



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1019/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

.....

DEBITORE:

.....

GIUDICE:

.....

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



Immobile commerciale in TORINO, via Foligno 72 B

TECNICO INCARICATO:

.....

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1019/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Immobile Commerciale in TORINO, via FOLIGNO 72 b, (già 72 d) per la quota di proprietà:

- 1/1 al (Soggetto A Esecutato)

Trattasi d'una unità commerciale collocata nel complesso Condominiale di "VIA FOLIGNO 70-72", impianto urbano contraddistinto dal fabbricato a 7 piani fuori terra, con locali commerciali al piano terreno e basso fabbricato nell'interno del cortile.

L'unità commerciale è connotata:

- 1) al piano terreno (1°f.t.), locale con fronte ingresso a vetrina sulla via Foligno, composto da un vano con retro, area deposito con lavabo, servizio igienico esterno in condivisione - uscita sul retrostante cortile. Locale cantina nell'interrato;

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegata.



Identificazione catastale:

1 Foglio 1110 (ex 35) Particella 107 (ex 1206) Sub. 5, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza mq.28, Superficie catastale totale mq.39, Rendita Euro 527,82, via Foligno 72 B, piano T-S1;

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata al Soggetto Esecutato, evidenziando la seguente configurazione:

SOGGETTO A Esecutato, planimetria catastale depositata il **21/05/2015**,

Coerenze Locale commerciale: proprietà .. o aventi causa, proprietà o aventi causa, cortile comune, via Foligno;

Coerenze cantina (identificata al n.16): corridoio comune, cantina 17 e altri locali cantinati, sottosuolo cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti)	39,00 m²
- Valore di Mercato derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti	€ 28.000,00
- Valore di vendita giudiziaria (LOTTO UNICO) nello stato di fatto e diritto rinvenuto e descritto - con arrotondamenti:	€ 27.00,00

Data di Valutazione:

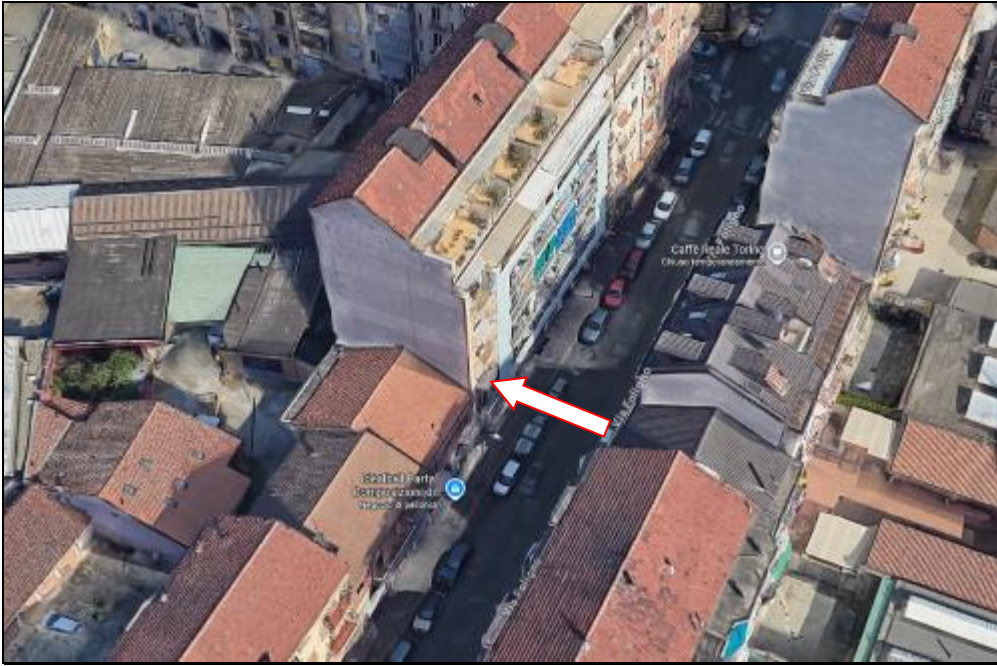
04 Dicembre 2025



Identificazione dell'immobile commerciale, fronte via Foligno



Accesso al locale dal cortile interno



Il complesso condominiale “via Foligno 70-72” Torino

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da verifiche sul posto, l'unità immobiliare risulta occupata e nella disponibilità del Soggetto A Esecutato che detiene le chiavi.

Si segnala che il locale negozio è attrezzato con arredi e materiali caratterizzanti l'attività del Soggetto proprietario; nella cantina veniva rinvenuto materiale a deposito

I contatti assunti dal sopralluogo, evidenziavano i seguenti riferimenti:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, va segnalato che in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che le unità risultano inserite in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione notarile risultano:

- 1. VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE** del 10/12/2024 - trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del 19/12/2024, Registro particolare 40329, Registro generale 52100, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) riferibile all'intera quota di proprietà del locale commerciale via Foligno 72 B Torino;
(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario);

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dall'Amministratore pro tempore, venivano riportati alcuni significativi passaggi, rilasciando alla completa lettura del documento in allegato.

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

4.2.1. *Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **19/12/2024**, numeri 40329/52100;

4.2.3. *Altre trascrizioni: /*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sul punto spese, s'evidenziava il riparto fornito dall'Amministrazione:

Il Prospetto spese contestuale alla procedura veniva riassunto:

Situazione contabile

• Spese arretrate condominio ultimo esercizio 025	€.	2.906,36
• Spese arretrate riscaldamento, ultima gestione	€.	1.500,51
• Spese arretrate lavori straordinari sui terrazzi	€.	990,27
• Spese ordinarie condominio	€.	606,60
• Spese ordinarie riscaldamento	€.	172,39

Spese di manutenzione

MANUTENZIONI STRAORDINARIE: Recentemente si sono concluse attività di manutenzione dei lastrici. Nei prossimi mesi il Condominio potrebbe procedere con attività di tinteggiatura scale come emergente da indicazioni dell'Amministratore.

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è condominiale con contabilizzatori di calore. L'importo espresso per le spese ordinarie di gestione annuale, andranno rapportate all'effettivo utilizzo che potrà avvenire con la presentazione del quadro economico consuntivo.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario – allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.1 **Pignoramenti trascritto**, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria **€.200,00**

Imposta di bollo **€.** **59,00**

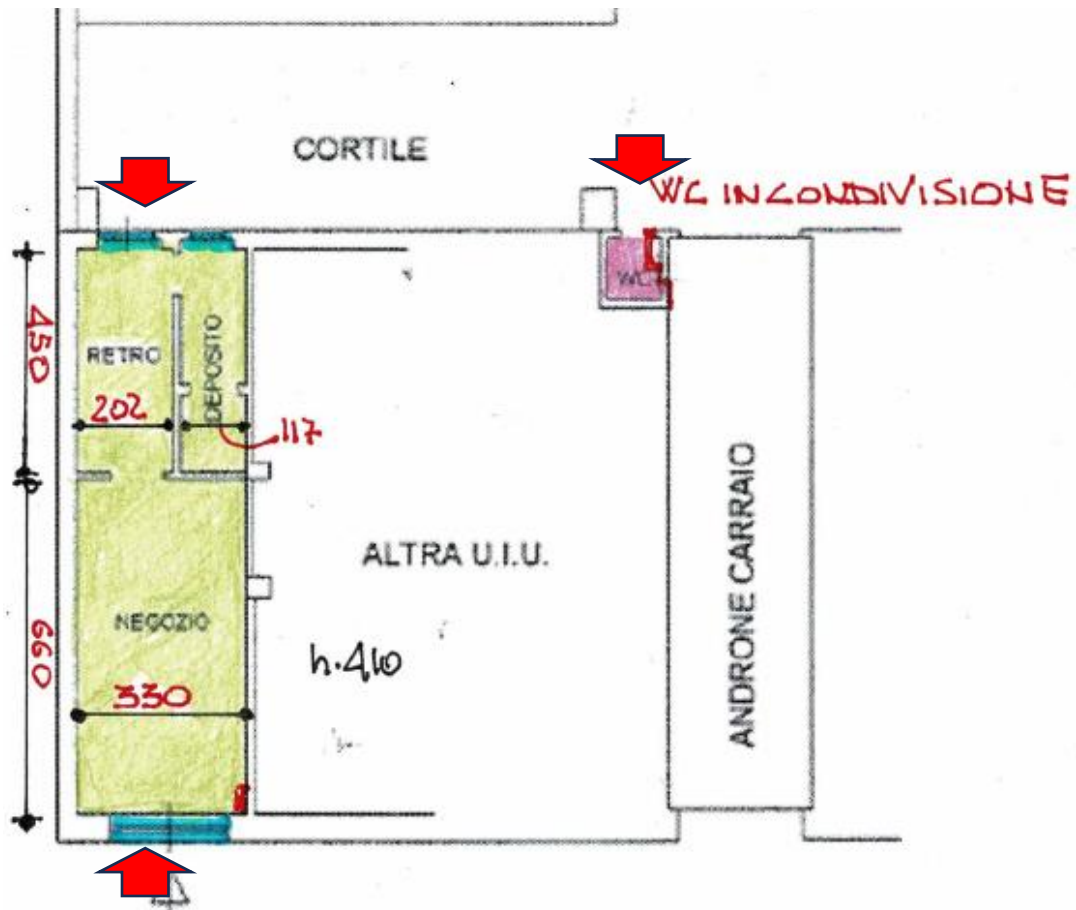
Tassa ipotecaria **€.** **35,00**

TOTALE cad. **€.** **294,00**

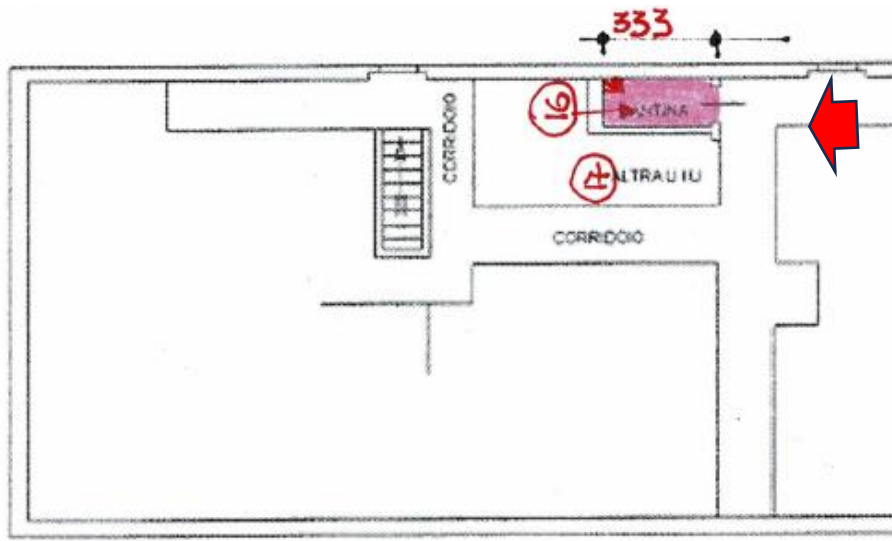
Complessivo €. $(294,00 * 1) =$ **€.294,00**. L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE (da aggiornare) €.294,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Planimetria negozio wc in condivisione



Planimetria cantina

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

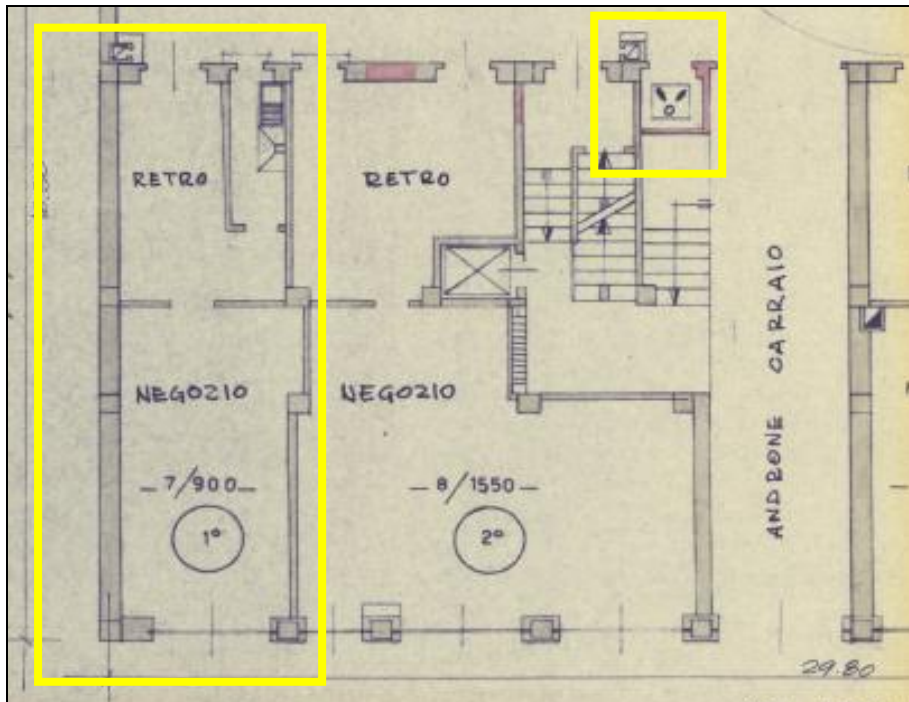
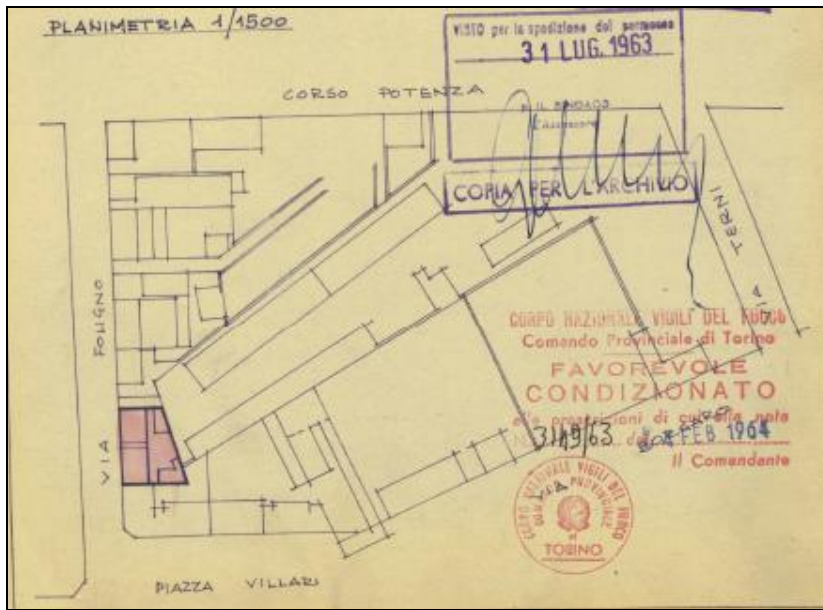
Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

La planimetria di confronto assunta dall'Archivio Edilizio, evidenziava una sostanziale conformità rappresentativa degli ambienti che definiscono l'unità commerciale.

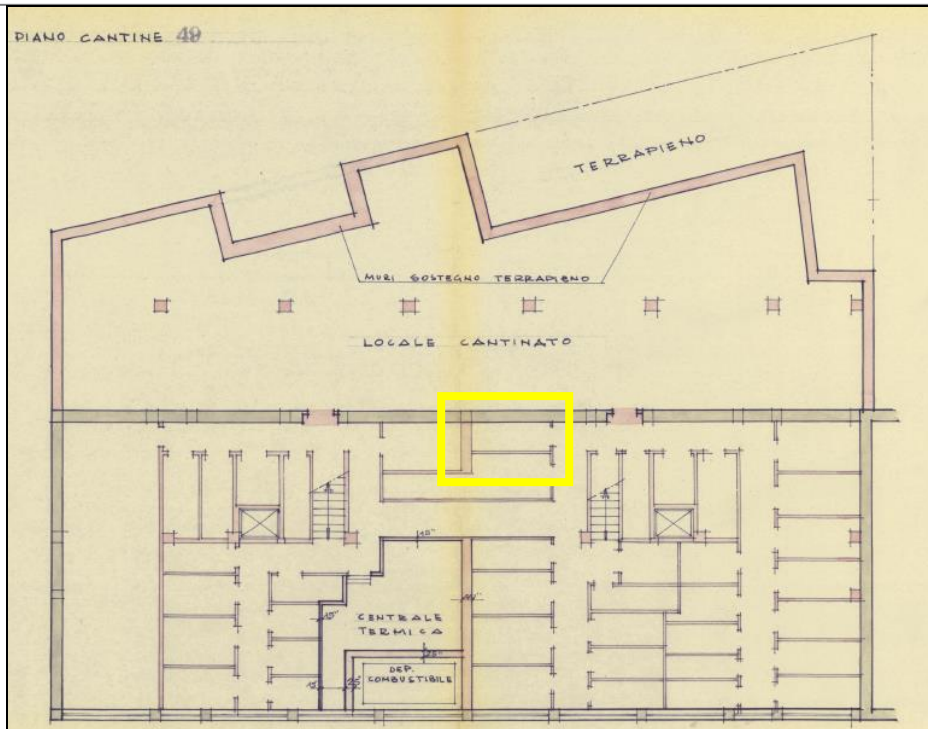
Emergevano alcune diversità rappresentative interne da sanare annotabili sia nel locale commerciale, nel wc esterno (in condivisione) e in minima parte nel locale cantina.

Proprietario: TO. COG. DEBELLINI VITTA - De Bernardi				Descrizione dell'Opera				Posizione delle opere			
Comunità: V. POLIGNO				N.	I. Cat.	II. Cat.	III. Cat.	C. A.	I. Cat.	II. Cat.	III. Cat.
MARESCIO MATTEO											
1	1934	Basetta abites.	737								
2	1937	chiusura veranda	33 L								
3	1944	mura corte	11 D								
4	1949	Cappella	336								
5	1952	Benchi ornati						57 D			
6	1952	Benchi abilitati e occupazione									
7	1965	installazione bagno pubblico	32 D								
8	1958	Substrato. Demolizione	167 D								
9	1958	vicolo	116 S								
10	1958	asa a 5 p.l. + 2 arr. e b.f.	1628								

Cartellino accesso agli atti



Prot. 1963/1/10629 del 03/05/1963, Variante al Progetto, Licenza Edilizia n.2563 del 31/07/1963;



Planimetria piano interrato, licenza in variante anno 1963

Sul piano strettamente dimensionale degli ambienti e più in generale sull'intero stabile, si rammentano che le tolleranze edilizie derivanti dal TESTO Unico D.P.R. 380/2001, art.34, già identificate nel 2%, evidenziano delle variazioni con incrementi derivanti dal recente Decreto Salva Casa (L.105/2024 di conversione del D.L. 69/2024), rilasciando ai competenti uffici la più pertinente interpretazione circa la modifica delle prescrizioni normative generate.



Il fronte interno del caseggiato

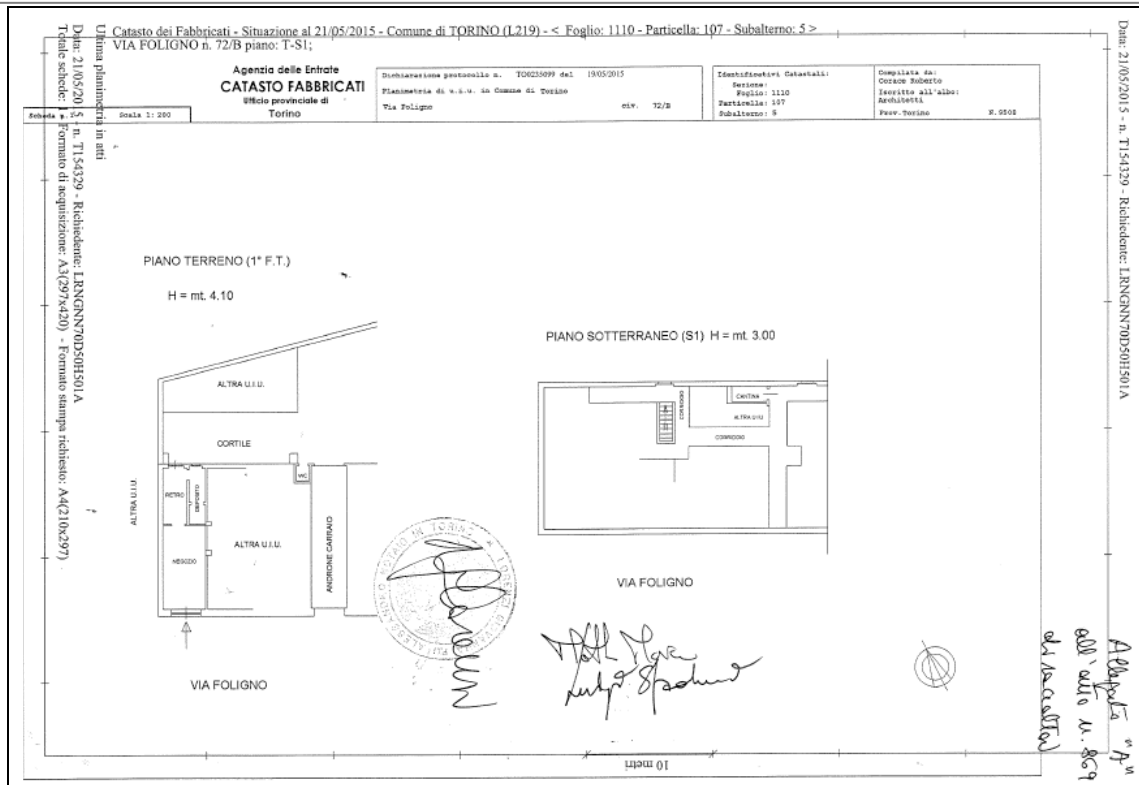
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata in data **21/05/2015**, con l'attuale situazione distributiva, si rinvenivano minime difformità rappresentative interne da regolarizzare.

Ai fini del trasferimento del cespite risulta obbligatorio, procedere all'adeguamento planimetrico completo conformemente allo stato di fatto rinvenuto – Si evidenzia una problematica a **BASSA CRITICITA'**.

Il Presumibile importo della prestazione veniva forfettariamente indicato in €.600,00 oneri di legge e diritti.



Planimetria catastale locale commerciale rinvenuta all'A d E

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Risulta quindi non esserci una **COMPLETA CORRISPONDENZA** tra lo stato di fatto e la planimetria urbanistica derivante dal titolo di legittimazione circostanziato al progetto di variante dell'anno 1963.

Per le regolarizzazioni interne derivanti dalle modifiche distributive, veniva quantificata una prestazione professionale valorizzata a €2.000 oltre oneri, diritti e ammenda per la predisposizione d'una CILA in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. L'istruttoria tecnica preventiva potrà dettagliatamente chiarire quanto potrà essere richiesto dall'UTC.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Risulta quindi non esserci una **COMPLETA CORRISPONDENZA** tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, evidenziando prudenzialmente una revisione planimetrica.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Il locale commerciale è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto. Il riscaldamento è centralizzato.

Da quanto rinvenuto nel sopralluogo, gli impianti sembrerebbero perlopiù funzionanti; nel merito, veniva manifestata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, elettrico e d'adduzione acqua).

Da indagini assunte, veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009.

A.P.E, allegato all'atto d'acquisto del 28/05/2015 - codice identificativo 2015 1079970056, Classe Energetica D. La validità non veniva espressa. Si presume sia scaduto avendo superato i dieci anni.

LOTTO 1 Unità Immobiliare Commerciale

DI CUI AL PUNTO A

- **LOCALE COMMERCIALE** in TORINO, via FOLIGNO 72 b, (già 72 d)

Proprietà per la quota di:

- 1/1 a (Soggetto A Esecutato)

Trattasi d'una unità commerciale presente nel complesso Condominiale di "VIA FOLIGNO 70-72", impianto residenziale e commerciale contraddistinto da fabbricato a 7 piani fuori terra, con locali al piano terreno e basso fabbricato nell'interno del cortile.

L'unità commerciale è connotata da:

- **1)** al piano terreno (1°f.t.), locale con fronte ingresso a vetrina sulla via Foligno, composto da un vano con retro, area deposito con lavabo, servizio igienico esterno in condivisione - uscita sul retrostante cortile. Locale cantina nell'interrato;

Ambienti interni dell'unità commerciale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

ZONA URBANA D10 – Periferica MADONNA di CAMPAGNA

Ambito urbano di carattere ambientale e documentario caratterizzato da un tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione e dall'insediamento di industrie, molte delle quali in fase di riconversione.

Nel 2010 è stata inaugurata la riqualificazione di Borgata Tesso e via Stradella.

È in previsione il completamento della riqualificazione dell'area industriale dismessa Veglio, previa bonifica, per il riuso d'uno spazio da tempo inutilizzato e la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Sono previste nuove costruzioni residenziali e ad uso ufficio, rotonde, piste ciclabili (in parte già realizzate) e nuove aree verdi.

Le principali arterie di comunicazione sono la via Borgaro ed il corso Potenza per raggiungere gli attestamenti autostradali

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal sopralluogo emergevano le seguenti particolarità

L'unità dispone di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore;

L'impianto elettrico - non recente - non dispone delle dichiarazioni di legge;

L'area d'accoglienza al locale, evidenziava un ribassamento del soffitto;
Il locale cantina è pieno di materiale abbandonato che la proprietà non riconosce;
La muratura divisoria con il locale 17, evidenzia delle mancanze di mattoni da ripristinare;
Il wc è esterno in condivisione con altre unità commerciali come da disposizioni del Regolamento Condominiale.

Le finiture interne appaiono nel loro insieme "modeste";

La serranda d'accesso al locale dalla via Foligno, evidenzia un disallineamento non consentendo l'ordinario utilizzo – occorrerà richiamare l'intervento di ditta specializzata per la riparazione.

Delle Strutture:

copertura: a falde

nella media ★★☆☆☆☆

strutture verticali: miste in c.a. e muratura

nella media ★★☆☆☆☆

solai: misti in laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: avvolgibili

rispristinare ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: perline e graniglia

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;

nella media ★★☆☆☆☆

wc comune, saracinesca non funzionante e cantina



rivestimento esterno: (ceramico)

nella media 

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

nella media 

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva

nella media 

ascensore: (non pertinente)

nella media 

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti

nella media 

termico: centralizzato condominiale.

nella media 

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano (non presente nel locale).

nella media 

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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 (finalizzata all'elaborazione del calcolo parametrico)*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	37,98	x	100 %	=	37,98
Locale cantina	6,15	x	15 %	=	0,92
Totale:	44,13				38,90
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo sarà pari a mq.38,90, (ovvero mq. 39,00) con arrotondamenti					

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.*

- OSSERVAZIONI DEL MERCATO
- INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1. Le pubblicazioni "OMI" (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE), pertinenti alla ZONA Periferica D10 MADONNA di CAMPAGNA, tipologia "negozi", evidenziavano valori da €.500/mq. fino a €.1.000/mq. (valore medio €.**750**/mq.)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: TORINO
Comune: TORINO
Fascia zona: Periferica/MADONNA%20DI%20CAMPAGNA
Codice zona: D10
Microzona: 35
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	500	1000	L	5,8	11,6	L
Stanza							Letto

2. Le pubblicazioni del “BORSINO IMMOBILIARE” riportano valori pertinenti alla tipologia “negozi” quantificati da €447/mq. fino a €800/mq. (valore medio €678/mq.)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 505	Euro 682	Euro 860

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 477	Euro 678	Euro 880

ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI

3. La ricerca sui dati “comparativi” rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli “OPERATORI del SETTORE IMMOBILIARE”, per la tipologia “locali commerciali” rientranti nella zona, proponeva valori compresi tra €638 e €710/mq. (valore medio €674/mq.)

Venivano riportati alcuni comparabili, ricerca del 20/11/2025

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: Novembre 2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it –
Descrizione: Locale commerciale, riscaldamento centralizzato
Indirizzo: via Foligno 47, Torino, Zona Madonna di Campagna
Superfici principali: mq.50
Superfici accessorie: n.1 bagno sul retro
Prezzo richiesto: €.35.000,00 – ovvero **€.700/mq.**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: Novembre 2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it –
Descrizione: Locale commerciale due vetrine, riscaldamento centralizzato
Indirizzo: via Foligno 105, Torino, Zona Madonna di Campagna
Superfici principali: mq.70
Superfici accessorie: n.1 bagno interno
Prezzo richiesto: €.67.000,00 – ovvero **€.638/mq.**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: Novembre 2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it –
Descrizione: Locale commerciale una vetrina
Indirizzo: via Foligno 45, Torino, Zona Madonna di Campagna
Superfici principali: mq.38
Superfici accessorie: n.1 bagno esterno
Prezzo richiesto: €.27.000,00 – ovvero **€.710/mq.**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: Novembre 2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it –
Descrizione: Locale commerciale una vetrina, riscaldamento centralizzato, da ristrutturare
Indirizzo: via Foligno 45, Torino, Zona Madonna di Campagna
Superfici principali: mq.35
Superfici accessorie: n.1 bagno
Prezzo richiesto: €.23.000,00 – ovvero **€.657/mq.**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito d'indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, presso i mediatori professionali assunti dalla rete e dalle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), veniva assunto un valore medio (con arrotondamenti) di **€. 700,00/mq.** al quale verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di pignoramento.

Coefficienti di correzione della stima

- 1 in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commercialecoeff. 1,10
- 2 in base allo stato di conservazione dell'unità: funzionale al commercio.....coeff.0,95
- 3 in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie, finiture interne da aggiornarecoeff.1,00
- 4 in base alla vetustà immobiliare – inizio anni '60 con interventi manutentivi azionati coeff.0,90
- 5 in base al piano: terreno, buona luminosità e utilizzocoeff. 1,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato rinvenuto del **4%** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi e circa il passaggio di proprietà senza atto notarile.

Locale commerciale + cantina in Torino, via Foligno 72 B						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative generali	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1,1	0,95	1,00	0,9	1,1
Valore di riferimento	€ 700,00					
Superficie unità immobiliare mq.	39					valori
Valore preliminare €/mq	€ 724,19					€ 28.243,22
Valore con arrotondamenti	€					28.000,00

1, Abbattimenti del valore di mercato						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,04					€ 1.129,73
Valore						€ 27.113,49
Valore definitivo €/mq	€ 695,22					
Valore con arrotondamento	€					27.000,00

La valutazione economica complessiva va intesa a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale gli immobili venivano rinvenuti e descritti.

Le indicazioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, vengono intese comprese nel predetto conteggio

RIEPILOGO VALORI A CORPO LOTTO UNICO (PIENA PROPRIETA'):

Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETA'): € 28.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **28.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che gli immobili sono “occupati” dal Soggetto Esecutato.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risultava in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

I valori finali faranno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile commerciale	39	0,00	28.000,00	28.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'evidenzia una non "comoda" divisibilità.

Valore di Mercato degli immobili (locale commerciale + autorimessa)

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€. **28.000,00**

1.000/1.000 intera proprietà (con arrotondamenti)

Riduzione del valore del **4%** per assenza di garanzia per vizi:

€. - **1.129,73**

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

€. - **294,00**

(da aggiornare a cura del delegato)

Rimborsi derivanti da spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria (vedi Paragrafo 5):

(da aggiornare l'effettivo valore)

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€. **0,00**

Arrotondamenti e imprevisti

€. **+ 423,73**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di messa in vendita del diritto di proprietà LOTTO UNICO:

€. 27.000,00

Torino li, 04/12/2025

il tecnico incaricato
CTU