TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

484/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Dott. Pierluigi GOTTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Federico Ratti

CF:RTTFRC81A11L219M
con studio in TORINO (TO) VIA SAN QUINTINO, 38
telefono: 3474089245
email: federicoratti@gmail.com
PEC: federicoratti@architettitorinopec.it

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 484/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TORINO PIAZZA CAMPANELLA 13, quartiere Circoscrizione 4 Torino San Donato - Campidoglio - Parella, della superficie commerciale di **147,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO QUELLO CHE OGGI E' UN *** DATO OSCURATO *** COMPOSTO DA INGRESSO, AMPIO OPEN SPACE, DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, N. 2 BAGNI E LOCALE RETRO OLTRE A N. 3 CANTINE AL PIANO INTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 410 CM..Identificazione catastale:

- foglio 1169 particella 162 sub. 81 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 1.972,14 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CAMPANELLA TOMMASO 13, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 11.09.2019 PRATICA N. TO0192705 IN ATTI DAL 11.09.2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO N. 65937.1/2019
  Coerenze: PIAZZA CAMPANELLA, ANDRONE CONDOMINIALE PIAZZA CAMPANELLA 13, CORTILE INTERNO, ANDRONE CONDOMINIALE VIA PIANCERI 3, VIA PIANCERI
  L'unità immobiliare era precedentemente censita al f.1169 part.162 sub. 3 GRAFFATO SUB 36

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**147,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 115.940,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 115.940,25**
Data di conclusione della relazione:	**05/10/2026**

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

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 01/06/2026, con scadenza il 31/05/2032, registrato il 22/06/2026 a UFFICIO TERRITORIALE TORINO 1 ai nn. 011997 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 15600.
Lo scrivente procedeva all'invio della raccomandata con avviso di ritorno (nonchè all'invio di PEC) al fine di informare l'esecutata della data in cui si sarebbe svolto il sopralluogo sul bene oggetto della presente procedura (all. 1).

Nella data prefissata per il sopralluogo, ovvero il 01.10.2026, lo scrivente poteva accedere all'unità immobiliare unitamente al delegato del Custode nominato ed al legale rappresentante dell'esecutata.

In tale occasione lo scrivente accertava che l'unità immobiliare oggetto di procedura era un negozio utilizzato come minimarket che risultava occupato con contratto di locazione di tipo 6+6 dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** (all. 3b). Il tutto risulta meglio chiarito nel verbale delle operazioni peritali allegato (all. 1) nonchè al paragrafo successivo.

Le operazioni peritali proseguivano sull'immobile oggetto della presente procedura sito in TORINO (TO), PIAZZA CAMPANELLA 13 e VIA PIANCERI 3 verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche (all. 2) e la misurazione dei locali, confrontando la documentazione reperita nel corso degli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito posto dall'Ill.mo Giudice.

Veniva esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate (all.3a) da cui risulta che per l'immobile in oggetto NON risultano in essere contratti di locazione stipulati dall'esecutata. Lo scrivente precisa che, in base a quanto dichiarato dal legale rappresentante dell'esecutata (all. 1) e dall'analisi documentale risulta che:

- la società esecutata *** DATO OSCURATO *** è la proprietaria del bene oggetto della presente procedura;
- la società esecutata *** DATO OSCURATO *** ha delegato la gestione del suo patrimonio immobiliare alla società *** DATO OSCURATO *** : al riguardo lo scrivente precisa che nessuna documentazione è stata messa a disposizione da parte dell'esecutata;
- la società *** DATO OSCURATO *** , in data 01.06.2026 ha stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale per l'immobile in oggetto con la sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la durata di anni 6+6 per l'utilizzo del bene come minimarket. Tale contratto è stato registrato all' *** DATO OSCURATO *** (all. 3b) ovvero prima del pignoramento del 30.06.2026 (trascritto il 16.07.2026).

Lo scrivente ribadisce che al momento del sopralluogo il negozio era occupato dalla conduttrice che svolgeva l'attività di minimarket. Lo scrivente lascia al prundete parere dell'Ill.mo Giudice ogni valutazione al riguardo del contratto sottoscritto (in particolar modo relativamente al fatto che questo veniva firmato da società diversa dall'esecutata proprietaria) ed all'eventuale opponibilità dello stesso alla procedura.

L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) con certificato n. 2019_111787_0018 (all. 5).

Per quanto esaminato non sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Lo scrivente prendeva anche contatto con l'Amministratore di Condominio al fine di verificare la situazione debitoria aggiornata dell'esecutata (all. 10) e recuperare copia del Regolamento di Condominio sia di piazza Campanella 13 (all. 9a) sia di via Pianceri 3 (all. 9b) nonchè delle planimetrie relative (all. 9c). Al riguardo lo scrivente precisa che l'attuale unità immobiliare insiste per la maggior parte nel Condominio di piazza Campanella 13 (procedente) ed in minima parte nel Condominio di via Pianceri 3 (intervenuto). L'esatta suddisvisione è stata ricavata dall'analisi dei

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

regolamenti di condominio (all. 9a e 9b) e dall'incrocio con le relative planimetrie (all. 9c). L'unità immobiliare in oggetto è complessivamente identificata nei regolamenti di condominio con i numeri 6/7/8/9: i numeri da 6/7/8 fanno parte del Condominio di piazza Campanella 13 mentre il numero 9 fa parte del Condominio di via Pianceri 3. Il tutto è stato schematizzato nel rilievo del piano terra dell'unità immobiliare indicando la più probabile linea di suddivisione tra i due condomini (all. 7a).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito di specifica indagine IPOCATASTALE, effettuata sia sugli attuali identificativi catastali sia sui precedenti (all. 11), si conferma la presenza di tali formalità.

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, solo il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri solo sulla base del prezzo di aggiudicazione.

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

Inoltre, con l'atto di intervento del 29.07.2026 il Condominio via Pianceri 3 - Torino (C.F. 97616130015), in forza del decreto ingiuntivo n. 5186/2026 del 06.04.2026, depositato in Cancelleria in data 06-10.04.2026, immediatamente esecutivo, il Giudice di Pace di Torino dott.ssa Nicoletta GALANTE ha ingiunto alla societò GOGO S.r.l. di pagare al ricorrente, immediatamwnte alla notifica del decreto ingiuntivo, la capitale somma di € 2.750,09 oltre interessi nonchè le spese del procedimento monitorio liquidate in € 312,50. In data 11.04.2026 veniva notificato il titolo esecutivo con atto di precetto per la complessiva somam di € 3.439,95 oltre interessi, oltre tassa di registrazione ed oltre spese successive occorrende, tutte gravate di spese generali 15%, IVA,e CPA nella parte imponibile.
L'intervenuto Condominio via Pianceri 3 - Torino (C.F. 97616130015) ,cdelle somme ricavate dalla vendita dell'immobile pignorato per soddisfare il credito sopradetto oltre interessi
e spese sostenute e da sostenere, ivi comprese quelle per il presente intervento.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2017 a firma di notaio dott. VESCE ALBERTO ai nn. 22175/12495 di repertorio, iscritta il 05/04/2017 a Ag. Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 13657/2119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 5400000.
Importo capitale: 2700000.

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

Durata ipoteca: 23 anni.
GRAVANTE SULL'IMMOBILE IN OGGETTO ALLORA CENSITO AL NCEU AL FOGLIO 1169 PART 162 SUB 3 GRAFFATO CON IL SUB 36

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/06/2026 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 14185/2026 di repertorio, trascritta il 16/07/2026 a Ag. Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 33279/24967, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU del Comune di Torino, Foglio 1169 Particella 162 Subalterno 81

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 13/12/2023 a firma di notaio dott. DE LUCA LEONARDO ai nn. 32760/25074 di repertorio, trascritta il 15/12/2023 a Ag. Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 52424/40693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.
AD OGGI NON RISULTA CANCELLATA O RITIRATA.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 3.100,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 14.339,00**
Millesimi condominiali:	**96+84**

Ulteriori avvertenze:

Relativamente alle spese condominiali si precisa che:

- in base a quanto ricevuto dall'amministratore (all. 10), l'unità immobiliare è caratterizzata da 96 millesimi nel Condominio di piazza Campanella 13 e da 84 millesimi (anche se sul regolamento sono specificati 82) nel Condomini di via Pianceri 3;
- il riscaldamento è centralizzato e ripartito in base al volume dell'unità autonomo ed al consumo rilevato dai contabilizzatori posti su ciascun termosifone;
- le spese di riscaldamento sono attualmente contabilizzate solo nel Condominio di piazza Campanella 13 (anche per la quota di locale posta nel Condominio di via Pianceri 3);
- le spese insolute comprendono sia oneri di gestione ordinaria sia di riscaldamento per entrambi i condomini;
- l'importo annuo è una stima sulla base dei riparti trasmessi allo scrivente dall'Amministratore condominiale;

E’ opportuno precisare che ai sensi dell’art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile “chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”. Per anno in corso è da intendersi l’anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L’importo qui indicato, riferito allo scrivente da parte dell’amministratore (all. 10) è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell’asta sulle eventuali spese a

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiante la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio; si rimanda ai regolamenti di condominio per la ripartizione delle spese nelle parti in comune con altri fabbricati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito di consultazione dell'atto di provenienza (all. 4b) e dell'ultimo atto di compravendita (all. 4a) presso l'Archivio Notarile di Torino non emergevano criticità.

Contestualmente, si riceveva copia da parte dell'Amministratore e si analizzava sia il Regolamento di condominio di piazza Campanella 13 a rogito notaio dott. DACOMO del 02/01/1957, registrato a Pinerolo il 07.01.1957 al n. 1236 (all. 9a) sia il regolamento di condominio di via Pianceri 3 (all. 9b) nonchè le planimetrie relative (all. 9c).

Dall'analisi del Regolamento di condominio di piazza Campanella 13 (all. 9a), si evince che fanno parte di tale condominio le porzioni di unità immobiliare oggetto della presente identificate nelle planimetrie condominiali con i n. 6/7/8. Ancora si evince che a tali unità spetta l'uso in comune (anche con l'unità identificata con il n. 5 nelle planimetrie condominiali) della latrina latrina nel cortile e identificata con la lettera F nella planimetrie (all. 9c). Fa invece parte del Condominio di via Pianceri 3 l'unità identificata nelle planimetrie condominiali con il n. 9; in base al tale regolamento, l'unità 9 ha in uso, in comune con l'unità n. 10, la latrina identificata con la lettera G sulle planimetrie condominiali.

I Regolamenti di Condominio (all. 9a e 9b) precisano che le cantine non sono alienabili separatamente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI SCISSIONE (dal 22/05/2019), con atto stipulato il 22/05/2019 a firma di NOTAIO DOTT. LEONARDO DE LUCA ai nn. 24879/18651 di repertorio, trascritto il 21/06/2019 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 26427/19102.
CONTRO: GESTIONE OPERAZIONI IMMOBILIARI SRL, CON SEDE IN TORINO COD. FISCALE 04653630014.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO D'ACQUISTO (dal 16/01/1997 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 16/01/1997 a firma di NOTAIO DOTT. FRANCESCO GORIA ai nn. 51564 di repertorio, trascritto il 24/01/1997 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 2392/1801.
CONTRO: CATERINA CHINE', NATA AD ARDORE (RC), IL 03.11.1952, COD. FISCALE CHNCRN52S43A385R

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 16/04/2007 fino al 28/11/2016), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di DOTT. NOTAIO PLACIDO ASTORE ai nn. 398376/51426 di repertorio, trascritto il 07/05/2007 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 23208/13389.
CONTRO: S.FI.P. SOCIETA' FINANZIARIA PIEMONTESE SOCIETA' PER AZIONI, CON SEDE IN VENARIA REALE (TO), COD. FISCALE 04653630014.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE DI

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

SOCIETA' (dal 28/11/2016 fino al 22/05/2019), con atto stipulato il 28/11/2016 a firma di NOTAIO DOTT. ALBERTO VESCE ai nn. 21734/12126 di repertorio, trascritto il 19/12/2016 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. 48576/34269.
CONTRO: GESTIONE OPERAZIONI IMMOBILIARI G.O.I. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI GOGLIO DIEGO LUIGI E C. (GIA' GESTIONE OPERAZIONI IMMOBILIARI G.O.I. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI GIUSEPPE GOGLIO E C.), CON SEDE IN TORINO, COD. FISCALE 04653630014

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA **N. 3238** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CASA A 6 P.F.T., presentata il 13/12/1954 con il n. 1954 1 11761 di protocollo, rilasciata il 11/11/1960 con il n. 3238 di protocollo, agibilità del 15/10/1962 con il n. 902 di protocollo.
LA PRATICA E' IDENTIFICATA SOTTO L'INDIRIZZO DI PIAZZA CAMPANELLA 11 MA RIGUARDA ANCHE L'UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE STANTE L'UNITARIETA' DELL'INTERVENTO.

DENUNCIA E COLLAUDO CEMENTO ARMATO **N. 60195** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/12/1956 con il n. 1956 18 10090 di protocollo

LICENZA EDILIZIA - VARIANTI **N. 2152** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI ALLA LICENZA INIZIALE, presentata il 16/07/1960 con il n. 1960 1 10958 di protocollo, rilasciata il 10/12/1960 con il n. 2152 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 218** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO D'USO CON OPERE, presentata il 28/02/1995 con il n. 1995 1 542 di protocollo, rilasciata il 11/04/1995 con il n. 218 di protocollo, agibilità del 08/09/1998 con il n. 188 di protocollo.
CON QUESTA PRATICA EDILIZIA VIENE AUTORIZZATO IL CAMBIO D'USO DA LOCALI COMMERCIALI AD AGENZIA BANCARIA. ABITABILITA PRESENTATA IL 07.08.1995 AL PROT. N. 1995 2 122 PER LA SOLA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

OPERE INTERNE **N. 2015 20 22789**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA NUOVA PARETE IN LATERIZIO, presentata il 21/12/2015 con il n. 2015 20 22789 di protocollo, rilasciata il 21/12/2015

CILA **N. 2018 20 14953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA N. 1 SERRAMENTO PER RIMOZIONE BANCOMAT E BUSSOLA INGRESSO, presentata il 16/07/2018 con il n. 2018 20 14953 di protocollo, rilasciata il 16/07/2018.
ULTIMA PRATICA EDILIZIA PRESENTE IN ARCHIVIO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995, l'immobile ricade in zona M1 - Zona urbana consolidata mista . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 commi 34-37 NTA - Isolati misti prevalentemente residenziali, destinazione residenziale. Indice

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

fabbricabilità 1.35 (si rimanda al testo delle NTA e tavole di piano).

Le eventuali variazioni che il nuovo PRG in fase di approvazione potrà eventualmente portare, potranno essere accertate solo al termine dell'iter autorizzativo in corso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

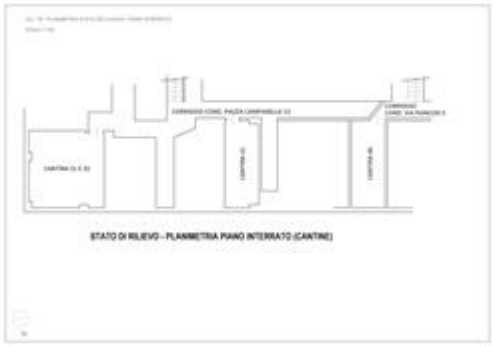
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NEL 1995 SUBIVA UN CAMBIO D'USO DA LOCALI COMEMRCIALI AD AGENZIA BANCARIA. AD OGGI TALE UNITA' RISULTA UTILIZZATA IMPROPRIAMENTE COME LOCALE COMEMRCIALE SENZA PERO' CHE SIA STATA PRESENTATA UNA NUOVA PRATICA EDILIZIA PER CAMBIO D'USO PER PASSARE DA AGENZIA BANCARIA A NUOVAMENTE LOCALE COMMERCIALE. PARIMENTI SI POTRANNO INSERIRE IN TALE PRATICA LE MINIME MODIFICHE NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA. ANCORA IN TALE PRATICA SI DOVRA' REGOLARIZZARE L'UNIONE DELLE CANTINE N. 31 E 32 AL PIANO INTERRATO. (normativa di riferimento: DPR 380/01, Regolamento Edilizio del Comune di Torino)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA PER CAMBIO D'USO E SISTEMAZIONE MODIFICHE INTERNE (SCIA IN SANATORIA).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- ONERI TECNICI/PROFESSIONALI: €.3.500,00
- SANZIONE ED EVENTUALE CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE: €.1.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA E ACCESSORI: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI



PLANIMETRIA RILIEVO PIANO TERRA



PLANIMETRIA RILIEVO PIANO INTERRATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: OCCORRERA' UNIFORMARE LA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL LOCALE AL PIANO TERRA E UNIRE LE CANTINE N. 31 E 32 AL PIANO INTERRATO.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA DI ALLINEAMENTO

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

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

- ONERI TECNICI/PROFESSIONALI: €.1.200,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA (SI CONSIDERA ANCHE LA NECESSITA' DI SEPARARE LE CANTINE DAL LOCALE AL PIANO TERRA): €.280,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.
SI PRECISA CHE VENIVA GIA' PRESENTATA PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER CAMBIO D'USO DA BANCA A NEGOZIO (IN ASSENZA PERO' DI IDONEA PRATICA EDILIZIA COME GIA' PRECISATO)



ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO PIAZZA CAMPANELLA 13, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 4 TORINO SAN DONATO - CAMPIDOGLIO - PARELLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO PIAZZA CAMPANELLA 13, quartiere Circoscrizione 4 Torino San Donato - Campidoglio - Parella, della superficie commerciale di **147,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

OGGETTO OVVERO QUELLO CHE OGGI E' UN *** DATO OSCURATO *** COMPOSTO DA INGRESSO, AMPIO OPEN SPACE, DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, N. 2 BAGNI E LOCALE RETRO OLTRE A N. 3 CANTINE AL PIANO INTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 410 CM..Identificazione catastale:

- foglio 1169 particella 162 sub. 81 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 1.972,14 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CAMPANELLA TOMMASO 13, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 11.09.2019 PRATICA N. TO0192705 IN ATTI DAL 11.09.2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO N. 65937.1/2019
  Coerenze: PIAZZA CAMPANELLA, ANDRONE CONDOMINIALE PIAZZA CAMPANELLA 13, CORTILE INTERNO, ANDRONE CONDOMINIALE VIA PIANCERI 3, VIA PIANCERI
  L'unità immobiliare era precedentemente censita al f.1169 part.162 sub. 3 GRAFFATO SUB 36

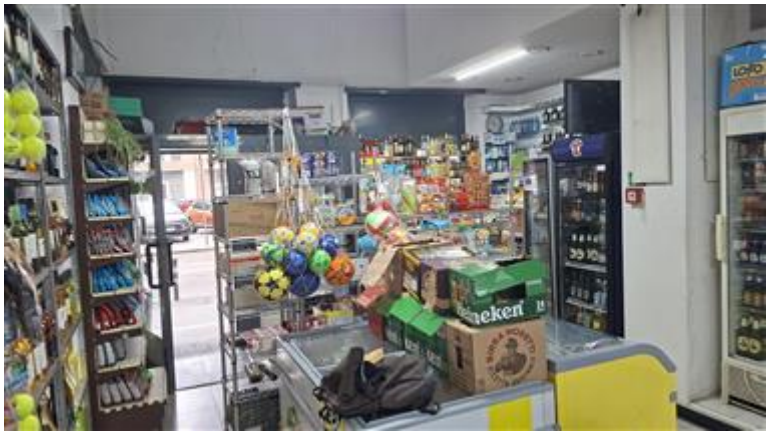
L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



PROSPETTO ESTERNO



INTERNO LOCALE



INTERNO LOCALE



BAGNO

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978



LOCALE RETRO

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.

SERVIZI

spazi verde	al di sopra della media
negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

tram distante 100 M.	buono
tangenziale distante 4 KM	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	nella media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO OVVERO QUELLO CHE OGGI E' UN *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** COMPOSTO DA INGRESSO, AMPIO OPEN SPACE, DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, N. 2 BAGNI E LOCALE RETRO OLTRE A N. 3 CANTINE AL PIANO INTERRATO.

TRATTASI DI LOCALE COMMERCIALE, TRASFORMATO NEL 1995 IN AGENZIA BANCARIA ED OGGI RIUTILIZZATO COME NEGOZIO (MINIMARKET). IL FABBRICATO VENIVA REALIZZATO ALL'INIZIO DEGLI ANNI '60. IL CONTESTO CIRCOSTANTE E' COMPOSTO DA EDIFICI RESIDENZIALI E NEGOZI DI DETTAGLIO AI PIANI TERRA.

IL LOCALE E' POSTO IN POSIZIONE ANGOLARE ED E' DOTATO DI N. 7 VETRINE DI CUI N. 2 SU PIAZZA CAMPANELLA E N. 5 SU VIA PIANCERI. I SERRAMENTI ESTERNI SONO DOTATI DI VETRO BLINDATO ESSENDOCI IN PASSATO UNA BANCA. L'INGRESSO AVVIENE DA PIAZZA CAMPANELLA ATTRAVERSO UN PICCOLO DISIMPEGNO CON RAMPETTA D'ACCESSO; IN QUESTA POSIZIONE IL SERRAMENTO E' ARRETRATO SULL'INTERNO E SUL FRONTE VIA VI E' SOLO LA SERRANDA ESTERNA.

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

I PAVIMENTI INTERNI SONO RIALZATI CON PANNELLATURE MODULARI PER IL PASSAGGIO DEGLI IMPIANTI UNA VOLTA A SERVIZIO DELLA BANCA; NEI N. 2 BAGNI SONO IN CERAMICA COSI' COME I RIVESTIMENTI A PARETE.

GLI IMPIANTI SONO IN PARTE SOTTOTRACCIA ED IN PARTE CON CANALINE ESTERNE. L'IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E' PRESENTE MA NON RISULTA ATTUALMENTE IN USO DA PARTE DEGLI ATTUALI CONDUTTORI. SONO ANCHE PRESENTI VECCHI ASPIRATORI/CONDIZIONATORI FUORI USO E MAI RIMOSSI. LE PARETE SONO INTONACATE A CIVILE E TINTEGGIATE. L'ALTEZZA DEL LOCALE OPEN SPACE E' AMPIA MENTRE NEI LOCALI ACCESSORI PIU' BASSA COME DA PLANIMETRIA DI RILIEVO ALLEGATA.

IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO DI TIPO TELERISCALDAMENTO; I TERMINALI INTERNI SON OTERMOSIFONI DOTATI DI CONTABILIZZATORE.

AL PIANO INTERRATO VI SONO N. 4 CANTINE. AL RIGUARDO SI PRECISA CHE LE CANTINE IDENTIFICATE CON I N. 31 E 32 RISULTANO UNITE NONOSTANTE IN ORIGINE E I NCATASTO SIANO RAPPRESENTATE DIVISE. LE CANTINE N. 31, 32 E 41 INSISTONO NEL CONDOMINIO DI PIAZZA CAMPANELLA 13. LA CANTINA N. 46 E' INVECE POSTA NEL CONDOMINIO DI VIA PIANCERI 3.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: VETRINE realizzati in ALLUMINIO E VETRI BLINDATI — ottimo

pavimentazione interna:. SOPRAELEVATA CON MODULI AMOVIBILI PER PASSAGGIO IMPIANTI — al di sopra della media



INTERNO LOCALE OPEN SPACE


INTERNO LOCALE OPEN SPACE

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978



INTERNO LOCALE OPEN SPACE



CANTINA N. 31 E 32



CANTINA N. 41



CANTINA N. 46

CLASSE ENERGETICA:

F

[183,59 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2019 111787 0018 registrata in data 08/05/2019

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*

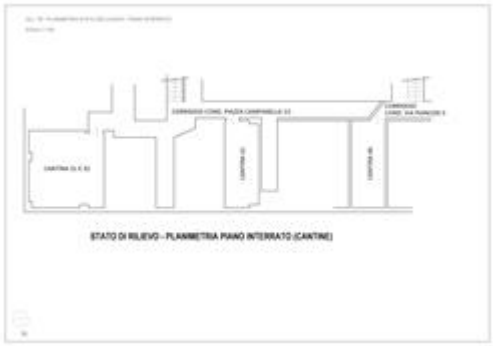
descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

NEGOZIO OPEN SPACE E LOCALI ACCESSORI	108,00	x	100 %	=	108,00
CANTINA 31+32	24,00	x	25 %	=	6,00
CANTINA 41	12,00	x	25 %	=	3,00
CANTINA 46	11,00	x	25 %	=	2,75
NEGOZIO LOCALI ACCESSORI, BAGNO, RETRO, DISIMEPGNI	55,00	x	50 %	=	27,50
Totale:	**210,00**				**147,25**



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura si è basata sull'adozione di un metodo di stima sintetico-comparativo. Lo scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I. al 2° semestre 2025), dal Borsino Immobiliare del 2026, dal Borsino FIMAA e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche confrontabili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza. Infine sono stati applicati dei correttivi al valore indicato dai borsini immobiliari, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi che permettono di adattare la quotazione in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Pertanto risulta che l'immobile sia situato nella:

comune: TORINO (TO);

fascia/zona: PERIFERICA - PARELLA

codice zona: D24

tipologia prevalente "abitazioni CIVILI"

destinazione "COMMERCIALE"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 2° semestre 2025, indica in quella zona per NEGOZIin normali condizioni, un intervallo di valore di €/mq. 590,00 – 1.150,00, con un valore medio pari ad €/mq. 870,00.

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

La banca dati del Borsino Immobiliare ultimo aggiornamento, indica per NEGOZI in condizione come quello in oggetto un valore medio pari ad €/mq. 715,00.

La banca dati del Borsino FIMAA ultimo aggiornamento, indica per NEGOZI in POSIZIONE PRIMARIA come quello in oggetto un intervallo di valore di €/mq. 800,00 – 1.300,00, con un valore medio pari ad €/mq. 1.050,00.

Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio pari ad €/mq. 860,00, con un mercato comunque in stallo a causa della perdurante crisi del settore immobiliare specie per quello che riguarda il settore commerciale.

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi acquisiti non sono rappresentativi di veri immobili comparabili ma sono un’attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l’immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte e valore unitario medio €/mq.

valori O.M.I.: 870,00

valori Borsino Imm.: 715,00

valori Borsino FIMAA.: 1.050,00

valori indagine di mercaro: 860,00

valore unitario medio ponderato €/mq.

(870,00 + 715,00 + 1.050,00 + 860,00)/4 = 875

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione del fabbricato: il fabbricato si presenta in ORDINARIE condizioni di manutenzione generale;

stato di manutenzione dell’unità immobiliare: il negozio si presenta in ORDINARIE condizioni;

valore di posizione: trattandosi di un negozio con affaccio privilegiato angolare, su piazza e dotato di n. 7 vetrine, si applica un INCREMENTO.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Tutto ciò premesso:

caratteristiche - valutazione - punteggio

stato di manutenzione del fabbricato = ordinario = 0,95

stato di manutenzione dell’unità immobiliare = ordinario = 0,95

livello di posizione = incremento = 1,05

punteggio medio totale = 0,947625

valore unitario medio ponderato = €/mq 875

valore unitario medio ponderato corretto in arrotondamento = €/mq 829 = (€/mq 875 * 0,947625)

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,25	x	829,00	=	**122.070,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.070,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.070,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: TORINO, LOCALI DELLA ZONA, 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	147,25	0,00	122.070,25	122.070,25
				122.070,25 €	**122.070,25 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'UNITA' IN OGGETTO RISULTA POTENZIALMENTE SUDDIVISIBILE IN PIU' UNITA' IMMOBILIARI COSI' COME ERA IN ORIGINE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.130,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.940,25**

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**

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 115.940,25**

data 05/10/2026

il tecnico incaricato
Federico Ratti

Firmato Da: FEDERICO RATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 596ec1553b2840728a8c6b98ac32d978