2017

8 GALLERY IMMOBILIARE srl

VALUTAZIONE IMMOBILIARE
Aree 41-42-43-44

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TORINO (TO) Via Nizza 294
Richiedente : 8 GALLERY IMMOBILIARE srl - con sede in Milano Via Privata Maria Teresa 4 - 20123 - C.F. 131 528 901 51

STUDIO TECNICO SICOLI Geometra Vincenzo
Torino 30-10-2017 - Rev. 2a

Torino, 30 Ottobre 2017

Rif. n° _____

Spettabile

8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L.

Via Privata Maria Teresa 4 20123 -

MILANO

Oggetto: **Determinazione del Valore di stima delle porzioni immobili ubicati in TORINO (TO) Via Nizza 294 al fine della determinazione del valore.**

In conformità all'incarico verbale da Voi conferito, STUDIO SICOLI nella persona del Geometra SICOLI Vincenzo con studio in Torino Corso Re Umberto 44 – 10128 Torino iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6224 e CTU presso il Tribunale di Torino (di seguito SCRIVENTE) ha effettuato una valutazione degli immobili indicati catastalmente in capo a :

- **8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO**
- **LINGOTTO PARKING S.R.L. con sede in TORINO**
- **PAD5 SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in MILANO**

ubicati in:
TORINO (TO) - Via Nizza 294

al fine di determinarne il più **Probabile Valore** alla data del 30-10-2017. La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

♦ compravendita degli Immobili, considerandoli liberi ed immediatamente disponibili.

Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

"Immobile" (di seguito la **"Proprietà/ Unita immobiliare oggetto di stima"**): indica il bene immobile (nello specifico porzioni di complesso commerciale/direzionale) oggetto della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

"Valutazione" indica sia l'attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta dallo SCRIVENTE sulla Proprietà, sia le conclusioni ed i risultati di valore a cui lo SCRIVENTE è pervenuto al termine di tale attività.

"Valore" indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della Proprietà. Il Valore è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Criteri valutativi

Nell'effettuare la valutazione lo SCRIVENTE ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito

illustrato:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- **Metodo del Costo –** *(per gli altri beni):* si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà con un nuovo complesso immobiliare avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà medesima. Tale costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale). Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati:
  - i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari;
  - i costi d'installazione ed allacciamento;
  - gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.

Non sono stati invece considerati eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui potrebbe godere la proprietà in oggetto.
E' inoltre stato considerato il deprezzamento maturato, derivate dalle condizioni osservate, utilità, uso ed obsolescenza fisica o stato avanzamento lavori a seguito di porzioni di nuova edificazione/ristrutturazione, dei beni in oggetto in confronto a beni nuovi ultimati dello stesso tipo.

Lo SCRIVENTE, inoltre:

– ha effettuato nel mese di Settembre 2017 un sopralluogo sulle Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da **8 GALLERY IMMOBILIARES.R.L.** (di seguito Cliente), tutti i dati (consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della Valutazione;

– ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore.

Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui lo SCRIVENTE è pervenuto, comprende:

– una lettera di introduzione generale alla relazione, che identifica la Proprietà, descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
– un rapporto descrittivo delle Proprietà;
– una documentazione fotografica compendio;
– assunzioni e limiti della Valutazione;
– condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Valutazione sono state tratte dallo SCRIVENTE sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

♦sopralluoghi sulle Proprietà;
♦ raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
♦ svolgimento di opportune indagini di mercato;
♦ elaborazioni tecnico-finanziarie.

nonché sulla base dei metodi dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, al 30 Ottobre 2017, il più **Probabile Valore** delle Proprietà possa esprimersi come segue:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO **€ 132.600/00**

(Centotrentaduemilaseicento/00)

Considerate le particolari caratteristiche della Proprietà in oggetto riteniamo che nel corso della trattativa per valutazione della stessa i Valori di Mercato potranno oscillare nell'ambito di un range del +/- 5%.

STUDIO TECNICO
SICOLI Geometra Vincenzo

INDICE

- Lettera introduttiva

- Rapporto descrittivo

1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA 8

2.0 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' 9

3.0 CONSISTENZA EDILIZIA 11

4.0 MERCATO IMMOBILIARE 14

5.0 CRITERI DI VALUTAZIONE 14

6.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE 18

7.0 VALUTAZIONE 19

8.0 CONCLUSIONI 20

ALLEGATI

- Stralcio carta stradale
- Planimetrie della proprietà
- Fotografie della proprietà
- Visure catastali

RAPPORTO DESCRITTIVO

1.0 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

La Proprietà è sita nel Comune TORINO (TO) Via Nizza nr 294, porzioni di unità comprese nel comprensorio commerciale direzionale, denominato Lingotto.
Il Lingotto di Torino è un comprensorio di edifici situato nel quartiere Nizza Millefonti, chiuso tra via Nizza (dal numero 230 al 294) e un ramo del passante ferroviario, adiacente all'omonimo quartiere Lingotto. Fu uno dei principali stabilimenti di produzione della fabbrica automobilistica FIAT, mentre oggi è un grande centro polifunzionale.
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza unità abitative, uffici, negozi.
La zona risulta facilmente raggiungibile utilizzando la tangenziale uscita Corso Unità d'Italia oppure la Metropolitana uscita Lingotto

Allegato

- Stralcio carta stradale.

- **Stralcio aereo.**

2.0 DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA'

La storia :

1. Vecchia edificazione risale al 1915 – 1922 e successive modificazioni dal 1923 al 1939

2. Trasformazione in centro polifunzionale dagli anni 1982 al 2003 che ricomprende Centro Fiere, Pinacoteca, Auditorium, Centro Congressi, 8 Gallery, Pista Automobilistica .

Le unità oggetto di valutazione sono così identificabili :

Rif. convenzione	F.	N.	Sub.	Categoria	consistenza
Area 41	1401	265	673	area urbana	130 m²
Area 42	1401	265	674	area urbana	156 m²
	1401	485	2	area urbana	44 m²
Area 43	1401	265	378	C/2	26 m²
	1401	265	379	C/2	26 m²
	1401	265	682	area urbana	300 m²
	1401	265	684	area urbana	71 m²
	1401	265	702	area urbana	102 m²
Area 44	1401	265	683	area urbana	165 m²

Descrizione sintetica attuale delle aree da assoggettare ad uso pubblico non a standard

- AREA 41: sub 673 attività commerciale negozio

- AREA 42: sub 674 area posta al piano primo tra le pilastrature (ad oggi non esistente), mappale 485 sub 2 porzione in aggetto esterno posto al piano primo sbarco ascensori (ad oggi non esistente)

- AREA 43: sub 684 magazzino in uso al negozio sub. 687, sub 682 porzione di unità commerciale, sub 378 deposito, sub 379 deposito, sub 702 porzione di area d' ingresso al Pad 5

- AREA 44: porzione di unità commerciale

Allegati

- Planimetrie della aree (ulteriore allegato di maggior dettaglio alla fine del documento).

3.0 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia delle Proprietà è riassunta come da tabella che segue:

COMPRENSORIO LINGOTTO- TORINO--AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE					
Foglio	**Mappale**	**Subalterno**	**Piano**	**Cat.catastale**	**superficie (mq)**
AREA 41					
1401	265	673	1	F/1	130
AREA 42					
1401	265	674	1	F/1	156
1401	485	2	1	F/1	44
AREA 43					
1401	265	378	1	C/2	26
1401	265	379	1	C/2	26
1401	265	682	1	F/1	300
1401	265	684	1	F/1	71
1401	265	702	1	F/1	102
AREA 44					
1401	265	683	1	F/1	165

Trattasi di aree ricomprese nel Piano Particolareggiato Lingotto approvato con DCC N. mac. 076451009 del 04.06.2015 Variazione al PP ai sensi dell' art. 23 delle NTA del PP LINGOTTO – CONVENZIONE –

OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato Lingotto, così come integrato e modificato dalle deliberazioni del Consiglio Comunale mecc. n. 2012 07645/009 del 17 dicembre 2012, della Giunta Comunale mecc.
n. 2015 02408/009 del 4 giugno 2015, della Giunta Comunale mecc. n. 2017 03029/009 del 25 luglio 2017 e della Giunta Comunale del .....agosto 2017, prevede il completamento del Lotto I e del Lotto II, l'individuazione del nuovo Lotto V, suddiviso nei Lotti Va, Vb, Vc, Vd, e del Lotto VI per la realizzazione della capacità edificatoria prevista nel P.P. stesso. Il perimetro del P.P. comprende, altresì, l'area normativa M1 (ex Borello & Maffiotto), da attuarsi ai sensi dell'art. 8 commi 34 e 37 quinquies delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente (Lotto VII).

.....omissis.....

ART. 5 LOTTI I e II
ATTUAZIONE E VARIAZIONI PATRIMONIALI RELATIVE ALLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

La presente Convenzione disciplina, in particolare, i Lotti I e II del P.P.

Nel Lotto I viene previsto il completamento del Centro Fiere/Congressi mediante la realizzazione della S.L.P. residua, mentre nel Lotto II è prevista la realizzazione di 8.000 mq. di S.L.P. con destinazione Centro per l'innovazione (A.S.P.I., Terziario, Eurotorino) a completamento dell'intervento. Per l'insediamento delle attività commerciali dovranno essere fornite le eventuali dotazioni aggiuntive agli standard

per soddisfare il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di commercio.

Le variazioni patrimoniali di cui al presente articolo sono indicate nelle tavv. 11) "Variazioni patrimoniali delle aree pubbliche e private - Piano Terreno" e 11a) "Variazioni patrimoniali delle aree pubbliche e private - Piano Primo".

Con il presente atto viene, pertanto, estinto il vincolo di assoggettamento all'uso pubblico delle aree non a standard pari a complessivi mq. 7.045, destinate dal Piano Particolareggiato Lingotto ad aree di completamento, e così identificate:

Con il presente atto, sulle aree private collocate al Piano Primo, pari a complessivi mq. 637, di cui 525 mq lato Sud (**AREA 43**) e 130 mq lato Nord (**AREA 41**), viene costituito vincolo di assoggettamento all'uso pubblico non a standard. Le aree sono così identificate:

- **AREA 43** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 682 pari a mq. 300,
  - N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub-684 pari a mq. 71,
  - N.C.E.U.al f foglio n. 1401 mapp. 265 sub 702 pari a mq. 102,
  - N.C.E.U.al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 378 pari a mq. 26.
  - N.C.E.U.al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 379 pari a mq. 26.
- **AREA 41** –N.C.E.U. al foglio n. 1401 mapp. 265 sub. 673 pari a mq. 130.

Con il presente atto viene assoggettata ad uso pubblico non a standard l' area collocata al Piano Primo, Lato Nord, pari a 200 mq **(AREA 42)**, cosi' identificata:

- **AREA 42**
- N.C.E.U. al foglio 1401 mapp. 265 sub. 674 pari a mq 156
- N.C.E.U. al foglio 1401 mapp. 485 sub. 2 pari a mq 44

….omissis….., e l'altra di 165 mq **(AREA 44)** collocata al Piano Primo, lato Sud, vincolo di assoggettamento all' uso pubblico non a standard. Tale area e' cosi identificata:

AREA 44 – N.C.E.U. al Foglio 1401 mapp. 265 sub.683 pari a mq. 165

Note:

-***superficie catastale:*** è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi e/o di diverse destinazioni d'uso; è espressa in mq;

- I dati riportati in tabella sono state estratte fonte Agenzia delle Entrate (ex Catasto).

- F/1= area urbana.

- C/2 = deposito.

4.0 MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare nell' area Lingotto di Torino, per quanto concerne il settore degli immobili destinati ad attività terziarie (nello specifico, edifici adattati e/o adibiti a commerciale/direzionale), non ha un parametro di raffronto, in considerazione alla tipologia, contesto e ubicazione delle unità.

5.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore al 30 Ottobre 2017 dei beni in oggetto, al fine di una convenzione urbanistica tra i soggetti attuatori e la Città di Torino

"Immobile" (di seguito le "Proprietà"): indicano i beni immobili (fabbricati, aree urbane) oggetto della valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

"Valutazione" indica sia l'attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta dallo SCRIVENTE sulla Proprietà, sia le conclusioni e i risultati di valore cui lo SCRIVENTE è pervenuto al termine di tale attività.

"Valore" indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della Proprietà. Il Valore è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

Nell'effettuare la valutazione lo SCRIVENTE ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato adattandoli al caso specifico dei beni oggetto di valutazione, considerandone altresì la natura, tipologia e ubicazione non reperibile sul mercato immobiliare unità similari in ambiti diversi di quelli trattati.

Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo del Costo: si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà con un nuovo complesso immobiliare avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà medesima. Tale costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, stato avanzamento lavori).

Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati:

- i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari;
- gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.

Non sono stati invece considerati eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto. Inoltre e' stato considerato il deprezzamento

maturato, derivato dalle condizioni osservate, utilità, uso ed obsolescenza fisica, e stato avanzamento lavori, dei beni in oggetto in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Il "**Metodo del Costo**" si basa sul principio della sostituzione che definisce il valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne una nuova con utilità equivalente a quella in esame. Poiché quest'ultima normalmente non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo del nuovo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili alla proprietà al momento della stima.

Nello sviluppo della stima si considerano il Costo di Ricostruzione a Nuovo ed il Costo di Rimpiazzo a Nuovo al fine di determinare il minore dei costi di investimento. I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovraprezzi sui materiali. Gli oneri di urbanizzazione (computati sulla base delle tabelle comunali) e gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

Il "Costo di Ricostruzione a Nuovo" è definito come il costo necessario, alla data della stima, per riprodurre l'esatta replica della proprietà con una di identici tipo e materiali. Occorre però precisare che tale "ricostruzione" è giustificata soltanto se essa rappresenta il modo più economico per rimpiazzare una proprietà.

Se la riproduzione esatta risulta fisicamente non possibile (es.: determinati materiali di costruzione non sono più disponibili) oppure non tecnicamente valida, a motivo

delle innovazioni tecnologiche intervenute, la procedura corretta di valutazione richiede il "costo di rimpiazzo" a nuovo, applicando il "principio della sostituzione". Il "Costo di Rimpiazzo" è definito come il costo necessario, alla data della stima, per costruire fabbricati o realizzare impianti basati su correnti tecnologie e materiali, che siano in grado di sostituire il bene esistente possedendone la stessa capacità, resa, desiderabilità ed utilità. Dopo avere determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se la proprietà fosse nuova, si effettueranno le opportune detrazioni per il deperimento fisico e l'obsolescenza funzionale rilevati ed attribuibili alla proprietà stimata.

Queste detrazioni misurano quindi la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova e consistono:

a) **Deperimento fisico**: è definito come la perdita di valore, di un bene, attribuibile a logoramento risultante da utilizzo passato e manutenzione effettuata, esposizione agli agenti atmosferici, ecc.

b) **Obsolescenza funzionale**: è definito come la perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componimenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero complesso, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccesso di costi operativi.

E' opportuno osservare come in un qualsiasi momento ogni elemento del deperimento fisico e della obsolescenza funzionale può essere considerato "curabile" od "incurabile".

Curabile è quella condizione che può essere economicamente rettificata per mezzo di riparazioni sostanziali e/o dal rimpiazzo dei componenti e può essere eliminato con un investimento specifico. In questi casi il valore del deprezzamento curabile è rappresentato dal "costo della cura".

Incurabile è quella condizione che riflette la graduale perdita di valore che comincia a verificarsi nel momento stesso in cui un bene è messo in servizio e non è eliminabile.

Io SCRIVENTE, inoltre:
– ha effettuato nel mese di Settembre 2017 un sopralluogo sulle Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione;

– ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, per quanto possibile per le motivazioni sopra esposte, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

– ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore.

6.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

6.1 Valore

L'immobile è stato valutato nell'ipotesi che esso sia libero ed immediatamente disponibile. I valori utilizzati nell'applicazione del metodo valutativo adottato sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento ed adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà in esame. Poiché, infatti, non esistono due beni immobili perfettamente identici/simili, le informazioni disponibili devono essere elaborate per

consentire i necessari confronti. Rispetto al mercato immobiliare di riferimento, come sopra descritto, la Proprietà in esame presenta caratteristiche che costituiscono fattori di apprezzamento e deprezzamento come di seguito specificato:

Apprezzamento

- l'ubicazione all'interno del comprensorio.

Deprezzamento

- lo stato d'uso;
- la dimensione delle unità.

7.0 VALUTAZIONE

7.1 Valore di Mercato

Determinazione del **Valore** delle Proprietà nell'ipotesi considerata.

Il valore unitario e' stato determinato partendo dal valore unitario delle aree del compendio immobiliare pari a €/mq 1.300,00, in forza dei recenti atti di compravendita immobiliari con caratteristica commerciale.

In riferimento alle aree scoperte o a quelle assimilate di pertinenza esclusiva va computata una percentuale sul valore di partenza (€/mq 1.300,00) nella misura del 20%, come indicato nel D.P.R. 138/98.

Trattandosi di aree non di pertinenza esclusiva, ma aree che verranno assoggettate ad uso pubblico non a standard si ritiene plausibile e congruo ridurre la percentuale al 10%.

Per i motivi sopra esposti il valore unitario delle aree, assoggettate ad uso pubblico non a standard, risulta pari a €/mq 130,00 .

COMPRENSORIO LINGOTTO- TORINO-- VALUTAZIONE							
Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Cat.catastale	superficie (mq)	VALUTAZIONE €/m²	VALORE €
AREA 41							
1401	265	673	1	F/1	130	€ 130,00	€ 16.900,00
AREA 42							
1401	265	674	1	F/1	156	€ 130,00	€ 20.280,00
1401	485	2	1	F/1	44	€ 130,00	€ 5.720,00
AREA 43							
1401	265	378	1	C/2	26	€ 130,00	€ 3.380,00
1401	265	379	1	C/2	26	€ 130,00	€ 3.380,00
1401	265	682	1	F/1	300	€ 130,00	€ 39.000,00
1401	265	684	1	F/1	71	€ 130,00	€ 9.230,00
1401	265	702	1	F/1	102	€ 130,00	€ 13.260,00
AREA 44							
1401	265	683	1	F/1	165	€ 130,00	€ 21.450,00
							€ 132.600,00

TOTALE GENERALE	Euro 132.600,00

8.0 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta, ed a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, al 30 Ottobre 2017, il **Valore** delle Proprietà in oggetto siano ragionevolmente espressi come segue:

VALORE

€ 132.600,00

(Euro Centotrentaduemilaseicento/00)

Considerate le particolari caratteristiche della Proprietà in oggetto riteniamo che nel corso della trattativa per l'acquisizione/locazione della stessa i Valori di Mercato/Canoni di Locazione potranno oscillare nell'ambito di un range del +/- 5%.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00007921 00003D90 WDKWUD01
00115847 28/06/2017 09:02:22
4578-00088 4BE1BD77F669EE95
IDENTIFICATIVO : 01161590340250
0 1 16 159034 025 0

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00001302 00004BA0 W1809001
00021249 14/11/2017 11:41:06
4578-00088 985B7CD837040468
IDENTIFICATIVO : 01170281142027
0 1 17 028114 202 7

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00001302 00004BA0 W1809001
00021248 14/11/2017 11:41:01
4578-00088 F5AD842FD0B76FC8
IDENTIFICATIVO : 01170281142039
0 1 17 028114 203 9

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00001302 00004BA0 W1809001
00021247 14/11/2017 11:40:56
4578-00088 A706D2652808B6C4
IDENTIFICATIVO : 01170281142040
0 1 17 028114 204 0

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00001302 00004BA0 W1809001
00021245 14/11/2017 11:40:46
4578-00088 77FCBE510DBD478A
IDENTIFICATIVO : 01170281142062
0 1 17 028114 206 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00001302 00004BA0 W1809001
00021246 14/11/2017 11:40:51
4578-00088 78DBDDDE198CB5A7
IDENTIFICATIVO : 01170281142051
0 1 17 028114 205 1

14653

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Addi 14/11/2017 in Torino, nella Cancelleria del Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Signor SICOLI Geom. Vincenzo nato a Paola (CS) il 04/08/1962 con studio in Corso Re Umberto 44 (TO), il quale, previa seria ammonizione sulli'importanza morale dell'atto, sul vincolo religioso che con esso i credenti contraggono avanti a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento l'avanti stesa perizia da lui sottoscritta, pronuciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessomi, nel solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"

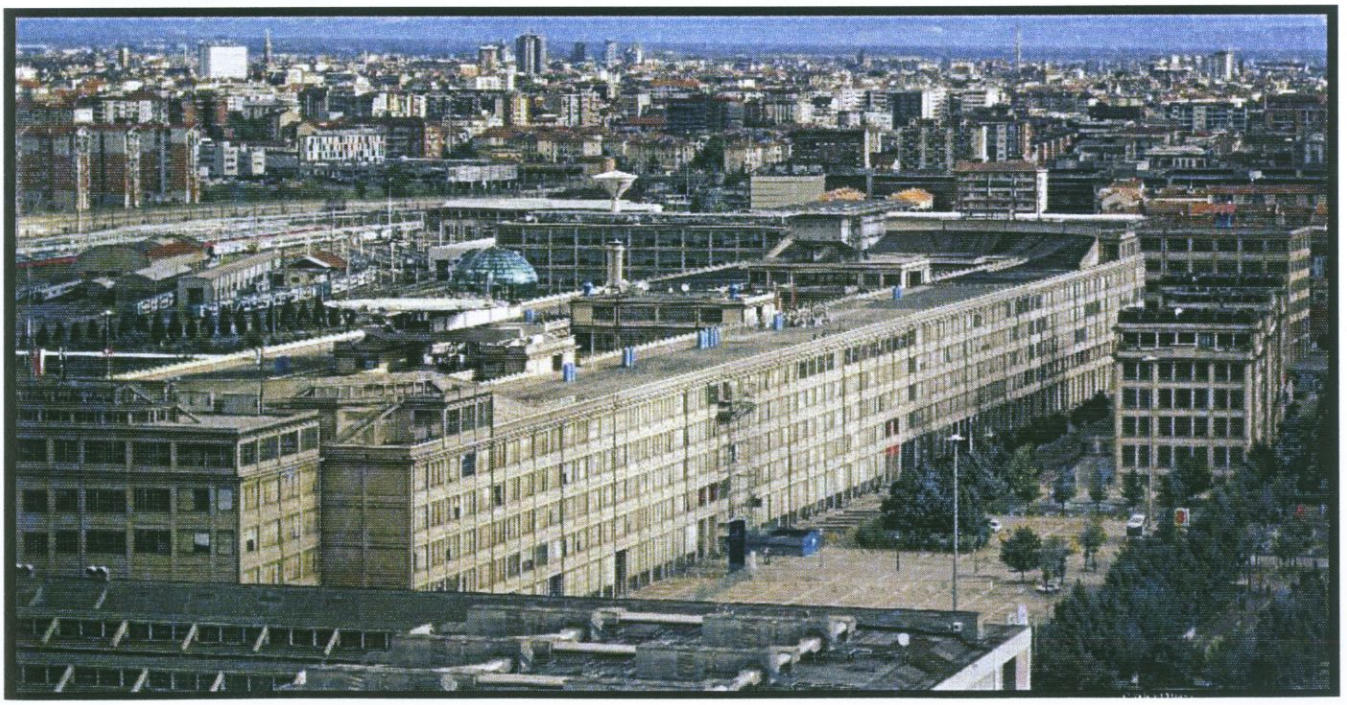
Del che si è redatto il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Il comparente

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Franco GRAZIANI

FOTOGRAFIE



VISURE CATASTALI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.27.34 Fine

Visura n.: T221183 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 673**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	673			area urbana		130 m²			DIVISIONE del 28/04/2017 protocollo n. T00124284 in atti dal 03/05/2017 DIVISIONE (n. 41138.1/2017)
Indirizzo			VIA NIZZA n. 294 piano: 1;									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	1 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	13152890151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.28.06 Fine

Visura n.: T221435 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 674**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	674			area urbana		156 m²			DIVISIONE del 28/04/2017 protocollo n. TO0124284 in atti dal 03/05/2017 DIVISIONE (n. 41138.1/2017)
Indirizzo	VIA NIZZA n. 294 piano: 1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	13152890151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.29.10 Fine

Visura n.: T221917 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 485 Sub.: 2**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	485	2			area urbana		44 m²			DIVISIONE del 28/04/2017 protocollo n. TO0124325 in atti dal 03/05/2017 DIVISIONE (n. 41156.1/2017)
Indirizzo			VIA NIZZA n. 294 piano: 1;									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LINGOTTO PARKING S.R.L. con sede in TORINO	07451940014*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.35.57 Fine

Visura n.: T225079 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 378**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	378	2		C/2	3	26 m²	Totale: 26 m²	Euro 73,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NIZZA n. 294 piano: S1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez: fgl 91 pla 294 sub 378 per allineamento mappe											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	8 GALLERY IMMOBILIARE S R L con sede in MILANO	13152890151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.37.48 Fine

Visura n.: T225952 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 379

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	379	2		C/2	3	26 m²	Totale: 26 m²	Euro 73,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NIZZA n. 294 piano: T.											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ,di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez: fgl 91 pla 294 sub 379 per allineamento mappe											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	1 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	13152890151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.30.08 Fine

Visura n.: T222386 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 682**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	682			area urbana		300 m²			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/2017 protocollo n. TO0124296 in atti dal 03/05/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41135.1/2017)
Indirizzo	VIA NIZZA n. 294 piano: 1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	13152890151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.30.44 Fine

Visura n.: T222664 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 684**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	684			area urbana		71 m²			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/2017 protocollo n. TO0124296 in atti dal 03/05/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41135.1/2017)
Indirizzo		VIA NIZZA n. 294 piano: 1;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	13152890151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2017

Data: 12/10/2017 - Ora: 11.42.10 Fine

Visura n.: T146832 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 702**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	702			area urbana		102 m²			DIVISIONE del 28/04/2017 protocollo n. T00124274 in atti dal 03/05/2017 DIVISIONE (n. 41161.1/2017)
Indirizzo	VIA NIZZA n. 294 piano: 1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAD5 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN BREVE PAD5 S.R.L. con sede in MILANO	09227400968*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 18/03/2016 protocollo n. TO0275894 Voltura in atti dal 14/09/2017 Repertorio n.: 38322 Rogante: CAMBARERI DOMENICO Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 13917 del 21/03/2016 COMPRAVENDITA (n. 38009.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2017

Data: 05/09/2017 - Ora: 15.38.33 Fine

Visura n.: T226278 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di TORINO (Codice: L219)**
	Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1401 Particella: 265 Sub.: 683**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1401	265	683			area urbana		165 m²			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/04/2017 protocollo n. TO0124296 in atti dal 03/05/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 41135.1/2017)
Indirizzo		VIA NIZZA n. 294 piano: 1;										

INTESTATO

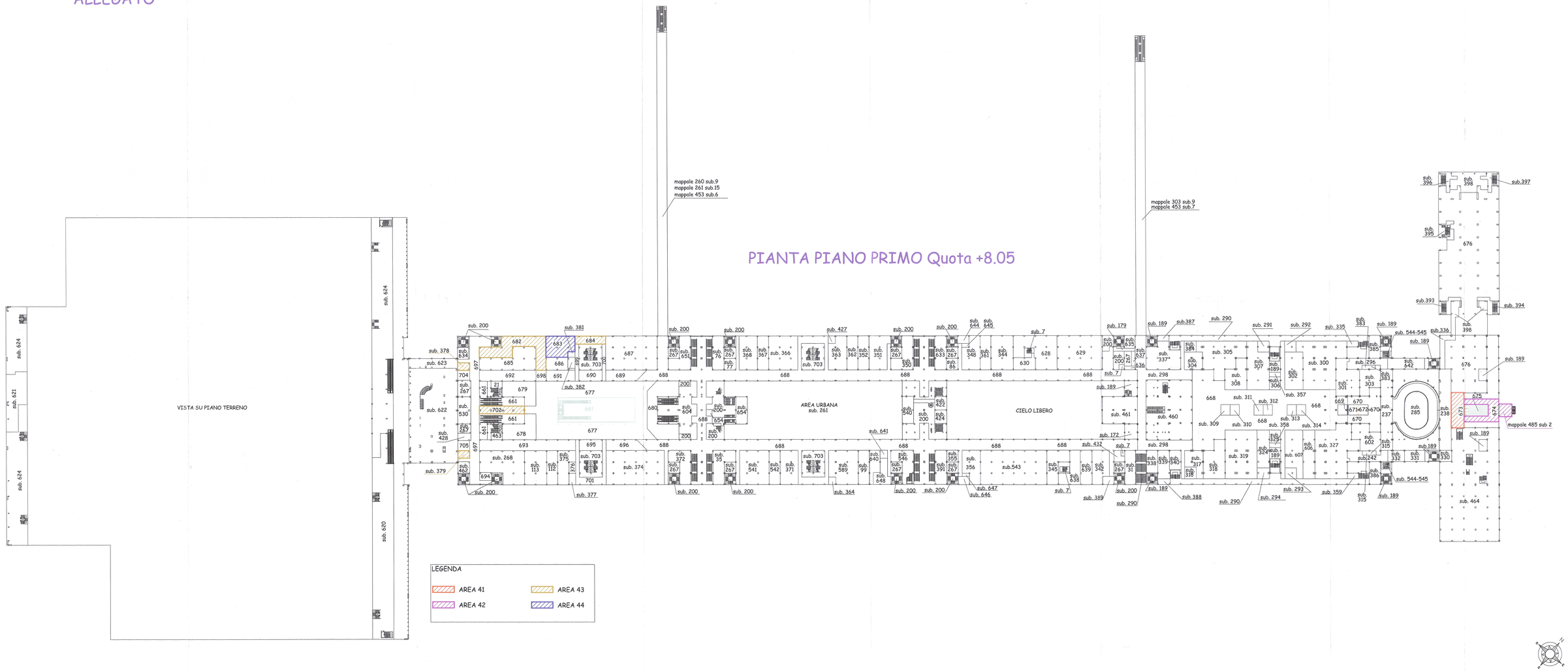
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	8 GALLERY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	13152890151*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO

ALLEGATO

PIANTA PIANO PRIMO Quota +8.05