



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

987/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CREDITORE INTERVENUTO:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda Noli

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberta Mosso

CF: MSSRRT71S51L219J

con studio in Chieri (TO), via S. Giorgio, 6A

Telefono: 338.3585789

E. mail: studiomosso.geo@gmail.com

PEC: roberta.mosso@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 987/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a RIVOLI via Antica di Grugliasco 7, della superficie commerciale di **35,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Unità immobiliare sita al piano terreno composto da un vano ad uso negozio, disimpegno e bagno. Al piano sotterraneo un vano ad uso cantina.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 5-7 della via Antica di Grugliasco, e ulteriore ingresso su corso Francia 226-228. Ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e il tetto è di tipo piano. E' caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è sufficiente.

All'unità pignorata si accede direttamente dalla via Antica di Grugliasco, altresì dall'androne condominiale e parti comuni.

La pavimentazione dei locali è in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno cieco, ed i serramenti esterni sono in metallo con vetro singolo, protetti verso l'esterno da serrande in metallo. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti completi di termo valvole e contabilizzatori di calorie. Non è presente alcun dispositivo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Il locale cantina invece si presenta la pavimentazione con battuto di cemento e porta d'ingresso in ferro. Alla cantina si accede dalla scala condominiale.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,00 mt.

Identificazione catastale:

- Foglio 21 particella 414 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 521,93 Euro, indirizzo catastale: via Antica di Grugliasco, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/10/1996 Pubblico ufficiale SINDONA Sede RIVOLI (TO) Repertorio n. 58783 - UR Sede RIVOLI (TO)
Coerenze: NORD: vano scala condominiale - SUD: via Antica di Grugliasco - OVEST: cortile condominiale - EST: androne condominiale

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.025,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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 **legale** attiva, stipulata il 26/10/2005 a firma di UNIRISCOSSIONI S.P.A. ai nn. 104231/110 di repertorio, iscritta il 28/10/2005 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 51309/11158, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da 300 CARTELLA ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 79.538,74.



Importo capitale: 39.769,37

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/08/2008 a firma di Equitalia Nomos S.p.a. ai nn. 108528/110 di repertorio, iscritta il 22/08/2008 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 41231/8981, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 CARTELLA ESATTORIALE.

Importo ipoteca: 186.063,48.

Importo capitale: 93.031,74

ipoteca attiva, stipulata il 29/07/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ROMA (RM) ai nn. 11671/11024 di repertorio, iscritta il 31/07/2024 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 33801/5461, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 RUOLO.

Importo ipoteca: 253.138,44.

Importo capitale: 126.569,22

ipoteca attiva, stipulata il 05/11/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ROMA (RM) ai nn. 11914/11024 di repertorio, iscritta il 07/11/2024 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 45582/7683, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 RUOLO.

Importo ipoteca: 59.848,56.

Importo capitale: 29.924,28

ipoteca attiva, stipulata il 06/11/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ROMA (RM) ai nn. 11927/11024 di repertorio, iscritta il 08/11/2024 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 45951/7725, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 RUOLO.

Importo ipoteca: 462.660,78.

Importo capitale: 231.330,39

ipoteca attiva, stipulata il 29/12/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE ai nn. 13454/11025 di repertorio, iscritta il 31/12/2025 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 59417/11243, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 2.272.269,56.

Importo capitale: € 1.136.134,78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/12/2024 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 28670/2024 di repertorio, trascritta il 31/12/2024 a Ufficio provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 55054/41371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 1.012,35
Millesimi condominiali:	7

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute, come dal prospetto Allegato n. 9, sono pari ad € 1.012,35

E' opportuno precisare inoltre che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento. Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio, registrato il 06/07/1967 al n. 17691, rogito Notaio dott. Michele Ghiggia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/10/1996 a firma di dott. Sergio Sindona ai nn. 53783/10712 di repertorio, trascritto il 05/11/1996 a Conservatoria Registri Immobiliari di To II ai nn. 28041/19548

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** in forza di atto di donazione (dal 08/11/1995 fino al 25/10/1996), con atto stipulato il 08/11/1995 a firma di dott. Sebastiano dell'Arte ai nn. 170825/21361 di repertorio, registrato il 20/11/1995 a Rivoli ai nn. 2524, trascritto il 17/11/1995 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di To II ai nn. 31791/22397

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 519, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 3 edifici di civile abitazione, rilasciata il 22/12/1962 con il n. 519 di protocollo, agibilità del 15/03/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Progetto definitivo di revisione del PRGC approvato con DGR n. 11-3288 del 25/06/2001 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Residenziale consolidate (RC) - 10RC35. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area Urbanistica: R6



IF - Indice Fondiario mq/mq: 0,5

Indice abitativo (mq/ab) art. 20 L.R 58/77 e s.m.i: 30

IC - indice di Copertura %: 50

H - Altezza Massima m: 22,0

Destinazione d'uso principale: residenziale

Tipi di intervento: Nuova costruzione

Modalità di attuazione: intervento diretto libero, intervento diretto convenzionato.

Prescrizioni specifiche: in presenza di edificio elencato ai sensi dell'art. 24 della L.R 56/77 e s.m.i. non è ammessa la ristrutturazione edilizia e quindi nuova costruzione sull'edificio vincolato.

Carta di sintesi - Classe di idoneità: I

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità commerciale oggetto della presente stima **NON RISULTA CONFORME** alla situazione edilizia agli atti in quanto è stato realizzato un solo d'ingresso sulla facciata lato via Antica di Grugliasco, anziché n. 2 ingressi come previsto nel progetto originario. Inoltre, l'intero piano interrato delle cantine risulta rappresentato in maniera differente allo stato attuale.

Sarà onere dell'aggiudicatario la richiesta di regolarizzare della situazione riferita al Negozio a piano terreno, mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Sarà invece onere del Condominio la presentazione della pratica edilizia presso l'UTE del Comune di Rivoli, per l'aggiornamento planimetrico architettonico del piano cantine.

Inoltre, sempre durante il sopralluogo, si è riscontrato un foro sulla parete lato Nord della cantina. Sarà onere dell'aggiudicatario il ripristino dello stato dei luoghi.

Si precisa che gli oneri e le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie andranno opportunamente verificati ed approfonditi con gli uffici comunali, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il serramento fronte via è stato realizzato in maniera differente al disegno architettonico (è presente un solo serramento di ingresso). Il piano cantine in generale non risulta conforme alla situazione licenziata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Serramento d'ingresso del negozio da aggiornare e chiusura



finestra lato cortile interno

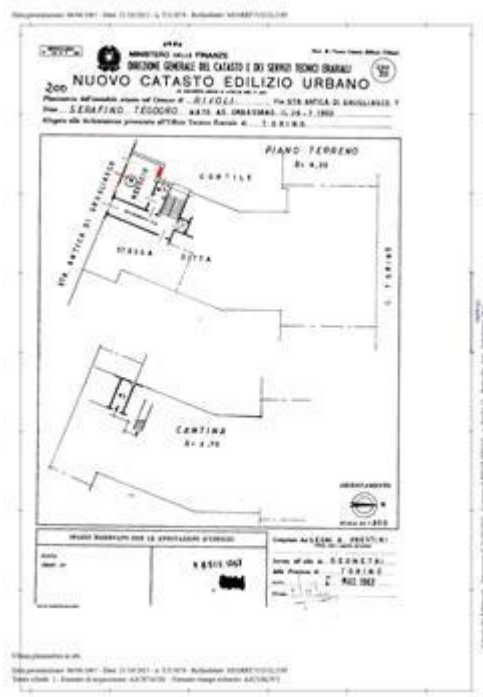
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista: €.500,00
- Diritti catastale: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIVOLI VIA ANTICA DI GRUGLIASCO 7

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a RIVOLI via Antica di Grugliasco 7, della superficie commerciale di **35,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)).

Unità immobiliare sita al piano terreno composto da un vano ad uso negozio, disimpegno e bagno. Al piano sotterraneo un vano ad uso cantina.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 5-7 della via Antica di Grugliasco e ulteriore ingresso su corso Francia 226-228. Ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e il tetto è di tipo piano. E' caratterizzato da



prospetti intonacati e tinteggiati. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è sufficiente.

All'unità pignorata si accede direttamente dalla via Antica di Grugliasco, altresì dall'androne condominiale e parti comuni.

La pavimentazione dei locali è in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno cieco, ed i serramenti esterni sono in metallo con vetro singolo, protetti verso l'esterno da serrande in metallo. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti completi di termo valvole e contabilizzatori di calorie. Non è presente alcun dispositivo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Il locale cantina invece si presenta la pavimentazione con battuto di cemento e porta d'ingresso in ferro. Alla cantina si accede dalla scala condominiale.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 414 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 521,93 Euro, indirizzo catastale: via Antica di Grugliasco, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/10/1996 Pubblico ufficiale SINDONA Sede RIVOLI (TO) Repertorio n. 58783 - UR Sede RIVOLI (TO)
Coerenze: NORD: vano scala condominiale - SUD: via Antica di Grugliasco - OVEST: cortile condominiale - EST: androne condominiale

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Il negozio



Il bagno

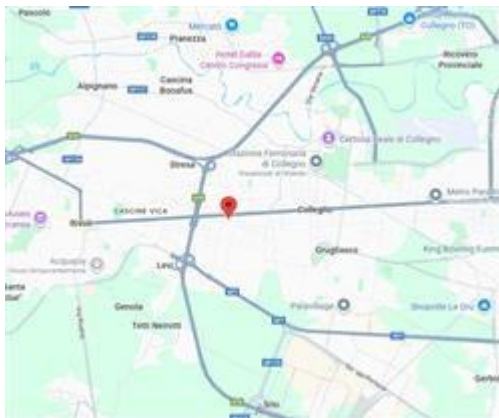




Il disimpegno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villaggio Leumann.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- supermercato
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 mt
- tangenziale distante 1 km
- aeroporto distante 25 km
- ferrovia distante 3 km
- metropolitana distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di prestazione energetica per l'immobile in esame, in base alle informazioni acquisite dal Perito, non esiste

*** DATO OSCURATO ***

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Il condominio

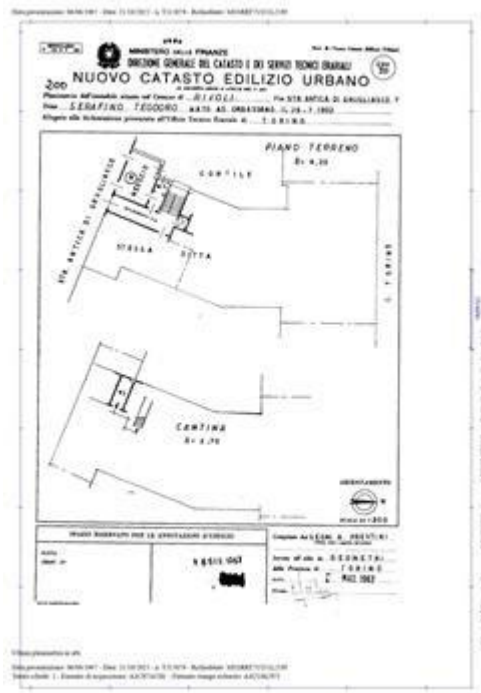
CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	33,00	x	100 %	=	33,00
Cantina	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	41,00				35,40





Planimetria catastale

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: 22/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: LOCALE COMMERCIALE FRONTE STRADA CON DUE VETRINE

Indirizzo: GRUGLIASCO - STRADA ANTICA DI RIVOLI

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 826,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 34.200,00 pari a 743,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Locale commerciale



Indirizzo: via Trento, 31 - Grugliasco
 Superfici principali e secondarie: 53
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 735,85 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 37.050,00 pari a 699,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/09/2025
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: negozio all'asta
 Indirizzo: via Domenico Cimarosa, 12, Collegno
 Superfici principali e secondarie: 68
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 46.800,00 pari a 688,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Rosticceria - Pizza al taglio in Vendita
 Indirizzo: Collegno zona Terracorta
 Superfici principali e secondarie: 42
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 29.000,00 pari a 690,48 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (08/01/2026)
 Valore minimo: 600,00
 Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali similari nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce ai Negozi un valore da un min di 600 €/mq a un max di 1.200 €/mq. Si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a xxxxxx €/mq.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	34.200,00	37.050,00	46.800,00	29.000,00
Consistenza	35,40	46,00	53,00	68,00	42,00



Data [mesi]	0	6,00	0,00	4,00	0,00
Prezzo unitario	-	826,09	735,85	688,24	690,48

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	688,24	688,24	688,24	688,24

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	34.200,00	37.050,00	46.800,00	29.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.295,29	-12.112,94	-22.436,47	-4.542,35
Prezzo corretto	26.904,71	24.937,06	24.363,53	24.457,65

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **25.165,74**

Divergenza: 9,45% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,40 x 710,90 = **25.165,86**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.165,86

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.165,86

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino II, ufficio tecnico di Rivoli, agenzie: Rivoli, Collegno e Grugliasco, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	negozio	35,40	0,00	25.165,86	25.165,86
				25.165,86 €	25.165,86 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.140,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.025,86**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.012,35**

Arrotondamento del valore finale: **€. 13,51**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.000,00**

data 14/01/2026

Il Tecnico incaricato
Geom. Roberta Mosso

