TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

501/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Ivana PEILA

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF:MRTFNN78H21L219N
con studio in TORINO (TO) via beaumont 19
telefono: 0114337330
email: geom.martino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 501/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a TORINO VIA TRIPOLI 41/B, quartiere SANTA RITA, della superficie commerciale di **44,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto di stima un negozio ad uso Bar facente parte di un complesso condominiale comprendente due numeri civivi, che si eleva su sette ed otto piani fuori terra ed uno entro terra.

Il complesso condominiale è stato edificato ad inizio del 1957 e risulta essere individuato dal PRGC tra gli edifici ricadenti in zona beta, con struttura in C.A.tamponatura in muratura; facciata verso lato strada in mattoni a vista; tatto a falde con tegole .

Il condominio è dotato di ascensore ed impianto di riscaldamento centralizzato.

Il negozio e la sua pertinenza sono siti nel Comune di Torino Via Tripoli n. 41/B, localizzati all'interno della microzona SANTA RITA, quartiere ad alta densità abitativa , costituita prevalentemente da fabbricati destinati ad abitazione civili a destinazione prettamente Residenziale; vi è una buona presenza di servizi pubblici e negozi; mentre vi è una scarsa presenza di parcheggi, ottima la rete viaria verso il centrodella città e verso i vari svincoli autostradali.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è posta al piano Terreno con accesso da strada ed è composto da area per la somministrazione

di alimenti e bevando, bagno, anti wc., cucina ripostiglio e altro bagno. Dall'esame della planimetria catastale il bar è posto alle coerenze: accesso su strada, vano scala condominiale civico 41, cortile e altra unità immobiliare **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**. La cantina ubicata al piano interrato è posta alle coerenze di corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno su via Tripoli e altra unità immobiliare **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

Il negozio (BAR) e la sua pertinenza risulta individuato

al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Torino, nel Comune Censuario di **Torino,** con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1383 particella 46 subalterno 2 (ex foglio 87 particella 734 subalterno 2)** – Categoria C/1 – Classe 4 – consistenza mq. 36 – Rendita € 678,62 – Via Tripoli n. 41 – Piano S1-T **(vedasi allegato n. 01 – copia visura catastale).**

In sede di sopralluogo si è rilevato che il negozio (BAR) non è conforme alla planimetria catastale in quanto a seguito dei lavori interni del 2020, non è mai stata depositata la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, scala B, ha un'altezza interna di 4.Identificazione catastale:

- foglio 1383 particella 46 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 678,62 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIPOLI N. 41, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**44,37 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.409,12**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.400,00**
Data di conclusione della relazione:	**03/02/2026**

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 01/01/2020, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 23/12/2019 a TORINO ai nn. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 13200,00.
IL sopralluogo è stato eseguito in data 28/10/2025 alla presenza alla presenza del sig. *** DATO OSCURATO *** conduttore dei locali come da regolare contratto di locazione stipulato e firmato in data 18/12/2019 **(vedasi allegato 03),** e dall'istituto Vendite Giudiziarie di Torino, nominato custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente perito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 01 con aggiornamento al 26/01/2026 e al certificato ipotecario del 20/07/2023 prot. 2979556, l'immobile oggetto della presente relazione peritale risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Tramite gli accertamenti svolti sulla piattaforma digitale del Sistema Piemonte, si attesta che NON sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico.

PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376,377,378 LEGGE 178/2020 LEGGE DI BILANCIO

Dall'analisi della documentazione e in seguito alle ricerche effettuate PRESSO l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2006 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 11678/2006 di repertorio, iscritta il 02/03/2012 a TORINO 01 ai nn. 7172/858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO.
Importo ipoteca: 110000.
Importo capitale: 110000

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 06/04/2016 a firma di EQUITALIA ai nn. 2690/11016 di repertorio, iscritta il 14/04/2016 a TORINO 01 ai nn. 12365/1898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCERTAMENTO ESECUTIVO RISCOSSIONE TRIBUTI.
Importo ipoteca: 495922,92.
Importo capitale: 247961,46

ipoteca attiva, stipulata il 31/08/2017 a firma di AGENZIA ENTRATE ai nn. 5200/11017 di repertorio, iscritta il 01/09/2017 a TORINO 01 ai nn. 35136/5718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO ACCERTAMENTO ESECUTIVO RISCOSSINI.
Importo ipoteca: 96269,18.
Importo capitale: 48134,59

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3868/2019 di repertorio, iscritta il 22/03/2019 a TORINO 01 ai nn. 12089/8708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 07/12/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTARTE ai nn. 8912/11021 di repertorio, iscritta il 03/02/2026 a TORINO 01 ai nn. 53349/8873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: 328546,80.
Importo capitale: 164273,40

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 12698/2023 di repertorio, iscritta il 19/07/2023 a TORINO 01 ai nn. 32086/24907, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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:	**€. 1.293,92**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 15.211,38**
Millesimi condominiali:	**42,60**

Ulteriori avvertenze:

verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

Al fine di poter compiutamente adempiere all’incarico affidato, si è provveduto a richiedere all’Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti all’esecutato.

In forza della comunicazione pervenuta dall’amministratore alla data del 02/02/2026 e per quanto è stato possibile dedurre, relativamente all’unità immobiliare oggetto della presente relazione, l’importo delle spese di gestione ordinaria nonchè quelle di ristrutturazione della facciata lato cortile, scadute è pari a € 15.211,38, e precisamente **(vedasi allegati n. 06**):

Dettaglio spese gestione ordinaria estratto Conto al 29/05/2025	
Gestione esercizio 2025/2026	9.652,97
Totale spese gestione ordinaria	**9.652,97**
Dettaglio spese straordinarie rifacimento facciata cortile	
Spese	4.264,49
Totale spese straordinarie	**4.264,49**
Totale spese condominiali straordinarie	**15.211,38**

EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Dall’analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato ipotecario) allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

- Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio Giovanni STRATTA di Torino in data 09/11/1956 e registrato a Torino in data 17/04/1956 al n. 9408 **(vedasi allegato n° 07)**;

Il regolamento di condominio sopra indicato e fornito dall'amministratore di condominio - privo di planimetrie menzionate all'innterno dello stesso - non prevede particolari vincoli o prescrizioni che possano limitare l'uso del begne pignorato se non i comuni divieti vigenti negli stabili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROPRIETA’ ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (19/07/2023)

Dall’analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l’istanza di vendita dell’immobile in oggetto, ai sensi dell’art. 567 c.p.c., nonchè dal certificato ipotecario, si è accertato che l’alloggio con la sua relativa pertinenza alla data della trascrizione del pignoramento è effettivamente di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Matilde PALEA in data 24/09/2004 rep. 4848/1533 (Trascrizione ai n.ri 44409/27771 del 01/10/2004) (**vedasi allegato 04).**

CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (19/07/2023)

Dall’analisi dei documenti allegati ai ricorsi per l’istanza di vendita degli immobili in oggetto, nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente si è accertato che l’immobile oggetto della presente perizia, è pervenuto in proprietà al sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 per acquisto dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Matilde PALEA in data 24/09/2004 rep. 4848/1533 (Trascrizione ai n.ri 44409/27771 del 01/10/2004).

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (19/07/2023)

L’atto tra vivi anteriore al ventennio precedente al la data della trascrizione del pignoramento è la compravendita L’atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data della trascrizione del pignoramento è la compravendita da parte del sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1in forza dell'atto

di compravendita a rogito del Notaio Matilde PALEA in data 24/09/2004 rep. 4848/1533 (Trascrizione ai n.ri 44409/27771 del 01/10/2004).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti in cui è ubicata l'unità immobiliare adibita a bar oggetto di stima **(vedasi allegato 05)**.

A tal proposito si precisa che non risulta presente negli archivi l'agibilità del fabbricato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 1957-1-11642**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI 8 PFT, rilasciata il 26/01/1957 con il n. 211 di protocollo

VARIANTE **N. 1958-1-10719**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE , rilasciata il 06/06/1958 con il n. 671 di protocollo

CILA **N. 2020-20-174**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE AL BAR , presentata il 07/01/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici.

Non si garantisce la regolarità edilizia delle parti comuni condominiali , si segnala che sono in corso i lavori straordinari per il restauro e risanamento delle facciate e dei frontalini sul lato cortile . Preliminarmente alla presentazione della pratica di accertamento di conformità o di attestazione di stato legittimo dell'immobile si consiglia di approfondire con lo Sportello Unico per l'Edilizia di Torino l'iter procedurale da seguire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetri acatastale non è stata aggiornata a seguito delle modifiche interne come da CILA del 07/01/2020.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorarioprofessionale per deposito variazione catastale DOCFA : €.700,00
- DIRITTI CATASTALI PER DEPOSITO DOCFA : €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA TRIPOLI 41/B, QUARTIERE SANTA RITA

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a TORINO VIA TRIPOLI 41/B, quartiere SANTA RITA, della superficie commerciale di **44,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall’esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto di stima un negozio ad uso Bar facente parte di un complesso condominiale comprendente due numeri civivi, che si eleva su sette ed otto piani fuori terra ed uno entro terra.

Il complesso condominiale è stato edificato ad inizio del 1957 e risulta essere individuato dal PRGC tra gli edifici ricadenti in zona beta, con struttura in C.A.tamponatura in muratura; facciata verso lato strada in mattoni a vista; tatto a falde con tegole .

Il condominio è dotato di ascensore ed impianto di riscaldamento centralizzato.

Il negozio e la sua pertinenza sono siti nel Comune di Torino Via Tripoli n. 41/B, localizzati all'interno della microzona SANTA RITA, quartiere ad alta densità abitativa , costituita prevalentemente da fabbricati destinati ad

abitazione civili a destinazione prettamente Residenziale; vi è una buona presenza di servizi pubblici e negozi; mentre vi è una scarsa presenza di parcheggi, ottima la rete viaria verso il centrodella città e verso i vari svincoli autostradali.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è posta al piano Terreno con accesso da strada ed è composto da area per la somministrazione di alimenti e bevando, bagno, anti wc., cucina ripostiglio e altro bagno. Dall'esame della planimetria catastale il bar è posto alle coerenze: accesso su strada, vano scala condominiale civico 41, cortile e altra unità immobiliare **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**. La cantina ubicata al piano interrato è posta alle coerenze di corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno su via Tripoli e altra unità immobiliare **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale)**.

Il negozio (BAR) e la sua pertinenza risulta individuato

al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Torino, nel Comune Censuario di **Torino,** con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1383 particella 46 subalterno 2 (ex foglio 87 particella 734 subalterno 2)** – Categoria C/1 – Classe 4 – consistenza mq. 36 – Rendita € 678,62 – Via Tripoli n. 41 – Piano S1-T **(vedasi allegato n. 01 – copia visura catastale).**

In sede di sopralluogo si è rilevato che il negozio (BAR) non è conforme alla planimetria catastale in quanto a seguito dei lavori interni del 2020, non è mai stata depositata la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, scala B, ha un'altezza interna di 4.Identificazione catastale:

- foglio 1383 particella 46 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 678,62 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIPOLI N. 41, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso l'alloggio pignorato in data 28/10/2025 dove sono state eseguite alcune riprese fotografiche e brevi misurazioni di verifica dei locali.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un negozio sito al piano terreno (1° p.f.t.) con annessa cantina pertinenziale al piano interrato; il negozio al suo interno presenta una pavimentazione in piastrelle; le murature sono intonacate e tinteggiate a finitura nella porzione destinata alla somministrazione, mentre le pareti della cucina e dei bagni presentano un rivestimento in piastrelle. I serramenti esterni sono composti da una vetrina con serranda verso strada ed una posta finestra in pvc verso il cortile condominiale.

Il negozio con la su acantina pertinenziale hanno una superficie commerciale pari a circa mq. 44,37.

Il negozio internamente risulta in buone condizioni manutentive, dove le dotazioni d'impianti sono le seguenti:

Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante (non sono presenti le certificazioni);

- *Impianto idro-sanitario* alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nel bagno a servizio della clientela vi è un lavabo ed un water adeguato per l'abbattimento delle bariere architettoniche, mentre per quello a servizio del peronale vi è un lavabo ed un vaso.

- *Impianto di riscaldamento*: di tipo centralizzato con radiatori.

- *Impianto di raffrescamento*: di tipo autonomo motore con split .

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone

l’unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell’aggiudicatario .

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull’area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione (**vedasi riprese fotografiche).**

CLASSE ENERGETICA:

D

[54,89 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20121026380016 ATTUALMENTE SCADUTO registrata in data 19/03/2012

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BAR	43,11	x	100 %	=	43,11
CANTINA	5,04	x	25 %	=	1,26
Totale:	**48,15**				**44,37**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'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, occupazione, le dotazioni d’impianti (per quanto è stato passibile prenderne visione) e le attività di sanatoria edilizia, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell’ambito della Città di Torino), si attribuisce il seguente valore:

Valore stimato (€)

- Negozio BAR al Piano Terreno

44,37 mq circa x € 1.470,00 = € 65.223,90

Adeguamenti e correzioni della stima		
1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10%	6.522,39
3. Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo così	10%	6.522,39
Totale adeguamenti e correzioni di stima		**13.814,78**

Totale valore stimato	65.223,90
Totale adeguamenti e correzioni di stima	**52.179,12**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.223,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Assenza di garanzie		-6.522,39
Stato manutentivo		-6.522,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.179,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.179,12**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'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, occupazione, le dotazioni d’impianti (per quanto è stato passibile prenderne visione) e le attività di sanatoria edilizia,

sulla base della *superficie commerciale lorda* (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), si attribuisce il seguente *valore:*

Descrizione	*Superficie*		*€/mq.*	*Valore stimato (€)*
- Negozio BAR al Piano Terreno	44,37 mq circa	x	€ 1.470,00	€ 65.223,90
			Totale valore stimato	**€ 65.223,90**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO , conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 01, ufficio tecnico di TORINO, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	44,37	0,00	52.179,12	52.179,12
				52.179,12 €	**52.179,12 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 770,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.409,12**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 9,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.400,00**

data 03/02/2026

il tecnico incaricato

Fernando MARTINO