



Tribunale Ordinario di Torino
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n° 791/2022
G.E.: Dott.ssa GAMBACORTA Simona
RELAZIONE INTEGRATIVA

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:



1. RISPOSTE ALL'INTEGRAZIONE

" ...L'ESPERTO DEPOSITI ENTRO 30 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO INTEGRAZIONE DI PERIZIA OVE VENGA VALUTATA L'EVENTUALE INCIDENZA SULLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DELL'OCCUPAZIONE DELLO STESSO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA... "

La scrivente CTU, al momento della stesura della perizia, ha effettuato il controllo di eventuali contratti di locazione presso L'agenzia delle Entrate di Torino 3, con esito negativo, senza approfondire la ricerca presso gli altri uffici dell'Agenzia delle Entrate di Torino.

Si riportano le sezioni della perizia modificati, tenendo in considerazione il contratto di locazione ad oggi esistente dell'unità immobiliare pignorata, come manifestato dal professionista delegato Avv. Laura Borgo.

C) ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATO DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO ED IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE;

Al momento del sopralluogo, in data 11/05/2023, l'unità immobiliare è utilizzata da un conoscente della sig.ra L

Il locale ad oggi è occupato dalla sig.ra

con regolare contratto di locazione

ad uso commerciale, stipulato in data 23/09/2015 numero contratto

registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1.

Il contratto di locazione prevede un canone annuale di € 6.000,00 (seimila euro) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento euro) oltre spese condominiali salvo conguaglio a fine anno, il giorno 5 di ciascuno mese.

La locazione ha durata di 6 anni con inizio il 01/10/2015 fino al 30/09/2021, in caso di mancata disdetta da entrambi le parti, il contratto si rinnoverà per uguale periodo e così di seguito.



1) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C..

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorate, si ritiene opportuno predisporre la vendita ad un solo Lotto avente la seguente superficie:

LOTTO 1 – FG. 1217 N. 35 SUB. 2

NEGOZIO	100% MQ 121,84	mq.	121,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ.	121,84
arrotondata a		MQ.	122,00

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 900,00 per l'unità commerciale, calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino immobiliare :

FONTI	DESCRIZIONE	Valore min.	Valore max.	Valore medio
O.M.I.	negozio	€ 630,00	€ 1.250,00	€ 940,00
Borsino Immobiliare	negozio	€ 627,00	€ 1.094,00	€ 860,50

Valore di mercato: € 900,25, arrotondato € 900,00

Calcolo del valore di mercato LOTTO 1

Valore superficie commerciale

$$122,00 \text{ mq} \times € 900,00 = 109.800 € \text{ (centonovemilaottocento/00)}$$

DECURTAZIONI ED ADEGUMANENTI DI VALORE

L'u.i. ad oggi risulta occupata, decurtazione coefficiente di riduzione pari a 0,80:

$$\text{Valore di mercato } € 109.800 \times 0,80 = € 87.840$$



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**LOTTO 1:**

valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 87.840,00 (ottantasettemilaottocentoquaranta /00)



Ai sensi del comma 2 dell'art. 56 C.c., si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.



<i>Assenza garanzia per vizi 5%</i>	€ 4.392
<i>Spese per cancellazione formalità, circa</i>	€ 1.916,00
<i>Regolarizzazione edilizia e/o catastale</i>	€ 6.400,00
Sommano	€ 12.708

Rivoli li, 23/10/2023

Il tecnico incaricato
Annalisa geom. Lo Gioco

