TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa NOLI Jolanda

CUSTODE:

GERBINO Amedeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Andrea Ceresole

CF:CRSNDR67T17L277J
con studio in TORRE PELLICE (TO) VIA MATTEOTTI 3
telefono: 012191202
email: ceregeo@virgilio.it
PEC: andrea.ceresole@geopec.it

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RIVOLI Corso Susa 42, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In zona residenziale/commerciale del Comune di Rivoli, comoda a tutti i principali servizi, appartamento posto al 5° piano (6° fuori terra) di stabile servito da ascensore, composto da cucinino, soggiorno, salotto, tre camere, bagno con antibagno e ripostiglio. Completano la proprietà due balconi con doppia esposizione e una cantina posta al 2° piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (6° ft), ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 270 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Susa n. 42/A, piano: S2-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: alloggio: Corso Susa, alloggio n. 11, vano ascensore, vano scale, cortile, vano scala B e alloggio 21 cantina: intercapedine comune, altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u.
  Non risultano essere state eseguite le volture catastale a seguito di sentenza n. 230/2026 con la quale è stata attribuita l'intera proprietà all'esecutata.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**141,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 208.024,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 200.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**14/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono contratti di locazione registrati in capo all'esecutata e riferiti all'immobile pignorato.

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento alla verifica dell'eventuale sussistenza di vincoli derivanti da interventi di edilizia convenzionata, sulla base dei dati e delle informazioni acquisite non si ravvisano i presupposti per l'applicazione dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, della Legge n. 178/2020.

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 15/03/2024 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 10.997/11.024 di repertorio, iscritta il 20/03/2024 a Torino 2 ai nn. 11.477/1.647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 711.355,02.
Importo capitale: 355.677,51

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 14/04/1994 a Torino 2 ai nn. 11.526/8.235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

pignoramento, stipulata il 03/12/1998 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 5.492/1998 di repertorio, trascritta il 29/12/1998 a Torino 2 ai nn. 42.873/29.202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

pignoramento, stipulata il 09/02/2024 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3.835/2024 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a Torino 2 ai nn. 9.740/7.373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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:	**€. 3.550,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 19.463,90**
Millesimi condominiali:	**22,18**

Ulteriori avvertenze:

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

Le spese ordinarie annue di gestione indicate comprendono una quota relativa al riscaldamento pari a circa € 2.000,00. L'unità immobiliare risulta identificata con il n. 63 nel riparto di gestione.

Il Condominio è dotato di Regolamento approvato il 30 aprile 1974.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data odierna, a seguito della sentenza n. 230/2026 del Tribunale di Torino, trascritta in data 19/02/2026 rg. 6.969/5.167 e rg. 6.970/5.168, la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** risulta essere proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

Non risultano eseguite le volture catastali conseguenti alla sopra citata sentenza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di sentenza accertativa della qualità di erede (dal 17/11/2022), con atto stipulato il 16/01/2026 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 230/2026 di repertorio, trascritto il 19/02/2026 a Torino 2 ai nn. 6.970/5.168.
Sentenza Tribunale di Torino n. 230/2026 del 16/01/2026 rg. 13.958/2025. Sentenza accertativa della qualità di erede con la quale viene identificata la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** quale erede del Sig. *** DATO OSCURATO *** (con la quale divenne proprietaria per la quota di 1/4). Sentenza trascritta al n. 38 del 19/02/2026 rg. 6.969/5.167 a Torino 2. Sentenza accertativa della qualità di erede con la quale viene identificata la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** quale erede della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** . Sentenza trascritta al n. 39 del 19/02/2026 rg. 6.970/5.168 a Torino 2 (con la quale divenne proprietaria per la quota di 3/4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1969 fino al 19/12/2020), con atto stipulato il 10/03/1969 a firma di Not. MAROCCO Antonio Maria ai nn. 6.009 di repertorio, registrato il 27/03/1969 a Torino ai nn. 10.585, trascritto il 14/04/1969 a Torino 2 ai nn. 18.862/13.766.
Rettifica a firma Not. ANZALONE Rosario in data 03/11/1993 rep. n. 70.007/5.014 registrato a Torino il 12/11/1993 al n. 31.623 e trascritto a Torino 2 il 18/11/1993 ai nn. 28.682/20.079

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1969 fino al 19/12/2020), con atto stipulato il 10/03/1969 a firma di Not. MAROCCO Antonio Maria ai nn. 6.009 di repertorio, trascritto il 14/04/1969 a Torino 2 ai nn. 14/04/1969.
Rettifica a firma Not. ANZALONE Rosario in data 03/11/1993 rep. n. 70.007/5.014 registrato a Torino il 12/11/1993 al n. 31.623 e trascritto a Torino 2 il 18/11/1993 ai nn. 28.682/20.079

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 19/12/2020 fino al 17/11/2022), registrato il 05/01/2022 a Torino 2 ai nn. 554.409/88.888, trascritto il 07/01/2022 a Torino 2 ai nn. 235/203

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 19/12/2020 fino al 17/11/2022), registrato il 05/01/2022 a Torino 2 ai nn. 554.409/88.888, trascritto il 07/01/2022 a Torino 2 ai nn. 235/203.
Sentenza Tribunale di Torino n. 230/2026 del 16/01/2026 rg. 13.958/2025. Sentenza accertativa della qualità di erede con la quale viene identificata la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** quale erede del Sig. *** DATO OSCURATO *** . Sentenza trascritta al n. 38 del 19/02/2026 rg. 6.969/5.167 a Torino 2

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta alla costruzione **N. 480/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione a 6 piani fuori terra, presentata il 19/01/1963, rilasciata il 26/04/1963

Concessione in variante **N. 58/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera a licenza alla costruzione n. 480/1963, presentata il 13/02/1967, rilasciata il 23/05/1967, agibilità del 28/03/1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona 9Rc1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
In queste Aree normative è previsto il mantenimento dell'edificato esistente, con possibilità di ricostruire le stesse quantità di superficie lorda nel rispetto delle norme di distanza, di superficie coperta e di altezza, prescritte dalla scheda di area normativa.
È prescritta la presentazione di un preciso rilievo del preesistente, redatto e firmato da un professionista abilitato.
E' possibile ricostruire altezze anche superiori a quelle consentite dalla scheda, se lo studio di inserimento ambientale ne dimostri la compatibilità con l'ambiente circostante (art. 5.6), previa redazione di S.U.E., esteso ad un intorno significativo e corredato da previsioni planovolumetriche.
E' comunque possibile ampliare gli edifici esistenti che non utilizzino la capacità fondiaria dei lotti od intervenire sui lotti liberi, trasferendo (art. 5.2 e altri) da aree destinate a viabilità o servizi pubblici la necessaria capacità edificatoria territoriale (art. 2.5 Indice di capacità edificatoria territoriale It).
In queste Aree normative sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 10.5 (Interventi «Una Tantum»).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune modifiche alla distribuzione interna, consistenti nella mancata realizzazione/chiusura della porta di accesso al cucinino, nella realizzazione di un antibagno e nella modifica del tramezzo divisorio tra il salotto e una camera da letto. Contestualmente, dovrà essere resa apposita dichiarazione in merito alla sussistenza delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, con riferimento ad alcuni serramenti esterni, realizzati in configurazione speculare rispetto a quanto rappresentato negli elaborati autorizzati.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria, comprensiva dell'attestazione relativa alle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, con riferimento alle difformità riscontrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con attestazione delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis: €.1.300,00
- Oblazione CILA art. 6 bis comma 5: €.1.000,00

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune modifiche alla distribuzione interna, consistenti nella mancata realizzazione della porta di accesso al cucinino, nella realizzazione di un antibagno e nella modifica del tramezzo divisorio tra il salotto e una camera da letto. Sono state inoltre riscontrate alcune difformità nella rappresentazione di alcuni serramenti esterni.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DoCFa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DoCFa per divisione e diversa distribuzione spazi interni: €.700,00
- Diritti catastali: €.140,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Voltura catastale a seguito della Sentenza n. 230/2026 del 16/01/2026, R.G. n. 13.958/2025, accertativa della qualità di erede, con la quale la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** è stata riconosciuta quale erede della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** . La sentenza è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 19/02/2026, ai nn. 6.970/5.168.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale: €.250,00
- Diritti catastali: €.86,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

BENI IN RIVOLI CORSO SUSA 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIVOLI Corso Susa 42, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
In zona residenziale/commerciale del Comune di Rivoli, comoda a tutti i principali servizi, appartamento posto al 5° piano (6° fuori terra) di stabile servito da ascensore, composto da cucinino, soggiorno, salotto, tre camere, bagno con antibagno e ripostiglio. Completano la proprietà due balconi con doppia esposizione e una cantina posta al 2° piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (6° ft), ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 270 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: Corso Susa n. 42/A, piano: S2-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: alloggio: Corso Susa, alloggio n. 11, vano ascensore, vano scale, cortile, vano scala

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

B e alloggio 21 cantina: intercapedine comune, altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u.
Non risultano essere state eseguite le volture catastale a seguito di sentenza n. 230/2026 con la quale è stata attribuita l'intera proprietà all'esecutata.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1963.



Facciata condominiale su Corso Susa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Collegno, Torino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Condominio in cui è ubicato l'appartamento oggetto della presente procedura si sviluppa su sei piani fuori terra e si estende su C.so Susa nn. 40/42, Via Unità d'Italia n. 1 e Via Pasteur nn. 17/19.

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

L'immobile è ubicato in zona residenziale/commerciale, comoda a tutti i principali servizi. L'appartamento è posto al 5° piano (6° fuori terra) ed è servito da ascensore condominiale. Si compone di disimpegno/corridoio d'ingresso, soggiorno, cucinino, salotto, tre camere da letto, bagno con antibagno e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi con doppia esposizione est/ovest.

L’appartamento si presenta nelle condizioni originarie e, nel complesso, in buono stato di conservazione, pur necessitando di interventi di risanamento e adeguamento, in particolare per quanto riguarda gli impianti idraulico ed elettrico e gli infissi esterni.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; nell'appartamento sono presenti radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC. Le porte interne, tutte della medesima tipologia, sono in legno laccato di colore bianco, ad eccezione della porta di accesso al salotto, realizzata in vetro. Il portoncino di ingresso all’appartamento è di tipo blindato.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari e si presenta visibilmente datato, sebbene complessivamente in condizioni funzionali. Le pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura fino a un’altezza di circa 2,10 m. Un analogo rivestimento in piastrelle di monocottura è presente nel cucinino.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico collocato nel bagno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è presente un interruttore differenziale salvavita. L'appartamento è inoltre dotato di impianto citofonico.

I pavimenti sono prevalentemente realizzati in piastrelle di monocottura; due camere sono dotate di pavimentazione in parquet di legno, una camera presenta piastrelle in graniglia, mentre l’ingresso è caratterizzato dalla presenza di piastrelloni in marmo.

I due balconi sono coperti dallo sporto del tetto condominiale e sono entrambi pavimentati con piastrelle in monocottura, originali dell'epoca di edificazione dello stabile.

Completa la proprietà una cantina, identificata con il n. 12, posta al secondo piano interrato. Il locale si presenta pavimentato con piastrelle in monocottura ed è dotato di diversi ripiani in muratura. L’accesso avviene dal corridoio comune tramite una porta in ferro. All’interno della cantina transita la tubazione a servizio dell’impianto di riscaldamento condominiale.

A seguito delle verifiche effettuate sul portale SIPEE, l’unità immobiliare risulta attualmente priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

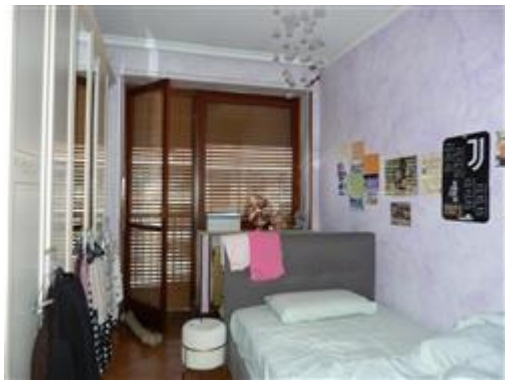


Salotto



Salotto

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543



Camera

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
Alloggio	130,00	x	100 %	=	130,00
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Cantina	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	**169,00**				**141,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/03/2025

Fonte di informazione: Consultazioni valori immobiliari dichiarati, servizio dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Alloggio comprensivo di pertinenze (autorimessa e cantina) - l'immobile è ubicato nel medesimo Condominio

Indirizzo: Corso Susa 40-42, Via Unità d'Italia 1, Via Pasteur 17-19

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/06/2025

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati, servizio dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Alloggio comprensivo di cantina - l'immobile è ubicato nel medesimo Condominio

Indirizzo: Corso Susa 40-42, Via Unità d'Italia 1, Via Pasteur 17-19

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati. servizio dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Alloggio comprensivo di cantina - l'immobile è ubicato nel medesimo Condominio

Indirizzo: Corso Susa 40-42, Via Unità d'Italia 1, Via Pasteur 17-19

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.421,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/02/2026

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati, servizio dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: Alloggio comprensivo di pertinenze (autorimessa e n. 2 cantine) - l'immobile è ubicato nel medesimo Condominio

Indirizzo: Corso Susa 40-42, Via Unità d'Italia 1, Via Pasteur 17-19

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.437,50 Euro/mq

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.338,00

Valore massimo: 2.198,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla determinazione del valore dell'immobile adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei valori medi di mercato attraverso la consultazione online e indagini sul mercato locale.

Alla luce delle risultanze emerse e tenuto conto delle quotazioni riportate dal Borsino immobiliare e dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente adattate al contesto specifico, nonchè delle caratteristiche intrinseche (stato conservativo, distribuzione interna, finiture) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, servizi) dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è individuato un valore unitario pari a 1.500 €/mq al quale rapportare la superficie commerciale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,00	x	1.500,00	=	**211.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 211.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 211.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Rivoli - Torino 2, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Rivoli, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Borsino Immobiliare

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:

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,00	0,00	211.500,00	211.500,00
				211.500,00 €	**211.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.476,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.024,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** 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: **€. 8.320,96**

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: **€. -296,96**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

data 14/08/2026

il tecnico incaricato
Andrea Ceresole

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543