TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 93/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA
*****dati oscurati*****

DEBITORE
*****dati oscurati*****

GIUDICE
Dott.sa Paola Demaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CONSULENTE TECNICO INCARICATO
ARCH. LORENZO IMPERIALI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 93/2026 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Nel comune di Rivoli ubicato in via Rombò n.27/c, **locale commerciale** al piano terra composto da un vano uso negozio con retro, ripostiglio, disimpegno e bagno, al primo piano interrato **locale accessorio uso sgombero**, collegato ai locali del piano terreno con scala interna; al piano terreno, nel cortile, **due posti auto scoperti** contigui distinti con le sigle "P13" e "P14".

fra le coerenze rispettivamente al piano terreno area condominiale, vano ascensore, cortile; al piano interrato corridoio cantine a tre lati ed area di manovra; con accesso da Via Rombò n. 21/A al piano terreno cortile confinanti nell'insieme con: posti auto P12 e P15 ed area di manovra.

Identificazione catastale:

Gli immobili suddetti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli al **foglio 34, numero 434**, subalterni:

- **sub. 31**, Via Rombò n. 27/C, piano S1-T, categoria C/1, classe 7, mq. 60, superficie catastale totale mq. 89, R.C. € 1.598,95 (il locale commerciale);

- **sub. 15**, Via Rombò snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq.12, R.C. € 75,87, (il posto auto P13);

- **sub. 16**, Via Rombò snc, piano T, categoria C/6, classe 1, mq.12, superficie catastale mq. 13, R.C. euro 70,03 (il posto auto P14).

intestati
*****dati oscurati***** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Derivante da:

Le unità immobiliari sono state costituite con i medesimi dati catastali in data 13/11/2002 Pratica n. 793929.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.000,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 84.000,00
Data della valutazione:	04.09.2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 03/07/2026 unitamente al custode nominato: il sopralluogo è avvenuto alla presenza del signor ***dati oscurati***.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha dato esito negativo.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In base alla certificazione notarile a rogito Notaio Caterina Audano aggiornata e integrata al 09/03/2026 e alle verifiche dello scrivente, si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono i beni oggetto di pignoramento totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 tassa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Affinché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono l'imposta ipotecaria (0,5% del debito, min. €200), bollo €35 e tassa €59.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione di ipoteca** contro ***dati oscurati***del 18/09/2019 ai nn.37885/6842, a favore di ***dati oscurati***, derivante da ipoteca concessa amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, repertorio n. 7875/11019 del 17/09/2019;

- **Iscrizione di ipoteca** contro ***dati oscurati***del 02/03/2022, ai nn.8410/1492, a favore di ***dati oscurati***, derivante da ipoteca concessa amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, repertorio n. 9152/11022 del 01/03/2022;

- **Iscrizione di ipoteca** contro ***dati oscurati***del 21/03/2025, ai nn. 11491/2046, a favore di ***dati oscurati***, derivante da ipoteca concessa amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, repertorio n. 12511/11025 del 19/03/2025;

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn. 6790/5055 del 18/02/2026

Atto U.N.E.P. Corte Di Appello di Torino del 20/01/2026 Repertorio: 1214/2026.

A favore: ***dati oscurati***

Contro: ***dati oscurati***titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

4.2.3 Altre trascrizioni: -

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: -

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Dall'interrogazione relativa alle spese condominiali di gestione dell'immobile, attuali e pregresse, emerge il seguente quadro:

u.i.	Pregresso (ante 2025)	Spese es. Consuntivo 2025	Saldo al 31.12.2025	Spese Esercizio Preventive 2026	TOTALE
Sub. 31	€ 3.474,39	€ 1.629,37	€ 5.103,76	€ 1.785,70	**€ 6.889,46**

(Negozio)					
Sub. 15 (Posto Auto 13 mq)	€ 88,10	€ 23,81	€ 111,91	€ 29,30	**€ 141,21**
Sub. 16 (Posto Auto 12 mq)	€ 97,07	€ 25,64	€ 122,71	€ 31,57	**€ 154,28**
TOTALE	**€ 3.659,56**	**€ 1.678,82**	**€ 5.338,38**	**€ 1.846,57**	**€ 7.184,95**

Regolamento di condominio: lo stabile è stato dotato di un Regolamento di Condominio depositato con le annesse tabelle millesimali con verbale a rogito del Notaio Paolo Bonomo in data 17/09/2003, rep. 28226, registrato a Torino il 26 settembre 2003 al n. 14905.

Il Regolamento impone dei limiti all'alienazione e all'uso dei posti auto:

Divieto di alienazione a terzi estranei (Articolo 26): *"Le cantine ed i posti auto al piano terra sono considerati ad ogni effetto accessori esclusivi degli alloggi e pertanto non potranno formare oggetto di vendita separata o di locazione a persone che non rivestano la qualifica di condomino."*

L'art. 23 del Regolamento introduce una serie di limitazioni d'uso dei locali commerciali finalizzate alla tutela del decoro, della tranquillità e della funzione complessiva dello stabile. In particolare, sono escluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle di bar e ristorazione, nonché il commercio di animali e le attività riconducibili ai cosiddetti "sexy shop" o comunque alla vendita, esposizione e diffusione di materiale pornografico.

Sono inoltre vietate diverse destinazioni d'uso considerate incompatibili con il contesto condominiale, tra cui scuole, palestre, studi medici convenzionati, attività veterinarie, centri benessere ed estetici, sale da ballo, agenzie di pegno, sedi politiche e strutture sanitarie. Resta invece espressamente ammessa l'installazione di distributori automatici operativi continuativamente nell'arco delle 24 ore.

L'unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni e alle spese generali con una quota di

Unità Immobiliare	Tabella A proprietà	Tabella B Parti comuni	Tabella C Scale e Ascensore
Sub. 31 Negozio - Unità 001	72,96	36,47	36,47 (Scala A / Ascensore)
Sub. 15 Posto Auto - Unità 045	2,45	1,23	Non applicabile
Sub. 16 Posto Auto - Unità 046	2,65	1,32	Non applicabile
TOTALE	78,06	39,02	

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati Regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non esecutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

Convenzioni Edilizie: Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rivoli sotto l'osservanza dell'**atto di vincolo** stipulato con atto a rogito del Notaio Paolo Bonomo in data 14/03/2001, registrato a Torino 3 il 21/03/2001 al n. 3055, e trascritto a Torino 2 in data 13/04/2001 ai nn. 14283/9157 e 14284/9158 a favore del Comune di Rivoli (TO) e contro il sig. Gherzo Pietro (Rivoli TO 11/11/1915) in virtù del quale il terreno al foglio 34 part. 156 è stato vincolato a favore del Comune di Rivoli una parte dello stabile condominiale in oggetto a parcheggio privato di uso pubblico; il terreno in allora al C.T. al foglio 34 part.426 parte è vincolato a passaggio pedonale privato di uso pubblico.

NOTA DEL CTU: In ragione del vincolo di parcheggio privato ad uso pubblico si considerano i

beni lotto unico in quanto destinati ai clienti delle attività al piano terreno e soggetto agli obblighi di mantenimento e corretta utilizzazione anche da parte dei successori e aventi causa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino II e aggiornamento delle ricerche del CTU, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente al pignoramento.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

dati oscurati nato a Rivoli (TO) il 24/02/1976 c.f. SRTYRU76B24H355F– diritto di proprietà 1/1

L'intera proprietà è pervenuta in virtù di

- **Atto di compravendita** del 10/10/2007 a rogito Notaio Barbara D'Alia n. rep. 16651/5046

Trascrizione ai nn. 58639/34359 del 30/10/2007

Venditori: ***dati oscurati*** e ***dati oscurati***, coniugi in regime di comunione legale

Acquirente: ***dati oscurati***, nella qualità di titolare dell'impresa individuale ***DATI OSCURATI***, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino c.f. ***dati oscurati*** e partita IVA ***dati oscurati***.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai venditori gli immobili sono pervenuti per

- **Atto di compravendita** del 17/09/2003 a rogito Notaio Paolo Bonomo n. rep. 28227/12881

Trascrizione a Torino 2 il 15/10/2003 ai nn. 46257/31238

per acquisto dalla società "***dati oscurati***" per la proprietà di 600/1000, dall'ente ecclesiastico "***dati oscurati***" per nuda proprietà 400/1000 e dalla signora Angiolina Albertina Fiore nata a Orbassano (TO) il 20/03/1918 c.f. FRINLN18C60G087B per usufrutto 400/1000.

Antecedentemente al ventennio l'immobile è pervenuto:

- per il 60% alla società "***dati oscurati***" dal signor ***dati oscurati***, per atto a rogito del Notaio Bonomo in data 21/05/2001, rep. 25579, registrato a Torino 3 il 04/06/2001 al n. 5510 e trascritto a Torino il 07/06/2001 ai nn. 20905/13693;

- per il 40% in usufrutto ad Angiolina Albertina Fiore e in nuda proprietà all'Ente ecclesiastico "***dati oscurati***", per successione a ***dati oscurati***, giusta denunzia di successione registrata a Rivoli il 04/04/2003 al n. 9 vol. 1167 e trascritta a Torino 2 il 07/09/2004 ai nn. 43515/29124, l'eredità si è devoluta per testamento pubblicato con verbale a rogito del Notaio Giulio Biino in data 20/05/2002, rep. 8519, registrato a Torino il 22/05/2002 al n. 2615; e successivo atto di adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie a rogito del Notaio Giulio Biino in data 26/06/2003, registrato a Torino il 02/04/2003 al n. 2412;

- al signor ***dati oscurati*** in virtù dei legittimi titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di specifica richiesta del sottoscritto CTU, finalizzata all'acquisizione delle pratiche edilizie riferibili all'immobile oggetto di perizia, l'Archivio Edilizio del Comune di Rivoli ha effettuato le ricerche di competenza, rinvenendo e mettendo a disposizione le seguenti pratiche.

Si precisa che la documentazione di seguito indicata corrisponde a quanto reperito e fornito dall'Ente all'esito delle ricerche effettuate; considerata l'assenza di un sistema di ricerca unico e

la possibile incompletezza dell'archivio storico, non può escludersi l'esistenza di ulteriori pratiche non rinvenute dall'addetto.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Per la costruzione del fabbricato comprendente gli immobili è stata rilasciata dal Comune di Rivoli la concessione edilizia n. 297/00 del 23/05/2001 e successiva denuncia di inizio attività in data 30/01/2003.
- Licenza abitabilità pratica n.203/2003 in data 12/09/2022

Con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata presentata:

- Denuncia di inizio attività n.6662 prot.25266 del 28/06/2007

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il PRGC classifica l'area in Aree normative residenziali consolidate – Area normativa Residenza 8Rc28. Destinazione principale residenziale, sono ammesse destinazioni d'uso secondarie: artigianato di servizio e fornitura di servizi a gestione privata.

I tipi di intervento consentiti sono tutti fino a interventi di nuova costruzione e di ampliamento.

Non sono presenti vincoli di natura tecnico urbanistica.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA[1]:

La pratica di riferimento dell'unità immobiliare è la Denuncia di inizio attività n.6662 prot.25266 del 28/06/2007.

Con tale richiesta di autorizzazione sono state apportate le modifiche all'unità immobiliare che l'hanno trasformato nello stato attuale.

La disposizione planimetrica di questo ultimo stato assentito **non è conforme ma regolarizzabile.**

Si segnala che sono presenti modifiche planimetriche che possono costituire tolleranze esecutive poiché trattasi di irregolarità geometriche di minima entità che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

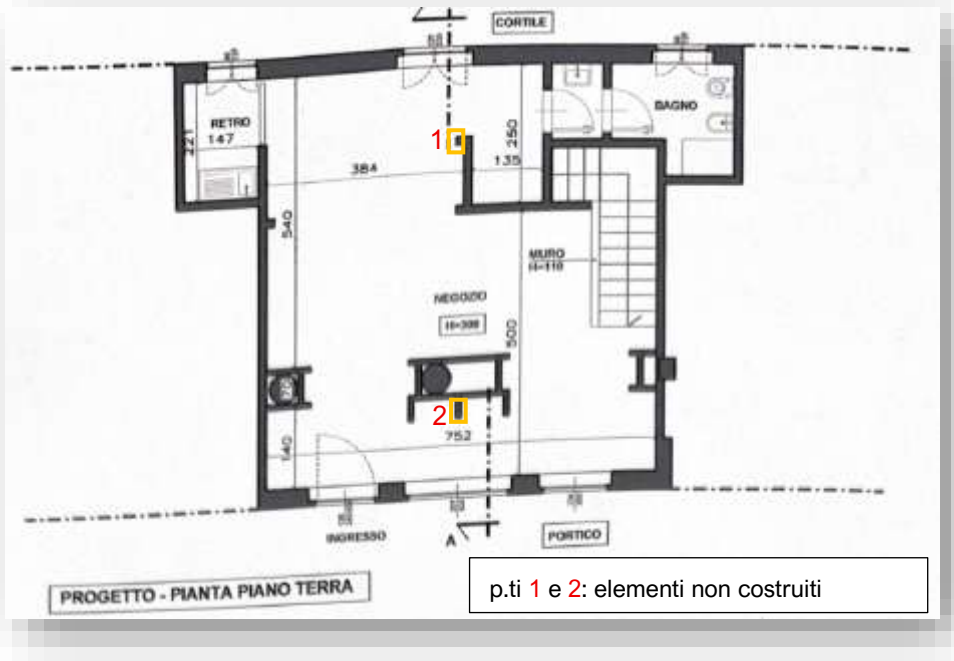
Sono stati rilevati porzioni di tramezzi non costruiti al piano terreno così come illustrati in figura n.1 e una porzione di controsoffitto, creato per celare il passaggio di impianti che ha modificato l'altezza del magazzino in una porzione con altezza cm 205.

Si segnala tuttavia che la porta che conduce alle parti comuni è stata tamponata: si prevedono costi per la rimozione della tamponatura e fornitura e posa di nuovo serramento blindato leggero e relativi lavori di finitura.

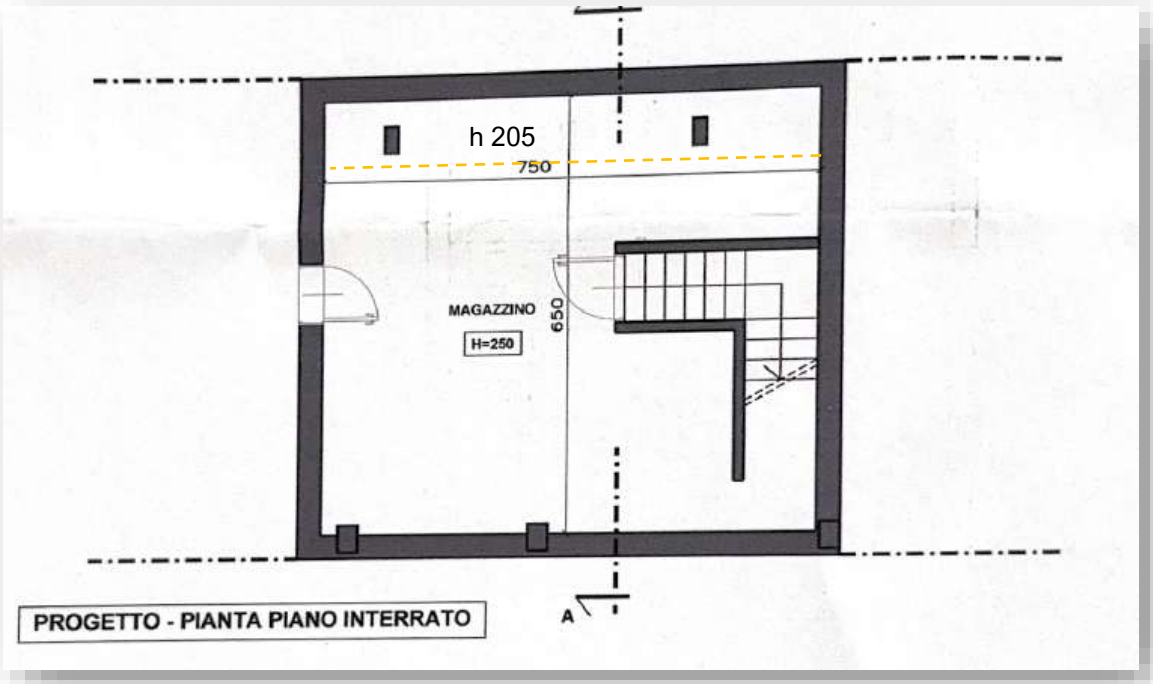
Costi edili di regolarizzazione: € 3.000,00

---

[1] *Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).*



1 – estratto Denuncia di inizio attività n.6662



2 - estratto Denuncia di inizio attività n.6662

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse limitate difformità consistenti nella mancata realizzazione di alcuni elementi costruttivi di modesta entità,

previsti nella planimetria catastale. Alla luce delle relative caratteristiche dimensionali e funzionali, tali difformità non appaiono idonee a incidere sulla consistenza, sulla categoria, sulla classe o sulla rendita catastale dell'unità immobiliare. Pertanto, sulla base dei criteri indicati dall'Agenzia del Territorio con Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 e nei limiti della verifica effettuata, le predette difformità non appaiono assumere rilevanza ostativa ai fini della dichiarazione di conformità catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della L. n. 52/1985.

In via prudenziale si considera l'unità immobiliare conforme.

Costi di regolarizzazione: non previsti

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

8.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Da ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte non risulta che l'unità immobiliare sia dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

9. SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

BENI IN RIVOLI (TO), VIA ROMBÒ N.27/C

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Nel comune di Rivoli ubicato in via Rombò n.27/c, **locale commerciale** al piano terra composto da un vano uso negozio con retro, ripostiglio, disimpegno e bagno, al primo piano interrato **locale accessorio uso sgombero**, collegato ai locali del piano terreno con scala interna; al piano terreno, nel cortile, **due posti auto scoperti** contigui distinti con le sigle "P13" e "P14".

fra le coerenze rispettivamente al piano terreno area condominiale, vano ascensore, cortile; al piano interrato corridoio cantine a tre lati ed area di manovra; al piano terreno cortile confinanti nell'insieme con: posti auto P12 e P15 ed area di manovra.

Identificazione catastale:

Gli immobili suddetti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli al **foglio 34, numero 434**, subalterni:

- **sub. 31**, Via Rombò n. 27/C, piano S1-T, categoria C/1, classe 7, mq. 60, superficie catastale totale mq. 89, R.C. € 1.598,95 (il locale commerciale);

- **sub. 15**, Via Rombò snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq.12, R.C. € 75,87, (il posto auto P13);

- **sub. 16**, Via Rombò snc, piano T, categoria C/6, classe 1, mq.12, superficie catastale mq. 13, R.C. euro 70,03 (il posto auto P14).

intestati

*****dati oscurati***** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Derivante da:

Le unità immobiliari sono state costituite con i medesimi dati catastali in data 13/11/2002 Pratica n. 793929.

I posti auto, con accesso carraio effettivo dal civico via Rombò n.21/A, sono acquisiti in piena proprietà esclusiva e risultano gravati dal vincolo trascritto a favore del Comune di Rivoli con atto del 14 marzo 2001, che destina l'area cortilizia a parcheggio privato di uso pubblico per la clientela delle attività commerciali al piano terreno durante i relativi orari di apertura.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Rivoli è uno dei principali comuni dell'area metropolitana ovest di Torino, situato in posizione strategica tra il capoluogo e la Val di Susa, ben collegato con le principali direttrici viarie e autostradali.

L'immobile si trova nel centro urbano, nelle immediate vicinanze dell'asse pedonale cittadino di via Piol e piazza Martiri della Libertà. Il contesto è caratterizzato da un'elevata densità di servizi, attività commerciali di vicinato e uffici professionali.

Il complesso immobiliare di Via Rombò, 27/c denominato I Portici, costituisce una struttura multi-piano a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale. La composizione architettonica definisce una vera e propria piazzetta pedonale interna delimitata dai porticati e dalle vetrine del piano terreno.

La sosta veicolare è garantita da aree di parcheggio dedicate, sia a raso in superficie sia a livello interrato, entrambe destinate alla sosta a pagamento.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel comune di Rivoli, in posizione secondaria rispetto alla piazzetta pedonale è ubicato il negozio in esame.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale si trova al piano terreno del complesso edilizio, identificata al civico 27/C e dotata di affaccio diretto sul porticato perimetrale interno. Posizione non di rilievo nell'area commerciale.

Il fronte commerciale verso il camminamento coperto è composto da una porta d'accesso vetrata e due ampie vetrine consecutive ad una luce, intelaiate in profilati metallici.

La finitura esterna del piano pilotis presenta un rivestimento in lastre di pietra chiara ed una pavimentazione uniforme in mattonelle per esterni.

Dal punto di vista distributivo, la planimetria evidenzia lo sviluppo dell'immobile su due livelli collegati internamente da scala.

Il piano terreno presenta un'altezza utile interna di tre metri ed è composto da un locale principale ad uso negozio privo di tramezzature, servito sul retro da un disimpegno e da un servizio igienico finestrato.

Il piano interrato presenta un'altezza utile interna di 2,5 m circa ed è composto da un vano ad uso sgombero/deposito. Una porzione di locale è stata ribassata per contenere le tubazioni degli impianti altrimenti a vista,

I serramenti esterni lato strada sono in metallo privi di avvolgibili, quelli esterni lato cortile sono in legno con vetro doppio dotati di scuri in legno e inferriate. I serramenti interni sono in legno tamburato con riquadri in vetro.

Scala con gradini in granito che conduce al piano interrato con pavimento in ceramica e impianto di illuminazione. Condotti di impianti in parte a vista e in parti celati da controsoffitto. Non è presente la porta che conduce alle parti comuni poiché tamponata.

Pavimenti in ceramica e rivestimenti in ceramica. Bagno dotato di doccia privo di box. Presenza di porzioni di cartongesso decorativo e ribassamento contenente l'impianto di illuminazione. Pareti parzialmente rivestite con conglomerati simil pietra. Si segnala presenza di muffa in prossimità della scala causata verosimilmente da un ponte termico.

Riscaldamento autonomo, caldaia in apposito vano esterno, impianto elettrico sotto traccia. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti. Aria condizionata con la presenza di un solo split.

Lo stato di manutenzione totale dell'unità immobiliare è buono.

I due posti auto contigui, privati ad uso pubblico, sono ubicati nel cortile condominiale chiuso da cancello. L'accesso carraio effettivo al cortile dove si trovano i posti auto avviene da Via Rombò n. 21/A.

La superficie cortilizia su cui insistono i posti auto è destinata a parcheggio privato di uso pubblico per i clienti delle attività commerciali del piano terreno. L'uso pubblico, seppur limitata dal cancello di chiusura, è indicato per tutta la durata dell'orario di apertura al pubblico delle attività commerciali.

Lo stato di manutenzione totale dei posti auto è buono.



Condominio via Rombò 27 Rivoli TO



negozio al piano terra





Negozio



Disimpegno e bagno



Negozio



retro



scale




Locale di sgombero al piano interrato




Posti auto privati ad uso pubblico nel cortile condominiale

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

DESTINAZIONE	SUP. TOTALE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Negozio	72,00	1,00	72,00
Locale di sgombero	47,00	0,50	23,50
Posto auto sub. 15	13,00	0,50	6,50
Posto auto sub. 16	12,00	0,50	6,00
	Superficie commerciale (arr.) mq		**108,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Fonti: annunci mercato immobiliare.

Comparabile 1: via Rombò Rivoli centro I Portici, sup. comm. 75mq,valore richiesta € 79.000,00 - €/mq 1.053,33. Sconto trattativa 10%, valore € 71.100,00.

Comparabile 2: via Nizza 5 Rivoli centro comm. La Piazzetta, sup. comm. 200mq,valore richiesta € 140.000,00 - €/mq 700,00. Sconto trattativa 10%, valore € 126.000,00.

Gli immobili sono utilizzati come comparabili del subject.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia Entrate- Fiaip - Borsinoimmobiliare : €700,00-1.400,00 / €650,00 - €750,00 / € 860,00 -€ 1.414,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; generalmente si considera corretta una divergenza entro il 10%.

Si considerano comparabili similari nelle caratteristiche principali nella zona limitrofa, con particolare attenzione agli immobili ubicati in aree o centri commerciali.

Al prezzo richiesto si applica una riduzione del prezzo del 10% per sconto di trattativa.

Si applica una riduzione al valore stimato in considerazione dei limiti intrinseci dell'accertamento svolto, basato su una ricognizione prevalentemente visiva e non invasiva, che non ha consentito di verificare compiutamente eventuali vizi, difetti o criticità non immediatamente rilevabili.

VALORE DI MERCATO (OMV):

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	*Compravendite*			*subject*
	Via Rombò	*via Nizza 5*		*S*
Prezzo totale PRZ (euro)	*79.000,00*	*140.000,00*		
Prezzo totale PRZ (euro) sconto trattativa	*71.100,00*	*126.000,00*		
dati DAT (mesi)	0	0		0
superficie SUP (mq)	75,00	200,00		108,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00		0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00		0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00		0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00		0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00		0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00		0,00
Servizi SER (n)	1	2		1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1		1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1		1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0		0
livello del piano LIV (n)	0	0		0
Stato manut est. STMe (n)	0	0		0
Stato manut int. STMi (n)	4	1		4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0		0
Vista Lago PAN (0-1)	0	0		0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,500
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,015
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	3.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	12.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	12000
anni (t)	10
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	8000

Riscal Auton	
Costo (euro)	15000
anni (t)	10
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	10000

Riscal Centr	
Costo (euro)	
anni (t)	0
durata (n)	50
Costo dep. (euro)	0

Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.	
Costo (euro)	10000
anni (t)	10
durata (n)	15
Costo dep. (euro)	3333,333333

Altro Imp.	
Costo (euro)	15000
anni (t)	30
durata (n)	30
Costo dep. (euro)	0

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	75,00
SUP commerciale comparabile B	200,00
SUP commerciale subject	108,00

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	948,00
Prezzo medio comparabile B	630,00
Prezzo marginale	**630,00**

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale	**0,00**

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	630,00	630,00
p(BAL) (euro/mq)	315,00	315,00
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	315,00	315,00
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	315,00	315,00
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	315,00	315,00
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	315,00	315,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	8.000,00	8.000,00
p(RIA) (euro)	10.000,00	10.000,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	3.333,33	3.333,33
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1.066,50	1.890,00
p(STMe) (euro)	3.000,00	3.000,00
p(STMi) (euro)	12.000,00	12.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	71.100,00	126.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	20.790,00	-57.960,00
BAL (euro)	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	-8.000,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	36.000,00
PREZZI CORRETTI	**91.890,00**	**96.040,00**

Variazione %	4,52%	divergenza

PREZZI CORRETTI	91.890,00	96.040,00
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	**€ 94.000,00**	

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

VALORE DI MERCATO (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 94.000,00**
Totale spese professionali e adeguamento edilizio	-€ 3.000,00
Assenza di garanzia per vizi 7% sul valore superficie principale	-€ 6.580,00
arrotondamento	-€ 420,00
VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 84.000,00**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI (sul valore di vendita giudiziaria):

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1)	Negozio e posti auto	72,00	71,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.000,00**

***

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.E.

Con osservanza,

Torino, 04.09.2026

Il Tecnico Incaricato

Arch. Lorenzo Imperiali