



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 479/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

IFIR PIEMONTE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberta Mosso

CF:MSSRRT71S51L219J

con studio in CHIARI (TO) VIA SAN GIORGIO, 6A

telefono: 3383585789

email: studiomosso.geo@gmail.com

PEC: roberta.mosso@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 479/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a TORINO via Valdengo 2 bis, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di 207,90 mq per la quota di:

- 6/10 di piena proprietà ([REDACTED])
- 4/10 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità commerciale composto da ampio locale commerciale, quattro locali ad uso cabina professionale, disimpegno, servizi e porzione di cortile esclusivo in parte coperto da magazzino su due livelli ed in parte scoperto, formanti un solo corpo tra le coerenze: via Valdengo, muro perimetrale a due lati, autorimessa di proprietà dei venditori, cortile, vano scala, vano ascensore ed androne carraio. Al piano sotterraneo una cantina confinante con: locale centrale termica, muro perimetrale, altra cantina e corridoio comune.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés caramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco carico scarico della lavatrice), presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno a pannellatura cieca. I serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate ed è presente una controsoffittatura su tutta l'unità immobiliare. L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a gas, ed è di tipo a pavimento su tutta l'unità commerciale. Si è accertata la presenza di una colonna con gli impianti dell'unità commerciale e del salvavita. All'unità commerciale pignorata si accede direttamente dalla via Valdengo.

Il locale magazzino invece si presenta con la pavimentazione interna in piastrelle di ceramica, scala interna di accesso al soppalco in ferro e portone d'ingresso in ferro e vetro. Al magazzino si accede dal cortile condominiale, tramite l'androne carraio posto sulla via Valdengo con accesso dal civico 2 bis.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1103 particella 99 graffato 288 sub. 5 graffato sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 191 mq, rendita 2.653,50 Euro, indirizzo catastale: via Valdengo, 2 bis, piano: T, intestato a [REDACTED] - [REDACTED], derivante da Atto del 05/02/2009 Pubblico ufficiale ADAMI GIANCARLO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 41177 - COMPRAVENDITA
- Coerenze: altra unità immobiliare su due lati, cortile, vano scala, vano ascensore, androne carraio e via Valdengo

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito



nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	207,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.243,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.300,00
Data della valutazione:	24/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 29/03/2023, con scadenza il 30/09/2029, registrato il 05/10/2023 a Ufficio territoriale di TORINO 4 ai nn. 003278-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 16.200

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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 05/02/2009 a firma di Dott. Giancarlo Adami ai nn. 41178/14304 di repertorio, registrata il 10/02/2009 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio ai nn. 5153/971, a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a. con sede in Torino, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario.

Importo capitale: 224000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/01/2025 a firma di UNEP Corte d'Appello di Torino ai nn. 13673 di repertorio, registrata il 19/06/2024 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio ai nn. 25209/19759, a favore di [REDACTED] sede in Milano (richiedente: [REDACTED] conte di [REDACTED] S.r.l.), contro [REDACTED] Dario

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:	€. 2.667,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 903,84
Millesimi condominiali:	230
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali scadute sono relative all'anno 2024-2025 a preventivo e sono riferite alle quote in capo sia al proprietario che al conduttore dell'unità immobiliare (si precisa che quando l'affittuario non provveda a saldare le spese condominiali, l'unico responsabile nei confronti del condominio è il locatore). E' opportuno precisare inoltre 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 indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento. Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio, registrato il 12/09/2009 Rep. 41181/14307 Notaio Adami.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si comunica di non aver potuto reperire l'atto di provenienza tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data della trascrizione del pignoramento, in quanto trattasi di atti antecedenti la data del 23/07/1957, per la cui ricerca necessita dei dati di paternità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 6/10, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2009),



con atto stipulato il 05/02/2009 a firma di dott. Giancarlo Adami ai nn. 41177/14303 di repertorio, registrato il 09/02/2009 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 ai nn. 3080

la quota di 4/10, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2009), con atto stipulato il 05/02/2009 a firma di dott. Giancarlo Adami ai nn. 41177/14303 di repertorio, registrato il 09/02/2009 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 ai nn. 3080

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 03/03/1962 fino al 22/11/2006), registrato il 03/07/1962 a Ufficio del Registro di Torino ai nn. 21/3153

(dal 22/11/2006 fino al 05/02/2009), registrato il 18/01/2025 a ufficio tecnico Erariale Torino ai nn. 349910/1564

(dal 22/11/2006 fino al 05/02/2009), registrato il 18/01/2025 a ufficio tecnico Erariale Torino ai nn. 349910/1564

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azionamento Riferimenti normativi:

Zona/Area Normativa - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35)

Residenza R3

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

I tipi di intervento consentiti sono:

Completamento f1

Completamento f2

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia d1

Ristrutturazione edilizia d2

Ristrutturazione edilizia d3

Ristrutturazione edilizia d4

Ristrutturazione urbanistica

Sostituzione edilizia

Variante geologica: 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 il punto individuato in cartografia ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I(P)



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **3629**, intestata a [REDACTED], per lavori di sopraelevazione di tre piani, presentata il 29/12/1956 con il n. 1956-1-30711 di protocollo, rilasciata il 03/10/1962 con il n. 3629 di protocollo, agibilità del 26/09/1968 con il n. 1630 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio a cinque piani fuori terra e basso fabbricato

Dichiarazione di Inizio Attività N. **2009-9-7544**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, presentata il 14/04/2009 con il n. 2009-9-7544 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **384**, intestata a soc. [REDACTED] lavori di Ampliamento basso fabbricato precario, presentata il 20/06/1986 con il n. 14986-11-34565 di protocollo, rilasciata il 07/04/2008.

Il titolo è riferito solamente a basso fabbricato sul cortile.

Il presente provvedimento annulla e sostituisce la relativa licenza precaria n. 358 del 18/06/1968.

Licenza edilizia N. **358**, intestata a [REDACTED], per lavori di Conservazione di basso fabbricato, presentata il 26/02/1968 con il n. 1968/1-80025 di protocollo, rilasciata il 18/06/1968.

Il titolo è riferito solamente a basso fabbricato sul cortile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995, l'immobile ricade in zona Residenza R3 - Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità commerciale oggetto della presente stima, **NON RISULTA CONFORME** alla situazione edilizia e catastale depositata agli atti. In sede di sopralluogo sono state riscontrate le difformità sulla distribuzione interna, meglio descritte nei paragrafi successivi, oltre ad aver riscontrato che la porzione di tettoia coperta posta sul cortile interno in realtà è stata trasformata, a tutti gli effetti, in un magazzino chiuso su quattro lati con un soppalco interno sempre ad uso deposito, formando unico corpo. L'altezza totale del manufatto è pari a 5,85 mt pertanto è stata realizzata una sopraelevazione della struttura precedente (tettoia a perta).

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione ove possibile, mediante la presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria Art. 36 bis c. 5) e successiva variazione catastale di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi autorizzato. Verosimilmente il magazzino posto sul cortile con il relativo soppalco non potrà essere sanato ma dovrà essere oggetto di demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi.

Si precisa che gli oneri e le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie sono verosimili e andranno opportunamente verificati ed approfonditi con gli uffici comunali, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dell'assetto planimetrico dell'unità



adibita a negozio: sono state realizzate delle cabine ad uso dell'attività, ed è stato modificato il serramento nella zona antibagno trasformandolo da porta in finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA Art. 36 bis c. 5) in sanatoria

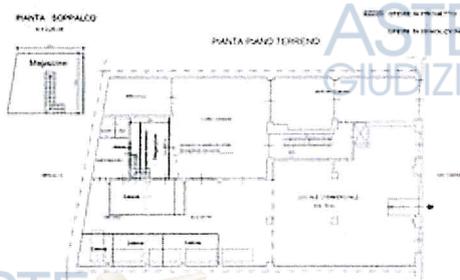
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.2.500,00
- Oblazione comunale minima: €.516,00
- Diritti di segreteria: €.186,30

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a unità commerciale



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il magazzino posto sul cortile in realtà dovrebbe essere una porzione coperta di cortile ad uso esclusivo (tettoia coperta). Inoltre, internamente è stata realizzata una scala in ferro che collega il piano terreno ad un piano soppalco, pertanto è stato realizzato un aumento di volumetria.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del soppalco e della scala di collegamento, rimozione del portone d'ingresso: €.7.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Basso fabbricato sul cortile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dell'assetto planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale Doc.Fa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.800,00
- Diritti catastali: €.70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO VIA VALDENGO 2 BIS, QUARTIERE REBAUDENGO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TORINO via Valdengo 2 bis, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **207,90** mq per la quota di:

- 6/10 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/10 di piena proprietà [REDACTED])

Unità commerciale composto da ampio locale commerciale, quattro locali ad uso cabina professionale, disimpegno, servizi e porzione di cortile esclusivo in parte coperto da magazzino su due livelli ed in parte scoperto, formanti un solo corpo tra le coerenze: via Valdengo, muro perimetrale a due lati, autorimessa di proprietà dei venditori, cortile, vano scala, vano ascensore ed androne carraio. Al piano sotterraneo una cantina confinante con: locale centrale termica, muro perimetrale, altra cantina e corridoio comune.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés caramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco carico scarico della lavatrice), presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno a pannellatura cieca. I serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate ed è presente una controsoffittatura su tutta l'unità immobiliare. L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a gas, ed è di tipo a pavimento su tutta l'unità commerciale. Si è accertata la presenza di una colonna con gli impianti dell'unità commerciale e del salvavita. All'unità commerciale pignorata si accede direttamente dalla via Valdengo.

Il locale magazzino invece si presenta con la pavimentazione interna in piastrelle di ceramica, scala interna di accesso al soppalco in ferro e portone d'ingresso in ferro e vetro. Al magazzino si accede dal cortile condominiale, tramite l'androne carraio posto sulla via Valdengo con accesso dal civico 2 bis.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 1103 particella 99 graffato 288 sub. 5 graffato sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 191 mq, rendita 2.653,50 Euro, indirizzo catastale: via Valdengo, 2 bis, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da Atto del 05/02/2009 Pubblico ufficiale ADAMI GIANCARLO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 41177 - COMPRAVENDITA
Coerenze: altra unità immobiliare su due lati, cortile, vano scala, vano ascensore, androne carraio e via Valdengo

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

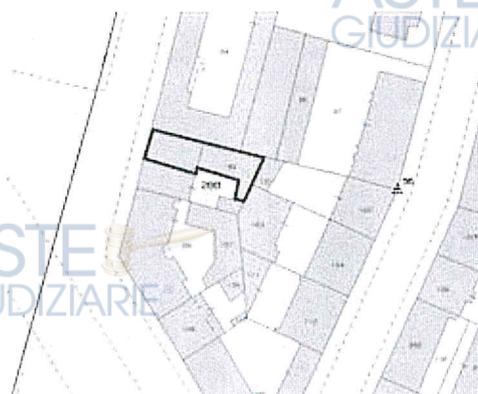
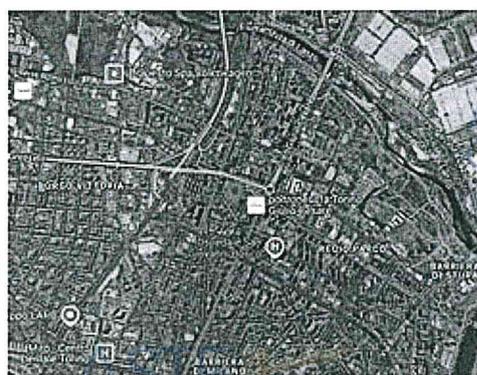




Il condominio di via Valdengo, 2 bis

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Mappa Catastale

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde





supermercato
supermercato
palazzetto dello sport
centro sportivo
ospedale

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt
tangenziale distante 5 km
aeroporto distante 14 km

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

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



Il negozio



Il negozio





Le cabine



Il bagno

CLASSE ENERGETICA:

[85,23 KWh/m²/anno]

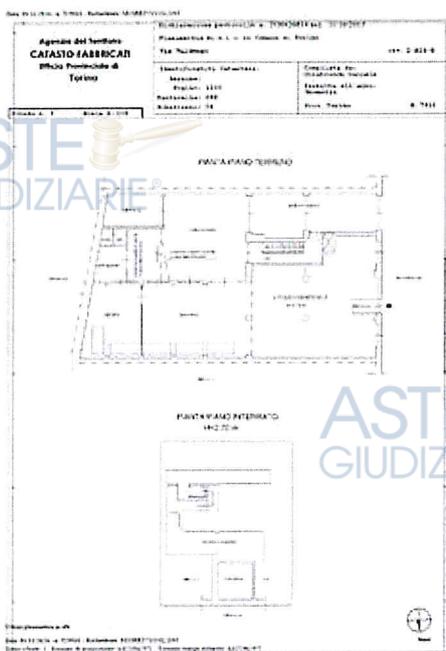
Certificazione APE N. 2023 207949 0206 registrata in data 21/07/2023

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
Negozi	140,00	x	100 %	=	140,00
Locali di servizio	90,00	x	60 %	=	54,00
Magazzino	38,00	x	30 %	=	11,40
Cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	278,00				207,90





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: 11/12/2024

Descrizione: Negozio angolare con 7 vetrine espositive su lato strada in Via Porpora di fronte all'ospedale Giovanni Boscolo, composto da: anti ingresso, 6 locali, 2 bagni con accesso disabili e 2 cantine

Indirizzo: via Porpora

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.047,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 189.050,00 pari a 995,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Descrizione: Dotato di 3 vetrine, è composto da un grande open space, retro e bagno. Completano la proprietà una cantina al piano terra. 3 Posti auto in cortile

Indirizzo: corso Giulio Cesare

Superfici principali e secondarie: 193

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 984,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 180.500,00 pari a 935,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Descrizione: un'attività commerciale ottimamente avviata adibita a pizzeria - Il locale è completamente ristrutturato e finemente arredato e dispone di cinque vetrine

Indirizzo: corso Taranto

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 993,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 943,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/01/2025

Descrizione: ristorazione con i muri. L'immobile è di circa 210 mq e il magazzino adiacente di circa 70 mq. Il Parcheggio riservato ne facilita la fruizione ai clienti, 3 sale, bar, servizi e ampio magazzino adiacente

Indirizzo: Regio Parco

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 904,76 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (08/01/2025)

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce ai Negozi un valore da un min di



410 €/mq a un max di 810 €/mq. Si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 800 €/mq.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	189.050,00	180.500,00	141.550,00	190.000,00
Consistenza	207,90	190,00	193,00	150,00	210,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.047,37	984,46	993,33	952,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	904,76	904,76	904,76	904,76

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	189.050,00	180.500,00	141.550,00	190.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	16.195,24	13.480,95	52.385,71	-1.900,00
Prezzo corretto	205.245,24	193.980,95	193.935,71	188.100,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **195.315,48**
 Divergenza: 8,35% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,90 x 939,47 = **195.315,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.315,81**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.315,81**

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, 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	207,90	0,00	195.315,81	195.315,81
				195.315,81 €	195.315,81 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 11.072,30

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 184.243,51

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:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 903,84

Riduzione per arrotondamento:

€. 39,67

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 183.300,00

data 24/01/2025

il tecnico incaricato
Geom. Roberta Mosso



