



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 99/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**FIRE S.P.A.**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Caterina Letizia Elisabetta Bruno**

CF:BRNCRN80T62L219M

con studio in RIVOLI (TO) VIA CAPRA, 36

telefono: 3402614790

email: [caterina@ingbruno.com](mailto:caterina@ingbruno.com)

PEC: [caterinaletiziaelisabetta.bruno@ingpec.eu](mailto:caterinaletiziaelisabetta.bruno@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A capannone industriale** a LA LOGGIA via Imperia 8, della superficie commerciale di **701,25 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di capannone industriale ubicato in zona periferica e produttiva del comune di La Loggia (TO). L'immobile è inserito in un più ampio contesto industriale ed è edificato in adiacenza ad altri capannoni, tutti risalenti al medesimo lotto edificato nel 1982.

Il bene di interesse è caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo armato con tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Per quanto visibile e su base documentale, la copertura è anch'essa in calcestruzzo ed costituita da due falde inclinate con colmo centrale e manto in parte in lamiera e in parte in vetrate.

L'ingresso avviene dal civico n. 08 della via Imperia, da cancello metallico carrabile con apertura a scorrimento e che non risulta elettrificato sulla base di quanto visibile. Da qui si accede ad un'area esterna scoperta antistante l'ingresso del capannone, che avviene da portone metallico anch'esso scorrevole. In facciata è altresì presente una scala metallica con tettoia che conduce al piano primo ove vi è la zona uffici.

Esternamente lo stato manutentivo appare buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 8,75 m capannone, m 2,7 gli uffici .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 413 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.150,00 Euro, indirizzo catastale: via Imperia n. 8, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 4. Atto del 23/02/2022 Pubblico ufficiale NOT ADAMI ALESSAND Sede TORINO (TO) Repertorio n. 4170 Sede TT2 Registrazione n. 8798 registrato in data 24/02/2022 - TRASF.SOCIETA' [REDACTED] Voltura n. 7281.1/2022 - Pratica n. TO0046477 in atti dal 08/03/2
- Coerenze: da nord in senso orario: via Imperia, altra u.i., area scoperta verso strada privata, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>701,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 251.791,95</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.811,99**

Data della valutazione: **20/01/2025**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 14/06/2018, con scadenza il 30/06/2024 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 18.000,00 annui con rivalutazione ISTAT 75% .

Il sopralluogo veniva eseguito in data 04/10/2024 congiuntamente al custode nominato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario** e, in particolare, gli oneri per la cancellazione sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- imposta di bollo di € 59,00
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione e, pertanto, solo il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri solo sulla base del prezzo di aggiudicazione. Ciò premesso, si stimano i seguenti costi: €500,00 per la cancellazione dell'ipoteca ed € 300 per la cancellazione del pignoramento.

Il bene non risulta gravato da censi, livelli.

Si precisa che dalle ricerche di conservatoria emergeva inoltre atto di Convenzione Edilizia del 13/12/1985 a rogito notaio dr.ssa Luisa QUAGLINO RINAUDO rep. 55617/13160, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Torino 02 il 10/01/1986 ai nn. gen. 1194/part 1024, che riguardava le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del costruttore al momento della costruzione del lotto.

#### 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 10/07/2014 a firma di notaio dr.ssa Fiorella BORRO ai nn. rep. 42938/20028 di repertorio, iscritta il 11/07/2014 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. gen.23070/ part.3446, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 540.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 610 di repertorio, trascritta il 14/02/2024 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. gen.6346/ part.4871, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Si precisa che nella Sez. A della trascrizione è presente la seguente ulteriore informazione relativamente al richiedente: "[REDACTED]"

#### 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: € 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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di capannone industriale con impianti autonomi e, pertanto, non è possibile stimare i costi di gestione poichè essi dipendono dal tipo di utilizzo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che l'immobile è di proprietà della [REDACTED] dal 1983 ma, all'epoca, la società era denominata [REDACTED] come descritto dagli atti citati nel paragrafo che segue.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione sociale (dal 23/02/2022), con atto stipulato il 23/02/2022 a firma di notaio dr. Alessandro ADAMI ai nn. 4170 di repertorio.

Il presente atto non risulta trascritto, si allega copia digitale reperita presso lo studio notarile.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1983 fino al 21/02/2002), con atto stipulato il 14/07/1983 a firma di notaio dr.ssa Luisa QUAGLINO RINAUDO ai nn. 50417/11003 di repertorio, trascritto il 03/08/2023 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen.18262/ part.14938



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione sociale (dal 21/02/2002 fino al 23/02/2022), con atto stipulato il 21/02/2002 a firma di notaio dr.ssa Fiorella BORRO ai nn. 30600 di repertorio, trascritto il 15/03/2002 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen.11790/part.7994

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **45/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio per attività produttiva, presentata il 06/05/1980 con il n. 464 di protocollo, rilasciata il 03/09/1980 con il n. 450 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria L.28/2/85 N.47 N. **257/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso industriale, presentata il 01/09/1986 con il n. prot. 6447 di protocollo, rilasciata il 23/01/1997 con il n. 257 di protocollo, agibilità del 23/01/1997 con il n. 257 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **96/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento uffici all'interno del capannone, presentata il 22/03/1996 con il n. prot. 4017 di protocollo, rilasciata il 21/01/1999 con il n. 96 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 28-2229 del 22.06.2011, l'immobile ricade in zona Variante non Variante 21 - zona Pb - "Aree Produttive esistenti - Pb4", classe I, SEVESO E2 - E2 - Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26, art. 26.10 e art. 11

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

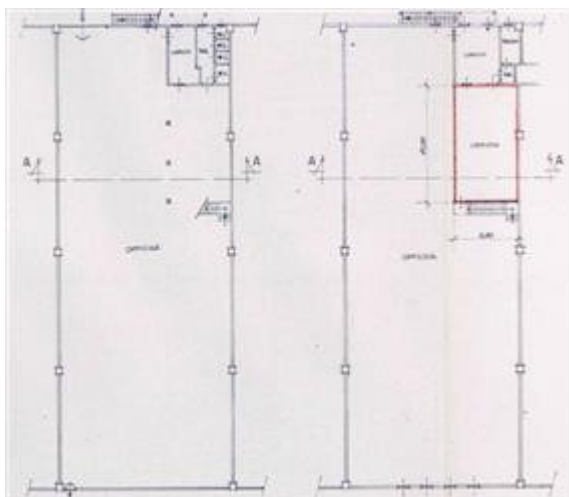
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

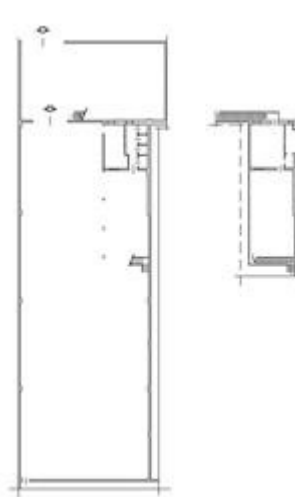
(normativa di riferimento: condono n. 96/1999)

L'immobile risulta **conforme**.





Estratto dal condono n. 96/1999



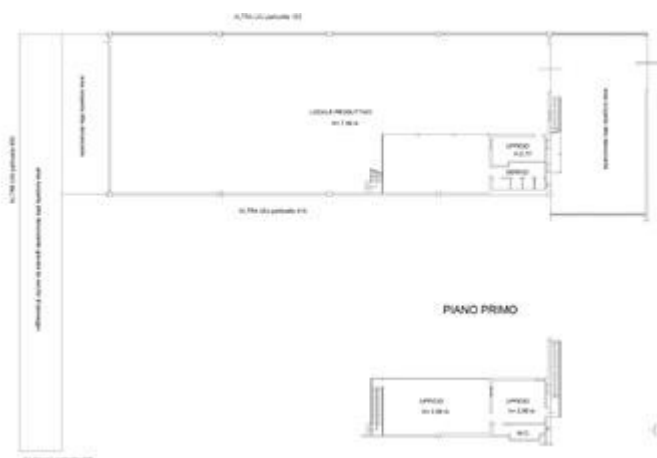
Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente rappresentativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

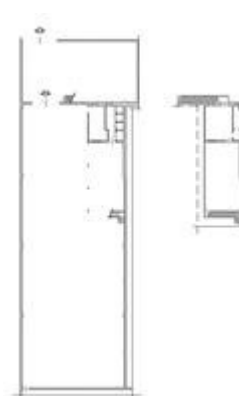
(normativa di riferimento: planimetria catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che la restituzione con strumenti CAD evidenzia alcune lievi difformità con la planimetria catastale attribuibili ad una non perfetta corrispondenza grafica.



Estratto della planimetria catastale



Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente e approvato con D.G.R. n. 28-2229 del 22.06.2011)

L'immobile risulta **conforme**.



*Estratto dal PRG del Comune di La Loggia in cui la poligonale azzurra evidenzia l'immobile di interesse*



*Dettaglio del PRG del Comune di La Loggia in cui l'immobile di interesse è sempre evidenziato con poligonale azzurra*

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

BENI IN LA LOGGIA VIA IMPERIA 8  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
DI CUI AL PUNTO A



**capannone industriale** a LA LOGGIA via Imperia 8, della superficie commerciale di **701,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di capannone industriale ubicato in zona periferica e produttiva del comune di La Loggia (TO). L'immobile è inserito in un più ampio contesto industriale ed è edificato in adiacenza ad altri capannoni, tutti risalenti al medesimo lotto edificato nel 1982.

Il bene di interesse è caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo armato con tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Per quanto visibile e su base documentale, la copertura è anch'essa in calcestruzzo ed costituita da due falde inclinate con colmo centrale e manto in parte in lamiera e in parte in vetrate.

L'ingresso avviene dal civico n. 08 della via Imperia, da cancello metallico carrabile con apertura a scorrimento e che non risulta elettrificato sulla base di quanto visibile. Da qui si accede ad un'area esterna scoperta antistante l'ingresso del capannone, che avviene da portone metallico anch'esso scorrevole. In facciata è altresì presente una scala metallica con tettoia che conduce al piano primo ove vi è la zona uffici.

Esternamente lo stato manutentivo appare buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 8,75 m capannone, m 2,7 gli uffici .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 413 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.150,00 Euro, indirizzo catastale: via Imperia n. 8, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 4. Atto del 23/02/2022 Pubblico ufficiale NOT ADAMI ALESSAND Sede TORINO (TO) Repertorio n. 4170 Sede TT2 Registrazione n. 8798 registrato in data 24/02/2022 - TRASF.SOCIETA' [REDACTED] Voltura n. 7281.1/2022 - Pratica n. TO0046477 in atti dal 08/03/2
- Coerenze: da nord in senso orario: via Imperia, altra u.i., area scoperta verso strada privata, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Dettaglio dell'area esterna antistante l'ingresso su via Imperia



Vista interna verso l'ingresso principale







*Controcampo dell'Immagine precedente*



*Vista dell'area uffici su due piani e, in parte, in muratura*



*Vista delle scale che conducono agli uffici al piano 1*



*Vista della facciata del capannone sulla via retrostante*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Carmagnola, Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

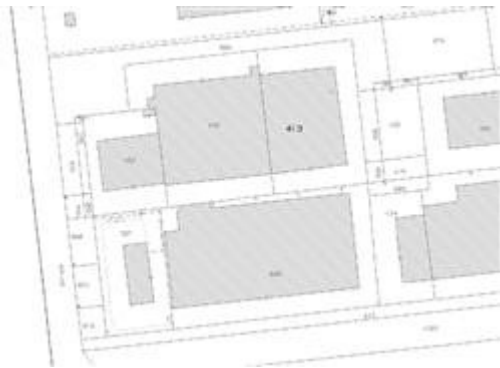


*Ripresa satellitare in cui l'ovale rosso indica qualitativamente la posizione dell'immobile rispetto al centro abitato di La Loggia*



*Ripresa satellitare in cui la poligonale rossa indica qualitativamente il capannone di interesse*





Estratto di mappa in cui è evidenziato in grassetto il mappale su cui ricade il capannone

SERVIZI

centro commerciale  
supermercato

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

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5k dalla Tangenziale sud di  
Torino

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è caratterizzato, internamente, da un'ampia area produttiva e una zona spogliatoi e uffici. In particolare, a sinistra rispetto all'ingresso da via Imperia, è presente una zona a due piani fuori terra, in parte in muratura e in parte composta da struttura metallica con la seguente suddivisione degli spazi: al piano vi sono gli spogliatoi e servizi igienici (in muratura) e una parte aperta (sottostante alla struttura metallica) attualmente adibita a stoccaggio/deposito; al primo piano sono presenti due uffici, un primo più ampio locale facente parte della struttura metallica, con vetrate trasparenti e pannelli opachi verso la zona di laboratorio sottostante, e un locale più piccolo con il servizio igienico e facente parte della struttura in muratura.

Le finiture sono composte da pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti al grezzo nell'area produttiva, mentre nelle zone ufficio/spogliatoio vi sono pavimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati nelle porzioni in muratura e controsoffitti nella zona con struttura metallica.

Sulla base di quanto visibile in sede di sopralluogo, risulta che la zona uffici sia servita da riscaldamento con pompa di calore e split mentre nel capannone sono presenti aerotermi pensili ma non è stato possibile verificare se essi siano funzionanti o no.

L'area produttiva ha altezza interna media di m 8,80 circa (m 9,00 al colmo e m 8,65 all'imposta laterale delle falde) e si segnala la presenza di un carroponte di cui, però, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento.



In generale lo stato del capannone risulta discreto.

Si segnala che è stato reperito in banca dati SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) un Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile di interesse che, però, risulta annullato. Pertanto dalle ricerche effettuate non risultano presenti APE in corso di validità.



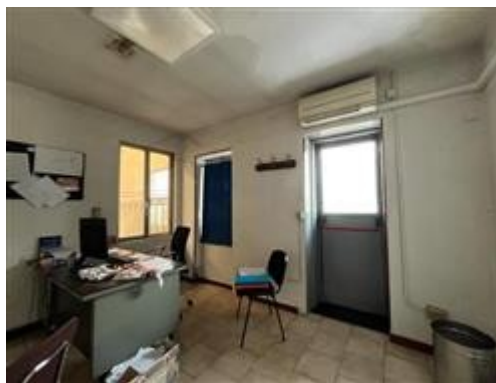
*Vista dello spogliatoio al piano terra*



*Vista degli uffici ripresa dal capannone*



*Vista degli uffici al piano 1*



*Altra vista degli uffici al piano 1*



*Controcampo dell'Immagine che precede*



*Vista del bagno al piano 1*

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. certificato annullato

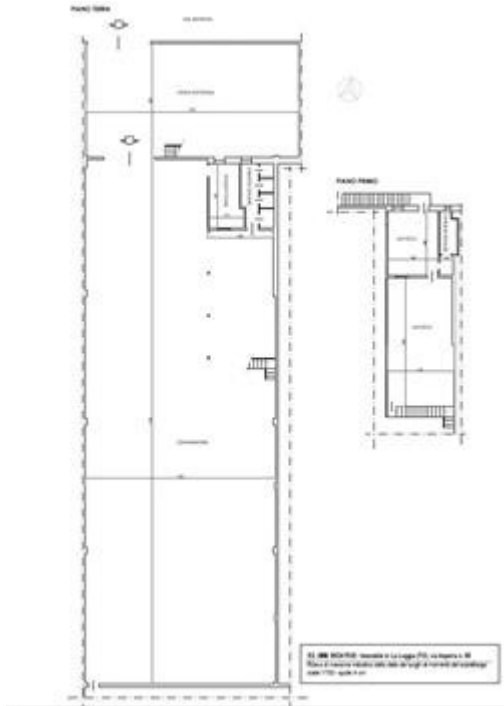
CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	585,00	x	100 %	=	585,00
Uffici	109,00	x	100 %	=	109,00
Area esterna	14,50	x	50 %	=	7,25
<b>Totale:</b>	<b>708,50</b>				<b>701,25</b>



Rilievo a cura della scrivente, qualitativamente indicativo dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo

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: 15/01/2025  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Capannone industriale  
Indirizzo: via Enrico Mattei, La Loggia (TO)  
Superfici principali e secondarie: 300



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 516,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 465,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Capannone industriale

Indirizzo: via La Loggia, Vinovo (TO)

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 410,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 184.500,00 pari a 369,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: via Sant'Uberto, Vinovo (TO)

Superfici principali e secondarie: 650

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 269,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 255,77 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore di mercato del bene in oggetto, volta a stimare il più probabile valore di mercato sulla base delle definizioni dell'estimo, è effettuata attraverso il metodo c.d. MCA – Market Comparison Approach, basato sulla comparazione tra un bene con caratteristiche note e prezzo incognito (subject, oggetto di valutazione) e un insieme di beni con caratteristiche e prezzo noti (comparabili). In estrema sintesi e prediligendo la facilità di comprensione per un lettore non tecnico, questo metodo permette di ricostruire il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse nelle stesse condizioni del subject (prezzo aggiustato) e, da qui, di stimare il valore incognito del bene oggetto di valutazione come valore medio dei prezzi aggiustati. Per fare ciò in primo luogo si costruisce la tabella dei dati con le caratteristiche di interesse (es. livello di piano, manutenzione, affacci, ecc.), assegnando sia al subject sia ai comparabili un valore quantitativo o qualitativo per le caratteristiche scelte; successivamente, attraverso la teoria dei prezzi marginali, vengono calcolati i prezzi "unitari" delle caratteristiche di cui sopra e, in fine, si costruisce la tabella di





valutazione in cui i prezzi dei comparabili vengono aggiustati attraverso la valutazione delle differenze rispetto al subject e dei prezzi "unitari" calcolati.

Nel caso di specie si è tenuto conto del livello discreto di manutenzione, dell'altezza interna e degli spazi idonei ad ospitare grandi macchinari e dell'ampia area uffici e spogliatoio.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	139.500,00	184.500,00	166.250,00
Consistenza	701,25	300,00	500,00	650,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	516,67	410,00	269,23
Stato manutentivo	6,00	5,00	6,00	4,00
Presenza uffici	2,00	1,00	1,00	-1,00
Altezza interna	7,00	7,00	5,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,03	34,87	46,13	41,56
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	255,77	255,77	255,77
Stato manutentivo	15 %	20.925,00	27.675,00	24.937,50
Presenza uffici	3 %	4.185,00	5.535,00	4.987,50
Altezza interna	5 %	6.975,00	9.225,00	8.312,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		139.500,00	184.500,00	166.250,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		102.627,40	51.473,56	13.108,17
Stato manutentivo		20.925,00	0,00	49.875,00
Presenza uffici		4.185,00	5.535,00	14.962,50
Altezza interna		0,00	18.450,00	24.937,50
<b>Prezzo corretto</b>		<b>267.237,40</b>	<b>259.958,56</b>	<b>269.133,17</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **265.443,04**

Divergenza: 3,41% < **10%**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò non sempre è verificato, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. Il grado di convergenza viene valutato attraverso il calcolo



della divergenza percentuale assoluta  $d$ , calcolata come differenza tra prezzo massimo (Pmax) e prezzo minimo (Pmin) fratto il prezzo massimo, ed esprime la percentuale di variazione tra i prezzi corretti. In generale, si considera accettabile una divergenza inferiore o uguale al 10%, condizione che, nel caso di specie, risulta verificata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 701,25 x 378,53 = 265.444,16

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione APE	-400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 265.044,16

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 265.044,16

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita giudiziario viene stimato a partire dal valore di mercato del bene, definito negli International Valuation Standards (IVS) come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, applicando opportuna rimodulazione per tenere adeguatamente conto che *"la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (definizione IVS). Gli adeguamenti applicati hanno lo scopo di tenere adeguatamente conto degli aspetti che differenziano il valore di vendita forzata dal valore di mercato, quali ad esempio il fatto che la valutazione del bene viene effettuata in data molto anticipata rispetto all'effettiva vendita del bene stesso e che il venditore è costretto a cedere l'immobile, pertanto la vendita avviene in condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato di cui sopra.

Nel caso di specie si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi e, cautelativamente, anche una riduzione del 5% per tenere conto del fatto che l'immobile non è libero ma è locato con contratto 6+6.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di La Loggia, agenzie: La Loggia, osservatori del mercato immobiliare La Loggia

## 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	capannone industriale	701,25	0,00	265.044,16	265.044,16
				<b>265.044,16 €</b>	<b>265.044,16 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 13.252,21**  
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 251.791,95**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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: **€. 25.179,20**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 800,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€. 0,77**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.811,99**

data 20/01/2025

il tecnico incaricato  
Caterina Letizia Elisabetta Bruno

