



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 510/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO



CUSTODE:

Avv.to Giada MINGRONI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessio Bergonzi

CF:BRGLSS75L12L727W

con studio in TORINO (TO) VIA BEAUMONT 19

telefono: 0114345919

email: studioberg@hotmail.com

PEC: alessio.bergonzi@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 510/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a VOLPIANO Via Brandizzo 190, della superficie commerciale di **307,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare produttiva oggetto della presente relazione risulta essere inserita al piano terreno di un fabbricato in cui è presente anche un ulteriore UI residenziale (non oggetto della presente procedura).

L'unità immobiliare risulta essere dotata di tre accessi dall'esterno:

1- tramite il cancello carraio si accede al cortile interno (comune con ulteriore UI presente nel fabbricato) sino a raggiungere il portone carraio metallico di accesso alla zona produttiva, in cui è stata inserita una porta pedonale.

2- tramite cancelletto pedonale e scala esterna di proprietà esclusiva si accede direttamente al locale ufficio posto al piano rialzato

3- tramite porta di accesso al fabbricato si accede al vano scala interno (comune con ulteriore UI presente nel fabbricato ad esclusione della scala di accesso all'alloggio del piano primo che resta di esclusiva pertinenza dello stesso) da cui si accede, tramite porte pedonali, sia al locale garage che alla zona uffici.

L'UI è attualmente costituita al piano terreno dai seguenti locali interni: officina, deposito, n° 2 locali bagno, spazio adibito a Centrale termica, locale mensa, n° 3 locali adibiti ad ufficio. E' inoltre presente un locale garage con accesso carraio dall'esterno oltre che essere collegato ai locali interni. Al piano rialzato è presente un ulteriore locale ufficio.

Internamente l'UI si presenta in stato da ristrutturare. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e piastrelle simil cotto.

Il locale bagno si presenta con pareti interne con rivestimento in gres così come la maggior parte delle pareti del locale officina.

I serramenti esterni si presentano con struttura metallica a vetro singolo.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)

- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la

produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite CT (dichiarata dalla proprietaria dell'UI limitrofa non funzionante)

- nei locali bagno risultano essere installati:

nel locale realizzato all'interno del deposito: un vaso all'inglese, bidet, lavabo e doccia

nel locale posto in fondo all'officina: una turca e un orinatoio.

- Impianto di riscaldamento: centralizzato del fabbricato, dotato di termosifoni.

- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante, è presente un serbatoio interrato di GPL nel cortile interno.

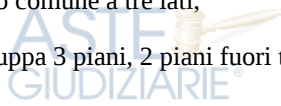




L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 116 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.585,52 Euro, indirizzo catastale: Via Brandizzo 190, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: al Piano Terreno: CF UI Foglio 36 mappale 116 sub 3, passaggio comune esterno, cortile interno comune a tre lati,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	307,65 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:	€. 98.442,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.676,13
Data della valutazione:	23/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data di sopralluogo effettuato n data 01/08/2024, così come risulta dal Verbale redatto dal Custode, l'immobile si presentava libero.



Internamente l'UI artigianale (arera produttiva ed uffici) si presenta in stato normale. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: pianelle in gres (zona produttiva) e pianelle simil cotto (zona uffici).

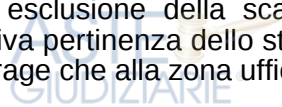
I locali bagno si presentano con pareti interne con rivestimento in gres.

L'unità immobiliare risulta essere dotata di tre accessi dall'esterno:

1- tramite il cancello carraio si accede al cortile interno (comune con ulteriore UI presente nel fabbricato) sino a raggiungere il portone carraio metallico di accesso alla zona produttiva, in cui è stata inserita una porta pedonale.

2- tramite cancelletto pedonale e scala esterna di proprietà esclusiva si accede direttamente al locale ufficio posto al piano rialzato

3- tramite porta di accesso al fabbricato si accede al vano scala interno (comune con ulteriore UI presente nel fabbricato ad esclusione della scala di accesso all'alloggio del piano primo che resta di esclusiva pertinenza dello stesso) da cui si accede, tramite porte pedonali, sia al locale garage che alla zona uffici.





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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 13/02/2003 a firma di Notaio Caterina BIMA ai nn. 79441 di repertorio, trascritta il 21/02/2003 a Torino 2 ai nn. 7450/5601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso.

Nota non cancellabile successivamente all'aggiudicazione, Contro anche altri soggetti ed altri immobili

fondo patrimoniale, stipulata il 30/09/2009 a firma di Notaio Luca Gianpiero ai nn. 11074/5435 di repertorio, trascritta il 22/10/2009 a Torino 2 ai nn. 45490/29034, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi.

Riguardando anche altri beni oltre all'immobile pignorato oggetto della presente relazione ed essendo trascritta in data precedente alla trascrizione del pignoramento, la presente nota non sarà oggetto di annotamento a carico della procedura.

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 12/05/1997 a firma di Notaio Candido CALCAGNILE ai nn. 690690/14335 di repertorio, iscritta il 21/05/1997 a Torino 2 ai nn. 15388/2291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 270.000.000 Lire.

Importo capitale: 200.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di relazione (UI F 36 mappale 116 sub 2).

Non riguardando anche altri beni oltre all'immobile pignorato oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per cancellazione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/09/2009 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 11330/2009 di repertorio, iscritta il 12/10/2009 a Torino 2 ai nn. 43701/8890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 292.525,12 €.

Importo capitale: 292.525,12.

Colpendo anche altri immobili oltre quello pignorato ed oggetto di relazione la presente nota sarà oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/10/2009 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 11874/2009 di repertorio, iscritta il 28/10/2009 a Torino 2 ai nn. 46369/9494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova.

Importo ipoteca: 66.957,64.

Importo capitale: 66.957,64.

Riguardando anche altri beni oltre all'immobile pignorato oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2009 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 13684/2009 di repertorio, iscritta il 07/12/2009 a Torino 2 ai nn. 53376/11048, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova.

Importo ipoteca: 157.081,25.

Importo capitale: 121.581,25.

Riguardando anche altri beni oltre all'immobile pignorato oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/05/2011 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 5 di repertorio, iscritta il 25/07/2011 a Torino 2 ai nn. 31710/6195, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Lodo Arbitrale.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Riguardando anche altri beni oltre all'immobile pignorato oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'aggiudicazione che saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2023 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 3525/2023 di repertorio, trascritta il 31/07/2023 a Torino 2 ai nn. 33829/25804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova.

Riguardando anche altri beni oltre all'immobile pignorato oggetto della presente relazione, la presente nota sarà oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'aggiudicazione.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro conservativo , stipulata il 20/01/2010 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 14703/2009 di repertorio, trascritta il 01/02/2010 a Torino 2 ai nn. 4219/2709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare messo dal Tribunale di Padova.

Riguardando anche altri beni oltre all'immobile pignorato oggetto della presente relazione ed essendo trascritta in data precedente alla trascrizione del pignoramento, la presente nota non sarà oggetto di annotamento a carico della procedura.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/02/1997 a firma di Notaio Candido CALCAGNILE ai nn. 686528/14219 di repertorio, trascritto il 04/03/1997 a Torino 2 ai nn. 6451/4738

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per permesso di costruzione N. 77, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 29/11/1967 con il n. 76 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona IR7 Aree di riordino e completamento



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

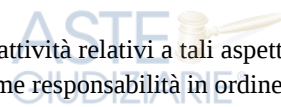
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terreno: internamente: locale bagno realizzato nel locale deposito, apertura varchi interni e realizzazione / rimozione pareti interne, demolizione scala di accesso all'ufficio rialzato e realizzazione di nuova scala di accesso con ampliamento interno del locale stesso; - nell' area comune esterna : serbatoio interrato GPL, piastra con pilasti in c.a., muro di delimitazione area interna verso c.so Piemonte, tettoie esterne e recinzione delimitante piccola porzione di cortile esclusivo interno . (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione opere non licenziate e ripristino dello stato assentito: €.20.000,00



Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine. Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti,

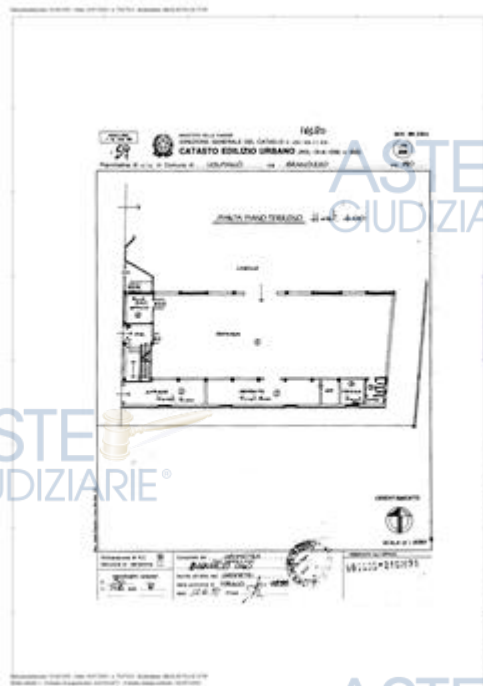


i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VOLPIANO VIA BRANDIZZO 190

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a VOLPIANO Via Brandizzo 190, della superficie commerciale di **307,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare produttiva oggetto della presente relazione risulta essere inserita al piano terreno di un fabbricato in cui è presente anche un ulteriore U.I. residenziale (non oggetto della presente procedura).

L'unità immobiliare risulta essere dotata di tre accessi dall'esterno:

1- tramite il cancello carraio si accede al cortile interno (comune con ulteriore UI presente nel fabbricato) sino a raggiungere il portone carraio metallico di accesso alla zona produttiva, in cui è stata inserita una porta pedonale.

2- tramite cancelletto pedonale e scala esterna di proprietà esclusiva si accede direttamente al locale ufficio posto al piano rialzato

3- tramite porta di accesso al fabbricato si accede al vano scala interno (comune con ulteriore UI presente nel fabbricato ad esclusione della scala di accesso all'alloggio del piano primo che resta di esclusiva pertinenza dello stesso) da cui si accede, tramite porte pedonali, sia al locale garage che alla zona uffici.

L'UI è attualmente costituita al piano terreno dai seguenti locali interni: officina, deposito, n° 2 locali bagno, spazio adibito a Centrale termica, locale mensa, n° 3 locali adibiti ad ufficio. E' inoltre presente un locale garage con accesso carraio dall'esterno oltre che essere collegato ai locali interni. Al piano rialzato è presente un ulteriore locale ufficio.

Internamente l'UI si presenta in stato da ristrutturare. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate ; la pavimentazione si presenta con differenti tipologie: piastrelle in gres e piastrelle simil cotto.

Il locale bagno si presenta con pareti interne con rivestimento in gres così come la maggior parte delle pareti del locale officina.

I serramenti esterni si presentano con struttura metallica a vetro singolo.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza); la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata tramite CT (dichiarata dalla proprietaria dell'UI limitrofa non funzionante)
- nei locali bagno risultano essere installati:

nel locale realizzato all'interno del deposito: un vaso all'inglese, bidet, lavabo e doccia

nel locale posto in fondo all'officina: una turca e un orinatoio.

- Impianto di riscaldamento: centralizzato del fabbricato, dotato di termosifoni.

- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

- Gas: alla vista apparentemente funzionale e funzionante, è presente un serbatoio interrato di GPL nel cortile interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 116 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.585,52 Euro, indirizzo catastale: Via Brandizzo 190, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: al Piano Terreno: CF UI Foglio 36 mappale 116 sub 3, passaggio comune esterno, cortile interno comune a tre lati,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Alessio Bergonzi

Pagina 10 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tramite gli accertamenti condotti non risulta che l'UI sia sottoposta a Regolamento condominiale.

Si riferisce inoltre che, in base agli accertamenti condotti, non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in metallico

infissi interni: realizzati in legno e vetro

portone di ingresso: doppio battente con inserimento porta pedonale realizzato in metallico

pavimentazione esterna: realizzata in battuto in cemento

pavimentazione interna: realizzata in gres

Delle Strutture:

copertura: copertura piana costruita in c.a., il solaio si presenta con tracce di infiltrazioni pluri localizzate.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[30,0941 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2015 103953 0035 registrata in data 09/07/2015

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
locali ad uso ufficio	93,46	x	100 %	=	93,46
Officina	213,29	x	70 %	=	149,30
Locali accessori	74,43	x	60 %	=	44,66
Garage	33,72	x	60 %	=	20,23
Totale:	414,90				307,65

ASTE
GIUDIZIARIE®

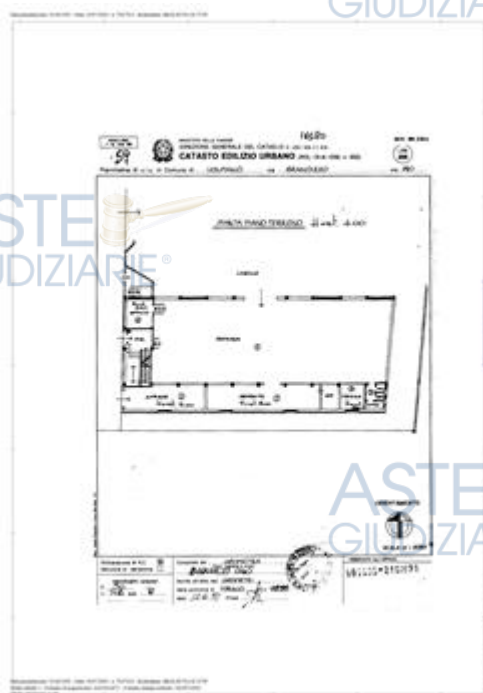
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/05/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 376/2012

Descrizione: piena proprietà di un capannone industriale con antistante palazzina ad uffici che si estende a tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Via Brandizzo, 115/3 Volpiano, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 432.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.360.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 432.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 572.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/10/2016



Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 147/2012

Descrizione: Piena proprietà di locali ad uso industriale, facenti parte di compendio industriale, e precisamente: porzione da terra a cielo di fabbricato ad uso industriale, elevata ad un piano fuori terra e costituita da ampio locale ad uso magazzino-deposito, altro locale ad uso magazzino-deposito, uffici e servizi, oltre ad un soppalco, 1

Indirizzo: Via Brandizzo, 243 Volpiano, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 252.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 335.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 335.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 618.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 98/2022

Descrizione: Fabbricato industriale con destinazione d'uso "Attività produttive del settore secondario" facente parte di un più ampio compendio immobiliare, elevato a un piano fuori terra., 1

Indirizzo: Via Brandizzo 436/C Volpiano, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 248.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 125.651,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 619.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 98/2022

Descrizione: Fabbricato industriale con destinazione d'uso "Attività produttive del settore secondario" facente parte di un più ampio compendio immobiliare, elevato a un piano fuori terra., 1

Indirizzo: Via Brandizzo 436/C Volpiano, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 248.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 125.651,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 619.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023





Descrizione: Laboratori

Indirizzo: Volpiano, via brandizzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 475,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

All'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato valutato, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori, in riferimento anche alle quotazioni OMI.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 307,65 x 450,00 = 138.442,50



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori di rimozione opere edilizia non autorizzate	-20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.442,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.442,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori, in riferimento anche alle quotazioni OMI.



Nella stima dell'immobile si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti, oneri e attività a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di





Torino 2, ufficio tecnico di Comune di Vopiano



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	opificio	307,65	0,00	118.442,50	118.442,50
				118.442,50 €	118.442,50 €

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

€. 20.000,00

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

€. 98.442,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:

€. 14.766,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 5.000,00

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

€. 78.676,13

data 23/01/2025

il tecnico incaricato
Alessio Bergonzi

