

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
547/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

DOTTORRESSA SIMONA GAMBACORTA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2025

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

=====

CF:FRDFLV69H27L219F

con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10

telefono: 00390119002211

fax: 00390119002211

email: feraudi@libero.it

PEC: fulvio.feraudi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 1 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 547/2024

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

1 negozio a TORINO VIA VERDI 12, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **182,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame è collocato in via verdi al civico 12 al piano terreno. Trattasi di un negozio con ingresso al piano terreno direttamente dalla prospiciente via. Attualmente il locale è adibito a ristorante. L'ingresso al negozio avviene tramite bussola che dà direttamente sul locale commerciale su cui si affacciano, la sala, il forno (per le pizze) ed il bancone bar. Le cucine sono poste al medesimo piano terreno alle spalle del forno e del bancone del bar. Limitrofa alla sala è posto un vano scala di proprietà che conduce al piano interrato di pertinenza, dove si trova un'altra sala adibita alla ristorazione, due locali deposito ed i servizi. I serramenti esterni sono in legno già a doppio vetro ed in buono stato di conservazione. La pavimentazione è in ceramica così come i rivestimenti murari della cucina e dei servizi igienici. La scala che conduce all'interrato ha alzate e pedate in materiale lapideo, così come il corridoio posto allo sbarco della scala. I rimanenti locali interrati hanno pavimentazioni in ceramica. Il riscaldamento dei locali avviene mediante radiatori collegati al sistema di riscaldamento centralizzato condominiale. Nel complesso l'immobile si trova in un buono stato conservativo e manutentivo in considerazione della sua ultima ristrutturazione risalente alla metà degli anni 90 del secolo scorso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1280 particella 170 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 182 mq, rendita 6.119,08 Euro, indirizzo catastale: via verdi 12, piano: piano terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Via Verdi, locale "F", cortile, vano scala C e condominio di Via Verdi numero 10;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 800 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 429.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 401.306,50
Data della valutazione:	21/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In base al sopralluogo effettuato in data 09 ottobre 2024 l'immobile risulta occupato dall'esecutato che svolge la sua attività commerciale di ristorazione



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/03/2007 a firma di OSELLA PAOLO ai nn. 46018/21178 di repertorio, registrata il 26/04/2007 a TORINO ai nn. 21428, iscritta il 26/04/2007 a OSELLA PAOLO ai nn. 5320/21428, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **legale**, stipulata il 10/01/2018 a firma di _____ ai nn. 2017/294 di repertorio, registrata il 14/03/2018 a TORINO ai nn. 9935, iscritta il 14/03/2018 a TORINO ai nn. 1467/9935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 89.496,16.

Importo capitale: € 44.748,08

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2014 a firma di _____ ai nn. 17094 di repertorio, trascritta il 02/07/2014 a TORINO ai nn. 16867/20722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 03/01/2020 a firma di UFFICIOLE GIUDIZIARIO ai nn. 30228 di repertorio, registrata il 17/02/2020 a TORINO ai nn. 5949, trascritta il 17/02/2020 a TORINO ai nn. 4344/5949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 27/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 16452/2024 di repertorio, registrata il 05/07/2024 a TORINO ai nn. 28107, trascritta il 05/07/2024 a TORINO ai nn.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

22011/28107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 26/06/2024 a firma di ufficiale giudiziario di torino ai nn. 1390 di
repertorio, trascritta il 17/07/2024 a torino ai nn. 23563/30136, contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.000,00
Millesimi condominiali:	
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di ATTO NOTARILE (dal 29/03/2007),
con atto stipulato il 29/03/2007 a firma di NOTAIO OSELLA PAOLO ai nn. 46017/2007 di
repertorio, registrato il 26/04/2007 a TORINO ai nn. 21427, trascritto il 26/04/2007 a TORINO ai nn.
12265/21427

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100 (dal 22/11/1994 fino al 29/03/2007), con atto
stipulato il 22/11/1994 a firma di NOTAIO ETTORE MORONE ai nn. 76603/1994 di repertorio,
registrato il 02/12/1994 a TORINO ai nn. 30496, trascritto il 02/12/1994 a TORINO ai nn. 30496

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1303 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 29/11/1991 con il n. 1303 di protocollo,
agibilità del 21/02/1996 con il n. 95/02/133 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 528 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 01/07/1992 con il n. 528 di protocollo,
agibilità del 21/02/1995 con il n. 95/02/133 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi
Pagina 4 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona CENTRO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esecuzione di tramezzatura al piano interrato (normativa di riferimento: DPR380/01)

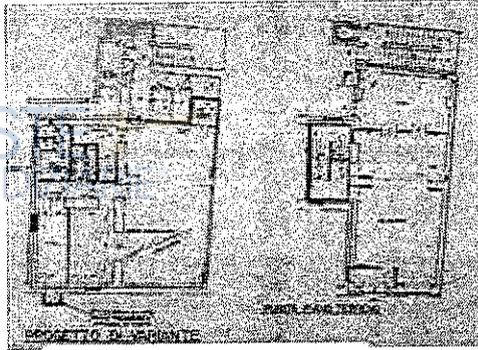
Le difformità sono regolarizzabili mediante: cila in sanatoria o rimozione tramezzatura
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- cila in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA VERDI 12, QUARTIERE CENTRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 1

negozio a TORINO VIA VERDI 12, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **182,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

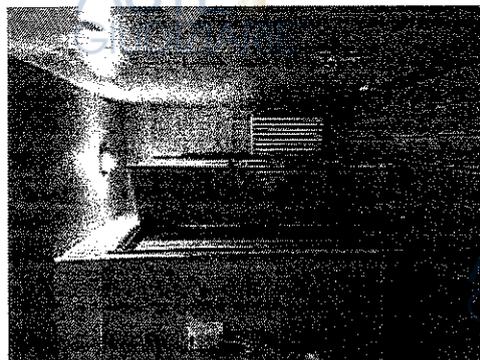
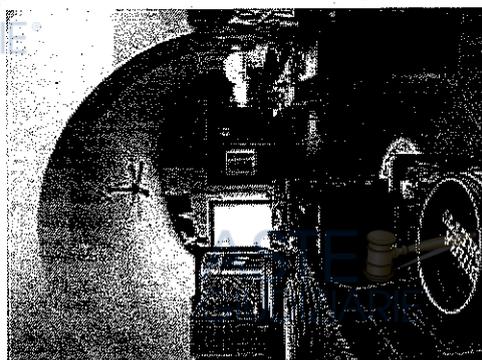
L'immobile in esame è collocato in via verdi al civico 12 al piano terreno. Trattasi di un negozio con ingresso al piano terreno direttamente dalla prospiciente via. Attualmente il locale è adibito a ristorante. L'ingresso al negozio avviene tramite bussola che da direttamente sul locale commerciale su cui si affacciano, la sala, il forno (per le pizze) ed il bancone bar. Le cucine sono poste al

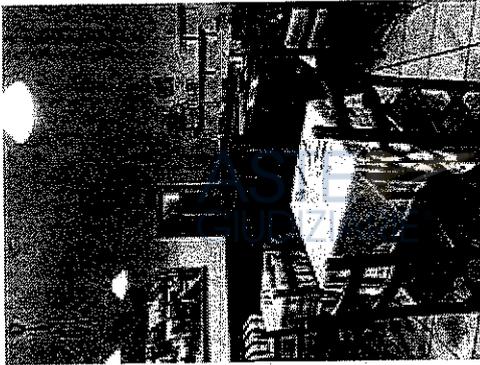
medesimo piano terreno alle spalle del forno e del bancone del bar. Limitrofa alla sala è posto un vano scala di proprietà che conduce al piano interrato di pertinenza, dove si trova un'altra sala adibita alla ristorazione, due locali deposito ed i servizi. I serramenti esterni sono in legno già a doppio vetro ed in buono stato di conservazione. La pavimentazione è in ceramica così come i rivestimenti murari della cucina e dei servizi igienici. La scala che conduce all'interrato ha alzate e pedate in materiale lapideo, così come il corridoio posto allo sbarco della scala. I rimanenti locali interrati hanno pavimentazioni in ceramica. Il riscaldamento dei locali avviene mediante radiatori collegati al sistema di riscaldamento centralizzato condominiale. Nel complesso l'immobile si trova in un buono stato conservativo e manutentivo in considerazione della sua ultima ristrutturazione risalente alla metà degli anni 90 del secolo scorso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1280 particella 170 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 182 mq, rendita 6.119,08 Euro, indirizzo catastale: via verdi 12, piano: piano terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Verdi, locale "F", cortile, vano scala C e condominio di Via Verdi numero 10;

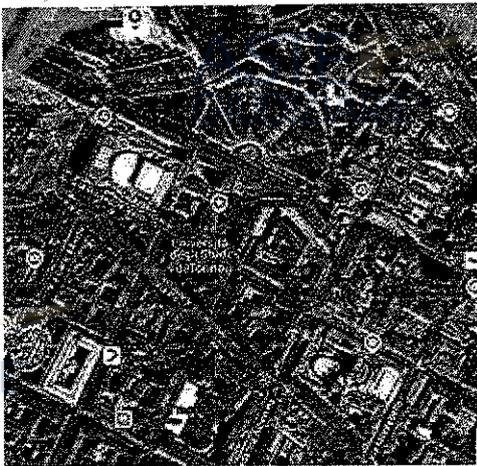
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 800 ristrutturato nel 1994.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono **CENTRO STORICO DI TORINO**). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: **PRESENTE LA FIBRA**, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: **PORTE PALATINE, MUSEO DEL CINEMA, MUSEO EGIZIO**.



COLLEGAMENTI

metropolitana distante 500M
ferrovia distante 500 M

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

eccellente ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★★★



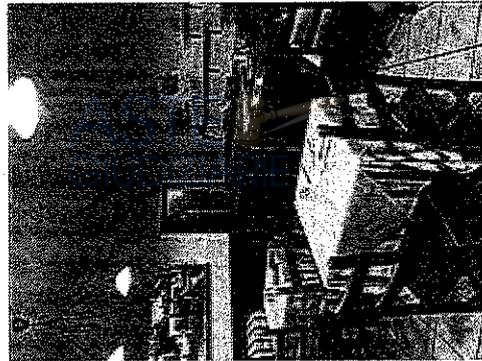
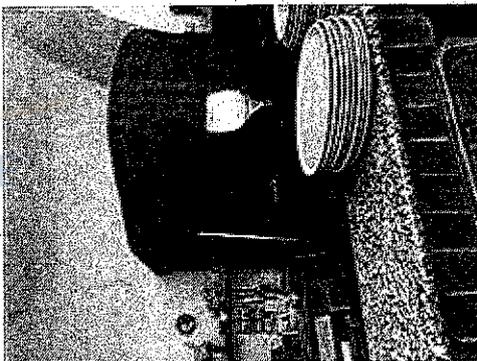
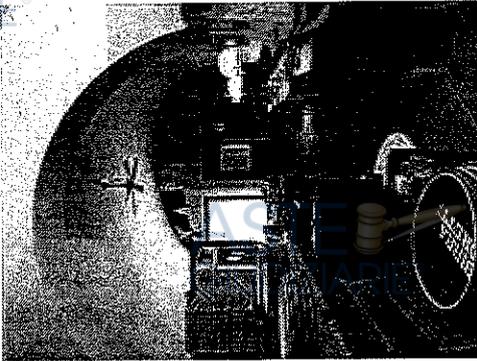
tecnico incaricato: Fulvio Feraudi
Pagina 7 di 13



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è collocato l'immobile risale, come epoca costruttiva alla metà dell'800. L'ultima ristrutturazione risale al 1994. L'immobile è collocato nel centro storico di Torino a ridosso della sede dell'università e della Mole Antonelliana che ospita il museo del Cinema. Trattasi di un negozio con ingresso al piano terreno direttamente dalla prospiciente Via Verdi. Attualmente il locale è adibito a ristorante/pizzeria. L'ingresso avviene tramite bussola che dà direttamente sul locale su cui si affacciano il forno (per le pizze) ed il bancone bar. Le cucine sono poste al medesimo piano terreno alle spalle del forno e del bancone del bar. Limitrofa alla sala è posto un vano scala di proprietà che conduce al piano interrato, dove si trova un'altra sala adibita alla ristorazione, due locali deposito ed i servizi. I serramenti esterni sono in legno già a doppio vetro ed in buono stato di conservazione. La pavimentazione è in ceramica così come i rivestimenti murari della cucina e dei servizi igienici. La scala che conduce all'interrato ha alzate e pedate in materiale lapideo, così come il corridoio posto allo sbarco della scala. I rimanenti locali interrati hanno pavimentazioni in ceramica. Il riscaldamento dei locali avviene mediante radiatori collegati al sistema di riscaldamento centralizzato condominiale. Nel complesso l'immobile si trova in un buono stato conservativo e manutentivo in considerazione della sua ultima ristrutturazione risalente alla metà degli anni 90 del secolo scorso.



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 8 di 13

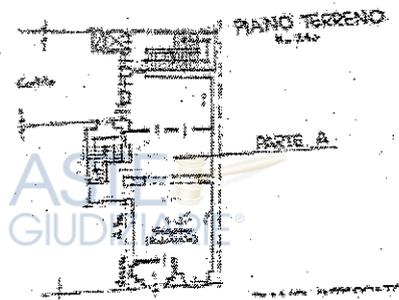
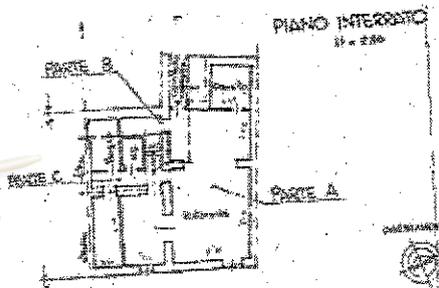
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	182,00	x	100 %	=	182,00
Totale:	182,00				182,00

**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: 14/02/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 20/2012

Descrizione: Nel fabbricato alla via Pian d' Audi n.6-8-10/via Colle dell' Assietta n.83-13, le seguenti unità immobiliari: -al piano terreno: autorimessa distinta con il n. 2, confinante con parti comuni e altre unità immobiliari., 134

Indirizzo: Via Pian d'Audi Settimo Torinese, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.412,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 13.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 223,00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 20/2012

Descrizione: Nel fabbricato alla via Pian d' Audi n.6-8-10/via Colle dell' Assietta n.83-13, le seguenti

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 9 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

unità immobiliari: -al piano terreno: autorimessa distinta con il n. 3, confinante con parti comuni e altre unità immobiliari., 135

Indirizzo: Via Pian d'Audi Settimo Torinese, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.685,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.910,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 223.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 20/2012

Descrizione: Nel fabbricato alla via Pian d' Audi n.6-8-10/via Colle dell' Assietta n.83-13, le seguenti unità immobiliari: -al piano terreno: autorimessa distinta con il n. 4, confinante con parti comuni e altre unità immobiliari., 136

Indirizzo: Via Pian d'Audi Settimo Torinese, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.910,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 223.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/04/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 20/2012

Descrizione: Per il diritto di superficie in sottosuolo: per la durata di anni 90 dal 27 luglio 2005 rinnovabili per altri 90 anni, soggetti a vincolo pertinenziale (ai sensi dell'articolo 9, comma 5 della Legge 24 marzo 1989 n.122), nel fabbricato interrato alla via del Ridotto 8/ A. (area ex "Zelli Gerboni") costituito da un solo piano interrato con rampa di accesso e due corpi emergenti fuori terra, entrostante a terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1125 particella 417 (derivante dalla p.lla 90), la seguente unità immobiliare: -autorimessa distinta con il n.35; 160

Indirizzo: Via RIDOTTO (DEL), 8/ A (area ex "Zelli Gerboni") Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 223.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 10 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tipo fonte: aggiudicazione in asta.

Data contratto/rilevazione: 13/04/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 20/2012

Descrizione: nel complesso immobiliare sito in Via Garibaldi n. 18, Via Bellezia n.ri 5-5/G e Via Corte d'Appello n. 7 costituito da terreno con entrostanti fabbricati a più piani fuori terra e piano sotterraneo, oltre ad autosilos meccanizzato a più piani interrati, e precisamente: nel fabbricato di Via Corte d'Appello n. 7, unità immobiliare ad uso negozio con fronte su via Corte d'Appello, distinta con la sigla "PT3", articolantesi ai piani terreno ed interrato tra loro collegati da scala interna così composta: -al piano terreno: locale con retro; confinante con Via Corte d'Appello, galleria pedonale, cortile e unità "PT2"; -al piano interrato: magazzino e servizio; confinante con sottosuolo del cortile, magazzino "PT4" e corridoio comune a due lati. , 190

Indirizzo: Via CORTE D'APPELLO, 7 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.450,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 129.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 223.00 m

Numero Tentativi: 6

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/04/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 20/2012

Descrizione: nel complesso immobiliare sito in Via Garibaldi n. 18, Via Bellezia n.ri 5-5/G e Via Corte d' Appello n. 7 costituito da terreno con entrostanti fabbricati a più piani fuori terra e piano sotterraneo, oltre ad autosilos meccanizzato a più piani interrati, e precisamente: nel fabbricato di Via Corte d'Appello n. 7, unità immobiliare ad uso negozio con fronte su via Corte d'Appello, distinta con la sigla "PT1", articolantesi ai piani terreno ed interrato tra loro collegati da scala interna così composta: -al piano terreno: due locali ed accessori. -al piano sotterraneo: locale magazzino ed accessori., 191

Indirizzo: Via CORTE D'APPELLO, 7 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.880,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 200.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 223.00 m

Numero Tentativi: 6

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio immobiliare (31/12/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 2.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta in base ad una comparazione con i prezzi medi di mercato degli esercizi commerciali di zona

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 11 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 182,00 x 2.500,00 = 455.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo	-22.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 432.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 432.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato di tipo comparativo con i valori medi di mercato depurato dalle incertezze relative ad eventuali vizi occulti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare osservatorio immobiliare

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
1	negozio	182,00	0,00	432.250,00	432.250,00
				432.250,00 €	432.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 429.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **3%** 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:

€. 12.892,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.551,00

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

€. 14.000,00

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

€. 401.306,50



data 21/01/2025



il tecnico incaricato
Fulvio Feraudi



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi
Pagina 13 di 13

