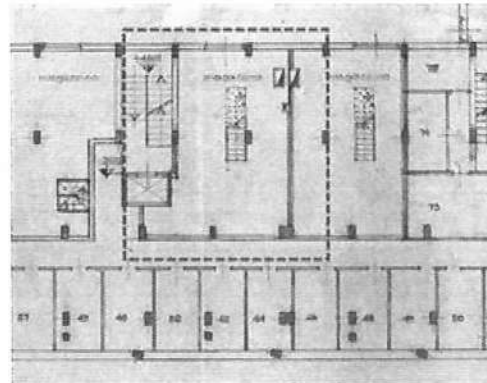
Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e redazione pratica per diversa distribuzione interna in sanatoria: €1.000,00
- Oneri per deposito pratica e sanatoria: €1.060,00

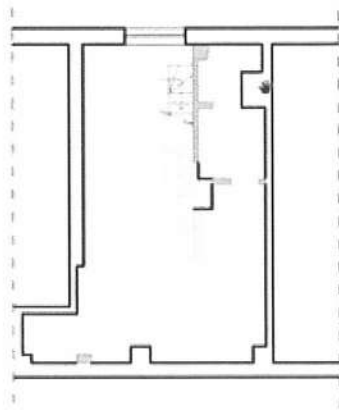
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



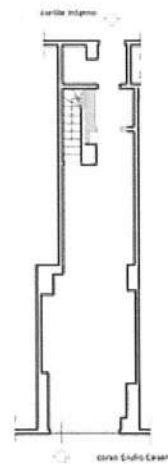
Estratto dalla var. edilizia n. 58 del 28/01/1958 in cui il tratteggio rosso evidenzia il negozio di interesse



Estratto dalla var. edilizia n. 58 del 28/01/1958 in cui il tratteggio rosso evidenzia il magazzino al piano seminterrato internamente collegato al negozio di interesse



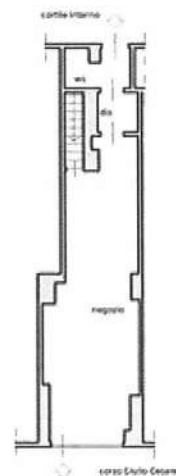
Sovrapposizione tra stato di fatto e stato approvato relativamente al magazzino al piano seminterrato e in cui, qualitativamente, si evidenzia in rosso il costruito in difformità e in rosso il costruito e in giallo quanto autorizzato ma non realizzato



Sovrapposizione tra stato di fatto e stato approvato relativamente al negozio al piano terra e in cui, qualitativamente, si evidenzia in rosso il costruito in difformità e in rosso il costruito e in giallo quanto autorizzato ma non realizzato



Rilievo qualitativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo a



Rilievo qualitativo dello stato dei luoghi al momento

cura della scrivente, magazzino

del sopralluogo a cura della scrivente, negozio al
piano terra**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terreno (negozio) è presente un disimpegno non rappresentato graficamente e, al piano magazzino, non erano previsti il wc con antibagno, oltre ad alcune differenze relative alla posizione di pilastri, si rimanda alle Immagini per ulteriori dettagli. (normativa di riferimento: Planimetria catastale)

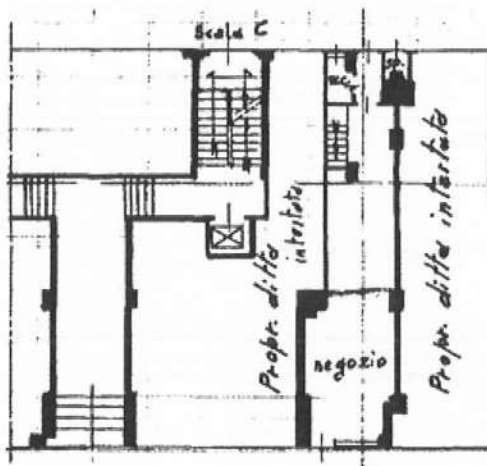
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo regolarizzazione edilizia, si ritiene che le difformità rilevate siano sanabili mediante presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e redazione pratica per diversa distribuzione interna in sanatoria: €.500,00
- Oneri per deposito pratica : €.50,00

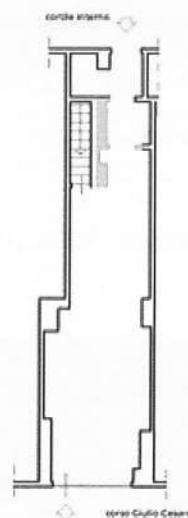
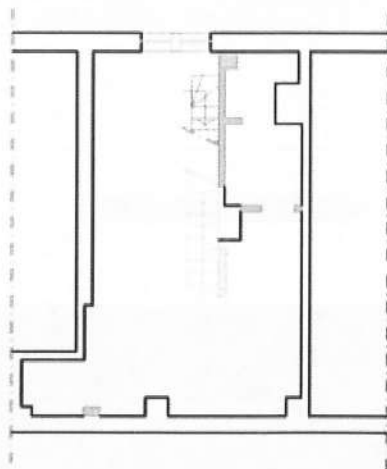
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



Estratto dalla planimetria catastale relativo al piano terra
(negozio)



Estratto dalla planimetria catastale relativo al piano terra
(magazzino)



negozio a TORINO corso Giulio Cesare 39 bis, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità commerciale attualmente occupata da negozio di alimenti al dettaglio, sita al piano terra (negozio) e piano seminterrato (magazzino) di edificio di civile abitazione a 10 piani fuori terra e un piano interrato, in Torino al civico n. 39 bis del corso Giulio Cesare.

La zona è periferica alla città di Torino, caratterizzata dalla presenza di direttrici viarie in direzione Milano (es. corso Giulio Cesare, via Bologna, corso Brescia), il contesto è caratterizzato da edifici residenziali edificati principalmente nella prima metà del 1900 e in discreto stato conservativo, oltre ad aree industriali dismesse o infase di riconversione.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '60 del 1900 e la tipologia costruttiva risulta quella tipica dell'epoca, con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio. La facciata principale è rivestita in pietra al piano terra, ove sono presenti esercizi commerciali, mentre ai piani superiori è rivestita in mosaico (porzione tra il piano terra e il piano primo) e klinker (piani superiori). In generale, esternamente l'immobile si presenta in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 112 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 617,06 Euro, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare n. 39/bis , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/05/2013 Pratica n. TO0200786 in atti dal 27/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 88259.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, al piano terra altra unità immobiliare, corso Giulio Cesare, altra unità immobiliare, cortile interno, al piano seminterrato altra unità immobiliare, corridoio comune, vano ascensore, vano scala, cortile interno.

Si precisa che gli attuali identificativi catastali sono derivati dalla soppressione della particella di cui al fg. 171 part. 943 sub 8 per allineamento mappe

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



Vista della facciata principale in cui la freccia rossa indica la posizione del negozio in oggetto



Dettaglio esterno del negozio



Vista dall'interno verso la vetrina e l'ingresso



Vista del negozio all'interno



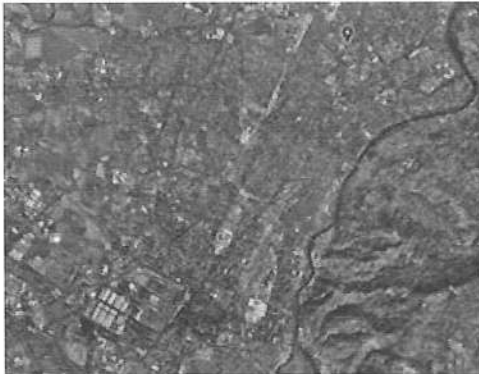
Vista del disimpegno da cui si accede in fondo a sinistra al wc inagibile e, in fondo frontalmente, al cortile esterno



Altra vista dell'interno del negozio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro città di Torino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto dal geoportale della Città di Torino in cui in rosso è evidenziata la posizione del bene di interesse



Dettaglio dell'estratto dal geoportale della Città di Torino in cui in rosso è evidenziata la posizione del bene di interesse



Vista 3D estrapolata da Google Maps ove in rosso si evidenzia, qualitativamente, la posizione del bene di interesse



Vista 3D estrapolata da Google Maps ove la freccia rossa indica, qualitativamente, la posizione del bene di interesse, mentre la freccia verde evidenzia la Mole Antonelliana quale riferimento visivo del centro città



Vista della facciata dell'edificio sul corso Giulio Cesare in cui la freccia rossa individua il bene di interesse

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
piscina
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
verde attrezzato

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km dall'aeroporto di Caselle T.se
autobus distante pochi metri dalla fermata di tram e bus
autostrada distante 5 km dalla Tangenziale Nord di Torino

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio ha accesso diretto da marciapiede ed è caratterizzato da unica vetrina sul corso Giulio Cesare, in parte fissa e in parte apribile (porta di accesso). Il serramento esterno che costituisce la vetrina e la porta di ingresso è in metallo e vetro e di tipologia vetusta, con saracinesca in metallo. Si segnala inoltre che, al momento del sopralluogo, la vetrina risultava danneggiata a causa di rottura di tipo "a raggiera".

Internamente l'unità immobiliare è composta da un locale negozio al piano terra e un magazzino al piano seminterrato, internamente collegato mediante scala metallica. Il negozio è costituito da unico vano con, in fondo, un piccolo disimpegno e wc, attualmente non utilizzabile poichè adibito a deposito. Dal disimpegno/wc si accede inoltre al cortile esterno mediante porta metallica. Il magazzino, come già detto, è collegato al piano terra da scala metallica interna ed è costituito da unica grande sala con bagno composto da antibagno con lavandino e wc separato.

Al piano terra il soffitto è ribassato e i pavimenti sono in graniglia di pietra, ad eccezione dei disimpegni/wc ove è presente ceramica sia a pavimento e sia come rivestimento alle pareti, che risultano altrimenti intonacate e tinteggiate. Al piano seminterrato i pavimenti sono ceramici, con rivestimenti ceramici nel bagno e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Il riscaldamento risulta centralizzato.

La manutenzione interna è scarsa, si rilevava assenza di alcuni quadrotti del controsoffitto al piano terra, nonché efflorescenze e macchie dovute a perdite/infiltrazioni al piano seminterrato, oltre a sporcizia e generale degrado. Gli impianti risultano quelli dell'epoca e non sono presenti impianti speciali come ad esempio aria condizionata o antifurto.



Dettaglio del soffitto ribassato con alcuni quadrotti mancanti



Dettaglio del soffitto nel piano seminterrato



Vista del piano seminterrato in cui si apprezza la scala metallica verso il piano terra



Controcampo dell'immagine che precede in cui si apprezzano sulla sinistra la scala e, sulla destra, la porta per antibagno e wc

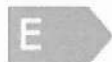


Altra vista del magazzino



Dettaglio del wc al piano seminterrato

CLASSE ENERGETICA:



[242,26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20161008250045 registrata in data 24/02/2017

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
Negozio	40,00	x	100 %	=	40,00
Magazzino	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	90,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it -Studio Data
Descrizione: Negozio con 1 vetrina, retro e servizio
Indirizzo: via Montanaro 31
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 750,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 24.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Gruppo Drea
Descrizione: Negozio 2 vetrine
Indirizzo: via Malone 2
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 307,69 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 19.000,00 pari a 292,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Gabetti Franchising
Descrizione: Negozio composto da unico vano, locato
Indirizzo: via Scarlatti 4
Superfici principali e secondarie: 28
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 30.400,00 pari a 1.085,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/08/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Furbatto Immobili
Descrizione: Negozio ampio a reddito, ristrutturato
Indirizzo: corso Giulio Cesare
Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 378.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 302.400,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Congiu Immobiliare

Descrizione: Negozi in ottime condizioni, 1 vetrina

Indirizzo: corso Giulio Cesare

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 57.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 45.600,00 pari a 912,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore di mercato del bene in oggetto, volta a stimare il più probabile valore di mercato sulla base delle definizioni dell'estimo, è effettuata attraverso il metodo c.d. MCA – Market Comparison Approach, basato sulla comparazione tra un bene con caratteristiche note e prezzo incognito (*subject*, oggetto di valutazione) e un insieme di beni con caratteristiche e prezzo noti (comparabili). In estrema sintesi e prediligendo la facilità di comprensione per un lettore non tecnico rispetto al rigore tecnico, questo metodo permette di ricostruire il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni del *subject* (prezzo aggiustato) e, da qui, di stimare il valore incognito del bene oggetto di valutazione come valore medio dei prezzi aggiustati. Per fare ciò in primo luogo si costruisce la tabella dei dati con le caratteristiche di interesse (es. livello di piano, manutenzione, affacci, ecc.), assegnando sia al *subject* sia ai comparabili un valore quantitativo o qualitativo per le caratteristiche scelte; successivamente, attraverso la teoria dei prezzi marginali, vengono calcolati i prezzi "unitari" delle caratteristiche di cui sopra e, in fine, si costruisce la tabella di valutazione in cui i prezzi dei comparabili vengono aggiustati attraverso la valutazione delle differenze rispetto al *subject* e dei prezzi "unitari" calcolati.

Nel caso di specie si è tenuto conto della visibilità su strada attraverso il numero di vetrine, dello stato manutentivo, nonché della presenza del magazzino seminterrato internamente collegato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	24.000,00	19.000,00	30.400,00	45.600,00
Consistenza	65,00	40,00	65,00	28,00	50,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	750,00	307,69	1.357,14	1.140,00
Numero di vetrine	1,00	1,00	-2,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	5,00	5,00	4,00	6,00	7,00
Presenza					

magazzino	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00
collegato					

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,09	22,00	17,42	27,87	41,80
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	292,31	292,31	292,31	292,31
Numero di vetrine	2 %	480,00	380,00	608,00	912,00
Stato di manutenzione		10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Presenza magazzino collegato	3 %	720,00	570,00	912,00	1.368,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Prezzo	24.000,00	19.000,00	30.400,00	45.600,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	7.307,69	0,00	10.815,38	4.384,62
Numero di vetrine	0,00	1.140,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	0,00	10.000,00	-10.000,00	-20.000,00
Presenza magazzino collegato	720,00	570,00	912,00	1.368,00
Prezzo corretto	32.027,69	30.710,00	32.127,38	31.352,62

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **31.554,42**

Divergenza: 4,41% < **10%**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò non sempre è verificato, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. Il grado di convergenza viene dunque preso come riferimento per valutare l'accuratezza della stima e viene valutato attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta d , calcolata come differenza tra prezzo massimo (Pmax) e prezzo minimo (Pmin) fratto il prezzo massimo, esprimendo così la percentuale di variazione tra i prezzi corretti. In generale, si considera accettabile una divergenza inferiore o uguale al 10%, condizione che, nel caso di specie, risulta verificata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 485,45 = **31.554,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31.554,42
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31.554,42

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita giudiziario viene stimato a partire dal valore di mercato del bene, definito negli International Valuation Standards (IVS) come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, applicando opportuna rimodulazione per tenere adeguatamente conto che *"la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (definizione IVS). Gli adeguamenti applicati hanno lo scopo di tenere adeguatamente conto degli aspetti che differenziano il valore di vendita forzata dal valore di mercato, quali ad esempio il fatto che la valutazione del bene viene effettuata in data molto anticipata rispetto all'effettiva vendita del bene stesso e che il venditore è costretto a cedere l'immobile, pertanto la vendita avviene in condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato di cui sopra.

Nel caso di specie, tenuto conto della presenza di un contratto di locazione nonché delle difformità rilevate, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% per l'immediatezza della vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 e Torino 3, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, osservatori del mercato immobiliare 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	negozio	65,00	0,00	31.554,42	31.554,42
				31.554,42 €	31.554,42 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 1.577,72
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.610,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.366,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.368,34
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.461,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.537,37

data 08/09/2023

il tecnico incaricato
Caterina Letizia Elisabetta Bruno