



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI


### 358/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

 ASTALEGALE.NET

GIUDICE:

Dott.ssa Marta Barsotti

CUSTODE:

IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Laura Maria Santangelo**

CF: SNTLMR70D46L219K

con studio in TORINO (TO) VIA G.C. CAVALLI 22

telefono: 01119210246

email: laurast.angelo@gmail.com

PEC: laurasantangelo@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 358/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a TORINO VIA CHIESA DELLA SALUTE 84, quartiere BORGHO VITTORIA, della superficie commerciale di **32,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locale commerciale sito al piano terreno (primo fuori terra) di fabbricato elevato a cinque piani f.t. , ubicato a Torino, in via Chiesa della Salute n.84.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio, con retro; all'immobile in oggetto compete, l'uso con il negozio "1B" , del servizio igienico posto nel cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 482 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA DELLA SALUTE n. 84, piano: 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione in soppressione del 30/09/2013, pratica n. TO0406941, in atti dal 30/09/2013 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - (n.340635.1/2013)  
Coerenze: Via Chiesa della Salute, altra proprietà, cortile comune e negozio "1B"  
La dichiarazione di Variazione identificativi per allineamento mappe ha: Comune: TORINO (L219) (TO) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1106 Particella 482 Subalterno 8 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 36 Particella 351 Subalterno 5000

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 2021.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.133,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/11/2025



### 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 01/10/2007, con scadenza il 30/09/2031, registrato il 14/12/2007 a Torino ai nn. 7112 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 5040,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/07/2007 a firma di Notaio ROSSI FELICE ai nn. 50991/17245 di repertorio, iscritta il 04/08/2007 a Ufficio Provinciale di TORINO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 43573/11372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: NCUE; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1106 Particella 482 Subalterno 8 ( già Foglio 36 Particella 351 Subalterno 5000) via Chiesa della Salute 84, piano T, Zona censuaria 2: , Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 23 mq, Dati di superficie: Totale: 30 mq, Rendita: Euro 504,84.

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI TORINO ai nn. 10152 di repertorio, trascritta il 13/05/2024 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 19228/15126, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: NCUE; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1106 Particella 482 Subalterno 8 ( già Foglio 36 Particella 351 Subalterno 5000) via Chiesa della Salute 84, piano T, Zona censuaria 2: , Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 23 mq, Dati di superficie: Totale: 30 mq, Rendita: Euro 504,84..

La formalità grava esclusivamente sulle porzioni immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione, e sarà oggetto di cancellazione totale. Tale cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Oneri di cancellazione: € 200,00 + € 59,00



(bolli) + € 35,00 (tassa) = € 294,00

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	80
Ulteriori avvertenze:	

Il fabbricato è dotato di Regolamento di Condominio, depositato con atto rogito Notaio Aldo SCARABOSIO in data 19/12/1985 rep. n. 49018/13207, registrato a Pinerolo il 07/01/1986 al n.170. L'amministratore dello stabile Fasano Gianluca dallo Studio Fasano Sas, non ha reso disponibile l'eventuale debito insoluto. Il regolamento di Condominio non è stato acquisito perchè non trasmesso.

Si fa presente che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione non trascritta

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/07/1992 fino al 16/09/2004), con atto stipulato il 31/07/1992 a firma di Notaio DE LEO Roberto ai nn. 113280/11697 di repertorio, trascritto il 03/08/1992 a Ufficio di TORINO 1 ai nn. 14765/23851.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCUE; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 36 Particella 351 Subalterno 5000 (già Foglio 36 Particella 351 Subalterno 1).

Contro nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 ;

Diritto di: Proprietà per 1/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di Compravendita (dal 16/09/2004 fino al 31/07/2007), con atto stipulato il 16/09/2004 a firma di Notaio OSELLA Paolo ai nn. 33484//14583 di repertorio, trascritto il 01/10/2004 a Ufficio Provinciale di TORINO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 27818/44482.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCUE; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 36 Particella 351 Subalterno 5000, via Chiesa della Salute 84, piano T.

Contro



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/07/2007 fino al 12/09/2011), con atto stipulato il 31/07/2007 a firma di Notaio ROSSI FELICE ai nn. 50990/17244 di repertorio, trascritto il 04/08/2007 a Ufficio Provinciale di TORINO-Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 43572/25233.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: NCUE; Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1106 Particella 482 Subalterno 8 ( già Foglio 36 Particella 351 Subalterno 5000) via Chiesa della Salute 84, piano T, Zona censuaria 2: , Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 23 mq, Dati di superficie: Totale: 30 mq, Rendita: Euro 504,84..

Contro

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' AI SENSI DEL N.6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.  
L'immobile è stato edificato antecedentemente al primo settembre del 1942.

L'art. 9 bis, comma 1 bis del TU recita:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa...omissis...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 217, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/01/1938 con il n. 1938 1 10110 di protocollo, rilasciata il 19/05/1938 con il n. 217 di protocollo

Permesso di Costruire N. 241, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione casa, presentata il 01/01/1938 con il n. 1938 1 10133 di protocollo, rilasciata il 20/05/1938 con il n. 241 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di via Chiesa della Salute 84

Autorizzazione N. 1377, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione facciata negozio, rilasciata il 22/06/1955 con il n. 1377 di protocollo

CILA N. 2021 20 15242, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA FACCIATA DEL CONDOMINIO:1) RIPRISTINO FRONTALINI BALCONE , SOTTOBAL [TUE art. 6-bis \*\*\* ], presentata il 28/06/2021 con il n. 2021 20 15242 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) - Residenza R3.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.12 - Zone urbane consolidate residenziali miste. Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Le zone urbane consolidate sono classificate di



categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78. Art.8 - Area R3 La destinazione dell'immobile è residenziale: Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari. Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq Art.4 - Tipi di intervento. Norme assetto idrogeologico. Dalla lettura della 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., risulta che l'area individuata in cartografia: ricade in : - Parte Piana: Classe di stabilità I(P) Zone non soggette a pericolo di inondazione nè di allagamento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare identificata al Catasto al Foglio 36 Particella 351 sub. 5000, risulta soppressa per variazione identificativi e allineamento mappe; è stato costituito il seguente immobile: Foglio 1106 Particella 482 sub. 8.

L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di prestazione Energetica. Costo del certificato pari a Euro 250,00.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78, art. 19 comma 14)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato rinvenuto il progetto del piano terreno depositato nell'archivio comunale per confrontarlo con lo stato di fatto. Per l'aggiornamento catastale del 23/12/981 (VARIAZIONE del 23/12/1981 in atti dal 31/05/1994 FRAZIONAM, (n. 6289/1981)), risulta non essere stata depositata nessuna pratica edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare identificata al Catasto al Foglio 36 Particella 351 sub. 5000, risulta soppressa per variazione identificativi e allineamento mappe; è stato costituito il seguente immobile: Foglio 1106 Particella 482 sub. 8. (normativa di riferimento: Art. 567, comma 2, c.p.c.)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TORINO VIA CHIESA DELLA SALUTE 84, QUARTIERE BORGHO VITTORIA

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO VIA CHIESA DELLA SALUTE 84, quartiere BORGHO VITTORIA, della superficie commerciale di **32,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locale commerciale sito al piano terreno (primo fuori terra) di fabbricato elevato a cinque piani f.t. , ubicato a Torino, in via Chiesa della Salute n.84.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio, con retro; all'immobile in oggetto compete, l'uso con il negozio "1B" , del servizio igienico posto nel cortile.

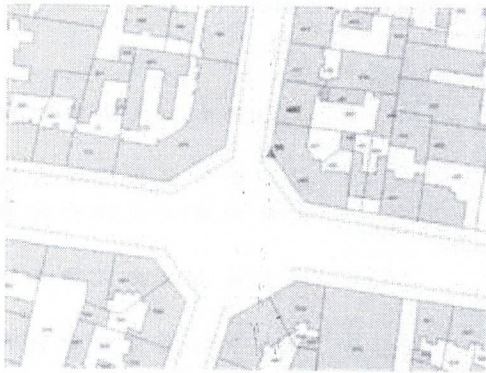
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 1106 particella 482 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CHIESA DELLA SALUTE n. 84, piano: 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione in soppressione del 30/09/2013, pratica n. TO0406941, in atti dal 30/09/2013 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - (n.340635.1/2013)

Coerenze: Via Chiesa della Salute, altra proprietà, cortile comune e negozio "1B"

La dichiarazione di Variazione identificativi per allineamento mappe ha: Comune: TORINO (L219) (TO) - costituito i seguenti immobili: Foglio 1106 Particella 482 Subalterno 8 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 36 Particella 351 Subalterno 5000

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 2021.



Estratto di mappa



Vista aerea fotogrammetrica

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:

nella media



livello di piano:

panoramicità:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

al di sotto della media



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è posto in zona periferica, all'interno della Borgata Vittoria, a nord di Torino. Borgo Vittoria confina con i quartieri Villaretto e Falchera (oltre la Stura di Lanzo, lato nord), Rebaudengo e Barriera di Milano (lato est), San Donato (lato sud) e Madonna di Campagna (lato ovest). Il centro del quartiere è identificabile nel Santuario di Nostra Signora della Salute e nelle piazze a questa adiacenti, tra le quali grande importanza riveste piazza della Vittoria, sede di un popolare e frequentato mercato all'aperto, attivo sei mattine alla settimana. Via Chiesa della Salute, con i suoi numerosi negozi, rappresenta la principale arteria del borgo con la vocazione per il piccolo commercio: essa deve il suo nome al fatto di essere tangente al santuario dedicato a Nostra Signora della Salute.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di locale commerciale sito al piano terreno (primo fuori terra) di fabbricato ad uso civile abitazione-commerciale ubicato a Torino, in via Chiesa della Salute n.84.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una forma regolare pressochè rettangolare ed è definito da via Chiesa della Salute e dai mappali 477, 481, 483, 490.

Il fabbricato presenta un impiano planimetrico rettangolare e si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre ad uno interrato contenente le cantine, e negozi al piano terreno.

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio, con retro; all'immobile in oggetto compete, l'uso con il negozio "IB", del servizio igienico posto nel cortile.

Altezza interna local m 3,00.

Le condizioni manutentive dell'unità immobiliare sono sufficienti. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ante a battente e fissi realizzati in pvc e vetrocamera

al di sopra della media



*manto di copertura*: realizzato in terracotta

nella media



*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni piетrame, il rivestimento è realizzato in tinteggiate

al di sopra della media



*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



*pavimentazione esterna*: realizzata in Asfalto

nella media



Degli Impianti:

*elettrico*:

nella media



*telefonico*:

nella media





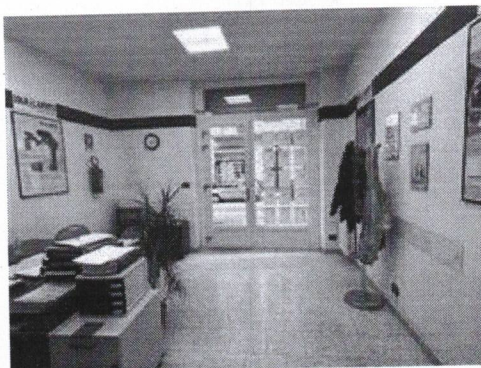
Prospetto



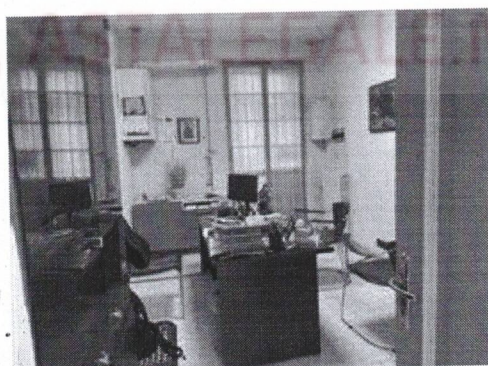
Prospetto



Prospetto lato cortile



Vista negozio



Vista retro

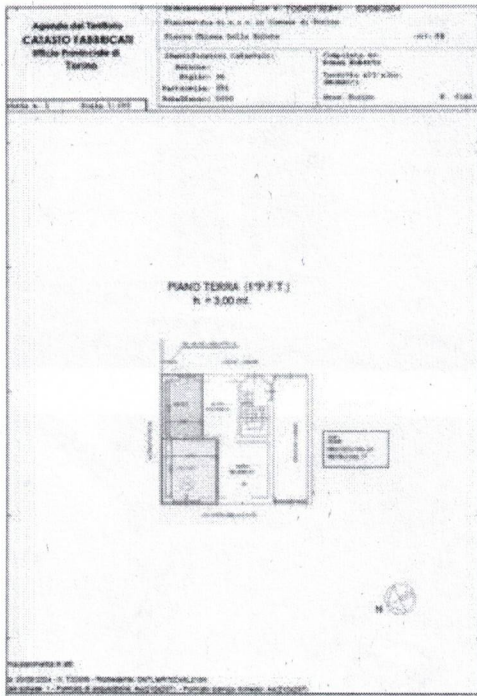
CONSISTENZA:

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

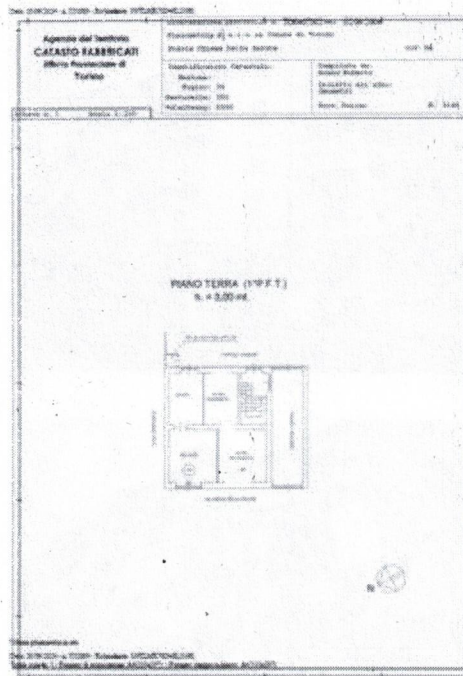
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	24,00	x	100 %	=	24,00
Retro	17,00	x	50 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>32,50</b>





SEL



Planimetria catastale

**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: 14/02/2025

Fonte di informazione: Agenzie immobiliare "Rinaldi Servizi Immobiliari"

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Breglio 30, Torino

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025



Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Rinaldi Servizi Immobiliari"

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Breglio 22, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/02/2025)

Valore minimo: 470,00

Valore massimo: 940,00

Note: Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di registri immobiliari di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Gabetti, Rinaldi Servizi Immobiliari, Tecnocasa.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è quello basato sul Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Dati Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 1), per la tipologia Abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale, invece individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite appunto ad unità immobiliari ordinarie classificate in quella determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per a tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

l

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	54.000,00	54.000,00
Consistenza	32,50	51,00	50,00
Data [mesi]	0	9,00	9,00
Prezzo unitario	-	1.176,47	1.200,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-45,00	-45,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.058,82	1.058,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	54.000,00	54.000,00
Data [mesi]	-405,00	-405,00
Prezzo unitario	-19.588,24	-18.529,41
<b>Prezzo corretto</b>	<b>34.006,76</b>	<b>35.065,59</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **34.536,18**

Divergenza: 3,02% < %

Al valore ottenuto per comparazione con immobili liberi, all'immobile oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione di valore, che tiene conto della locazione sino al 30/09/2031, a causa dell'impossibilità per l'acquirente di disporre immediatamente. La riduzione di valore ha tenuto conto della durata residua del contratto di affitto, del canone pattuito e dello stato generale dell'immobile.

L'immobile è posto nella zona periferica del Comune di Torino, vicino ai principali servizi. Prezzo medio dei locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Torino : 1.145 €/m<sup>2</sup>. Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 9,4 €/m<sup>2</sup> mese. I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Torino sono in forte calo negli ultimi 6 mesi (-10,11%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,50 x 1.062,65 = **34.536,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica;	-150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.386,12**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.386,12**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione



dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Tecnocasa, Rinaldi Servizi Immobiliari, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	32,50	0,00	34.386,12	34.386,12
				<b>34.386,12 €</b>	<b>34.386,12 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non divisibile

Riduzione del **24%** per lo stato di occupazione: **€. 8.252,67**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.133,45**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 294,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -160,55**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.000,00**



data 12/11/2025

il tecnico incaricato  
Laura Maria Santangelo

