



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Remoto

CF:RMTNDR76D14H355N

con studio in AVIGLIANA (TO) VIA XX SETTEMBRE 60

telefono: 0116276220

fax: 0116276220

email: studio.andrearemoto@gmail.com

PEC: andrea.remoto@geopec.it



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 1 di 30





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA TORINO 181, frazione Nell'autorizzazione edilizia, e sull'ingresso principale, è indicato il numero civico 177 ma l'immobile ha anche un accesso dal numero civico 181., della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno, con accesso diretto da via Torino 177 e secondo accesso da cortile interno di via Torino 181, locale commerciale composto da due locali sul fronte strada, un locale verso cortile interno, servizio igienico e piccolo vano ad uso wc, inserito in edificio a tre piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale.

La ristrutturazione complessiva dello stabile è avvenuta tra il 2008 e il 2010, e lo stesso si presenta in buono stato di manutenzione, sebbene siano presenti alcuni segni di umidità di risalita sia nelle parti comuni che nelle parti private dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 36 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 181, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: VIA TORINO, IMMOBILE FOGLIO 5 N. 33, CORTILE PRIVATO E/VANO SCALA CONDOMINIALE, FABBRICATO F. 5 N. RI 39 E 40

IMMOBILE GRAFFATO CON IL F. 5 NUMERO 38 SUB. 114. SI RILEVA CHE LA CATEGORIA CATASTALE NON COINCIDE CON LA DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA DELL'IMMOBILE, CHE E' COMMERCIALE (NEGOZIO).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.500,00

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 2 di 30



Data di conclusione della relazione:



28/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2006 a firma di Notaio Chianale ai nn. 44626/18380 di repertorio, iscritta il 29/04/2006 a Susa ai nn. 4300/823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

Grava su Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 2 graffate Foglio 5 Particella 39 Sub. 3 Foglio 5 Particella 40 Sub. 2, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 39 Sub. 4 Foglio 5 Particella 40 Sub. 3, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 39 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 40 Sub. 1, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 38 Sub. 2 Particella 38 Sub. 6 Particella 38 Sub. 9 - Da cancellare parzialmente

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2011 a firma di Notaio Chianale ai nn. 69210/30092 di repertorio, iscritta il 20/10/2011 a Susa ai nn. 7674/1166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 420000,00.

Importo capitale: 140000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Grava su Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 195 Sub 2 Particella 36 Sub 3 - Da cancellare parzialmente

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/02/2021 a firma di Tribunale Ordinario di Milano ai nn. 1879/2021 di repertorio, iscritta il 25/02/2022 a Susa ai nn. 1511/185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 13650,00.





Importo capitale: 11942,00.

Grava su Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 195 Sub. 2, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 6 graffate Foglio 5 Particella 38 Sub. 114 - Da cancellare parzialmente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/01/2025 a firma di UNEP Corte di Appello di Torino ai nn. 234/2025 di repertorio, trascritta il 13/02/2025 a Susa ai nn. 1194/1002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Grava su Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 36 graffate Foglio 5 Particella 38 Sub. 114, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 195 Sub. 2 - Da cancellare parzialmente

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: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile verificare la situazione condominiale in quanto, da informazioni assunte presso l'immobile, l'amministrazione è demandata al legale rappresentante della società costruttrice, oggi esecutato, che non ha fornito la documentazione necessaria. Inoltre, trattandosi di immobile pervenuto all'attuale proprietario a seguito di intervento di ristrutturazione complessivo, non è stato possibile verificare se sia stata redatta la tabella millesimale. Da verifica espletata presso la CRRII non risulta depositato nessun regolamento di condominio.

Per quanto potuto accertare non risultano applicabili i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che, sebbene il giorno dell'udienza saranno trascorsi 20 anni dall'acquisto da parte dell'esecutato [REDACTED], su alcuni immobili non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni a causa della mancata accettazione di eredità delle successioni: n. 78/846 del 19/07/2004 - [REDACTED] n. 57/104 del 23/08/2002 - [REDACTED] n. 22/723 del 15/06/1981 - [REDACTED]. Tal immobili sono così individuati: Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 40 Sub. 1, Foglio 5 Particella 39 Sub. 3 graffate Foglio 5 Particella 40 Sub. 2, Particella 36 Sub. 2, Foglio 5 Particella 36 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 39 Sub. 4, Foglio 5 Particella 40 Sub. 3, Foglio 5 Particella 38 Sub. 9.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/03/2006), con atto stipulato il 14/03/2006 a firma di Notaio Chianale ai nn. 44070/18109 di repertorio, trascritto il 31/03/2006 a Susa ai nn. 3340/2283.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 39 Sub. 4 Foglio 5 Particella 40 Sub. 3, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 38 Sub.



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 4 di 30





9.

Acquisto da [REDACTED]

B [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/03/2006), con atto stipulato il 14/03/2006 a firma di Notaio Chianale ai nn. 44070/18109 di repertorio, trascritto il 31/03/2006 a Susa ai nn. 3339/2282.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 39 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 40 sub. 1, Foglio 5 Particella 39 Sub. 3 graffate Foglio 5 Particella 40 Sub. 2 Particella 36 Sub. 2, Foglio 5 Particella 38 Sub. 2, Particella 38 Sub. 6.

Acquisto da [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/03/2008), con atto stipulato il 18/03/2008 a firma di Notaio Chianale ai nn. 55012/23932 di repertorio, trascritto il 14/04/2008 a Susa ai nn. 3319/2406.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 38 Sub. 8.

Trattasi di uiu parzialmente originaria dell'attuale. Acquisto fatto da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1979 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 11/03/1979 a firma di Notaio Billia ai nn. 77003 di repertorio, trascritto il 05/04/1979 a Susa ai nn. 1945/1687.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 38 Sub. 6 (già Sub. 3).

Acquisto da [REDACTED] a

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/06/1981 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 15/06/1981 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 22/723 di repertorio, trascritto il 14/01/1982 a Susa ai nn. 274/238.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 40 Sub. 1, Foglio 5 Particella 39 Sub. 3 graffate Foglio 5 Particella 40 Sub. 2, Particella 36 Sub. 2.

Successione di [REDACTED] nato il 02/03/1903 a Sant'Antonino di Susa - NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 - 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/06/2000 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 82/1114 di repertorio, trascritto il 17/01/2003 a Susa ai nn. 790/699.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 39 Sub. 4 Foglio 5 Particella 40 Sub. 3, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 38 Sub. 9.

Successione di [REDACTED] ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DEGLI EREDI CON ATTO NOTAIO GAMBA BENVENUTO DEL 28/12/2000, TRASCRITTA A SUSAL IN DATA 17/01/2001 AI NUMERI 464/344

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 27/02/2002 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 23/08/2002 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 57/104 di repertorio, trascritto il 21/06/2004 a Susa ai nn. 6155/4672.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 39 Sub. 4 Foglio 5 Particella 40 Sub. 3, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 38 Sub.





9.

Successione di Buffe Serafina, nata il 21/04/1924 a Sant'Antonino di Susa. - NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 20/04/2004 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 78/846 di repertorio, trascritto il 06/09/2004 a Susa ai nn. 8788/6600.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 1 graffate Foglio 5 Particella 39 Sub. 4 Foglio 5 Particella 40 Sub. 3, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 38 Sub. 9.

Successione di [REDACTED] NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Successione (dal 03/11/2004 fino al 18/03/2008), con atto stipulato il 31/10/2005 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 21/852 di repertorio, trascritto il 24/01/2006 a Susa ai nn. 779/562.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 38 Sub. 8.

Successione di Garzino Rino Franco, nato a Sant'Antonino di Susa il 19/11/1941. Accettazione tacita di eredità da parte di tutti gli eredi in data 28/07/2008 rogito Notaio Chianale trascritto a Susa il 31/07/2008 ai numeri 7065/5008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO - PAU N. **129/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO LOCALI COMMERCIALI , presentata il 04/08/2008 con il n. 5643 di protocollo, rilasciata il 03/11/2008 con il n. 129 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PAU RILASCIATO DALLO SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI BUSSOLENO, NULLA OSTA TECNICO COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSO N. 45 DEL 01/10/2008, NULLA OSTA N. 61084 DEL 22/08/2008 DELL'ASL TO3, NULLA OSTA PRELIMINARE AMMINISTRATIVO COMMERCIALE N. 6470 DEL 29/08/2008 RILASCIATO DAL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA DEL COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSO, NULLA OSTA TECNICO N. 723139 DEL 27/10/2008 RILASCIATO DAL SERVIZIO ESERCIZIO VIABILITA' DELLA PROVINCIA DI TORINO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC N. 3 DEL 17/03/2016, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 9 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 6 di 30



Sono state rilevate le seguenti difformità: DISCREPANZE TRA LE MISURE RIPORTATE NELL'ELABORATO PROGETTUALE E QUANTO RILEVATO IN LOCO, DIVERSA CONFORMAZIONE DI ALCUNI LOCALI (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMMOBILE E' CENSITO COME A/10, UFFICI, MENTRE URBANISTICAMENTE E' AUTORIZZATO COME LOCALE COMMERCIALE.

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.

NEL 2013 IL CLASSAMENTO E' STATO VARIATO, PORTANTO L'UNITA' IMMOBILIARE DA NEGOZIO AD UFFICIO, IN ASSENZA DELLE NECESSARIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA. E' PARERE DELLO SCRIVENTE CHE OCCORRE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE PER RIPORTARE L'IMMOBILE NELLA CATEGORIA AUTORIZZATA.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA TORINO 181, FRAZIONE
NELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, E SULL'INGRESSO PRINCIPALE, È INDICATO
IL NUMERO CIVICO 177 MA L'IMMOBILE HA ANCHE UN ACCESSO DAL NUMERO
CIVICO 181.

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA TORINO 181, frazione Nell'autorizzazione edilizia, e sull'ingresso principale, è indicato il numero civico 177 ma l'immobile ha anche un accesso dal numero civico 181., della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno, con accesso diretto da via Torino 177 e secondo accesso da cortile interno di via Torino 181, locale commerciale composto da due locali sul fronte strada, un locale verso cortile



interno, servizio igienico e piccolo vano ad uso wc, inserito in edificio a tre piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale.

La ristrutturazione complessiva dello stabile è avvenuta tra il 2008 e il 2010, e lo stesso si presenta in buono stato di manutenzione, sebbene siano presenti alcuni segni di umidità di risalita sia nelle parti comuni che nelle parti private dell'immobile.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 270

.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 36 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 181, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: VIA TORINO, IMMOBILE FOGLIO 5 N. 33, CORTILE PRIVATO E/VANO SCALA CONDOMINIALE, FABBRICATO F. 5 N. RI 39 E 40 IMMOBILE GRAFFATO CON IL F. 5 NUMERO 38 SUB. 114. SI RILEVA CHE LA CATEGORIA CATASTALE NON COINCIDE CON LA DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA DELL'IMMOBILE, CHE E' COMMERCIALE (NEGOZIO).



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2008.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AVIGLIANA, SUSA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA OTTICA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BORGATA CRESTO, BOSCHI MONTANI.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
 biblioteca
 campo da tennis
 campo da calcio
 centro sportivo
 farmacie
 municipio
 negozi al dettaglio
 parco giochi
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 spazi verde
 supermercato

buono
 nella media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 buono
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 al di sopra della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt
 autobus distante 200 mt

buono
 nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

buono
 buono
 buono
 buono
 buono
 buono
 buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terreno di casa a tre piani fuori terra, locale commerciale composto da due locali sul fronte strada, un locale verso cortile interno, servizio igienico e piccolo vano ad uso wc, inserito in edificio a tre piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale.

L'ingresso principale è ubicato al civico 177 di via Torino, con accesso diretto dalla strada comunale, mentre l'accesso secondario avviene dal cortile interno, attraverso il vano scala condominiale, con accesso dall'andito carraio ubicato al numero 181.

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 10 di 30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



La ristrutturazione dell'unità immobiliare è avvenuta tra il 2008 e il 2010, e la stessa si presenta in buono stato di manutenzione, sebbene siano presenti alcuni segni di umidità di risalita sulle murature perimetrali.

I serramenti sono in alluminio tinta legno con doppi vetri con interposta camera, la pavimentazione è in gres, le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, che il giorno del sopralluogo risultava funzionante, impianto termoidraulico e impianto antifurto; in merito a quest'ultimo impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto la centralina risultava scollegata.

La serranda dell'unica vetrina presente, ovvero la bussola d'ingresso, risulta essere elettrificata.

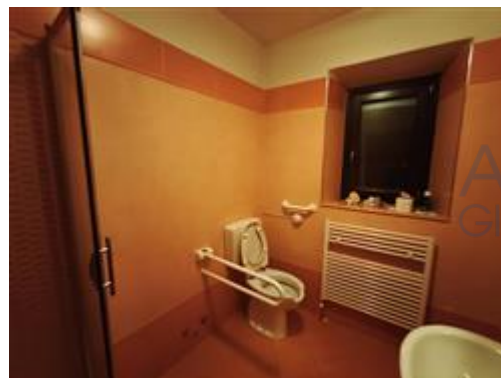
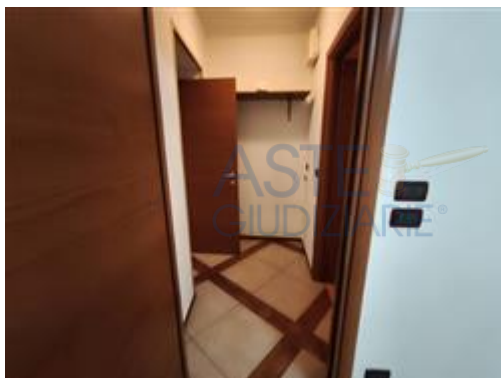
L'immobile è dotato di un controsoffitto in cartongesso, la cui altezza è variabile a seconda delle camere.

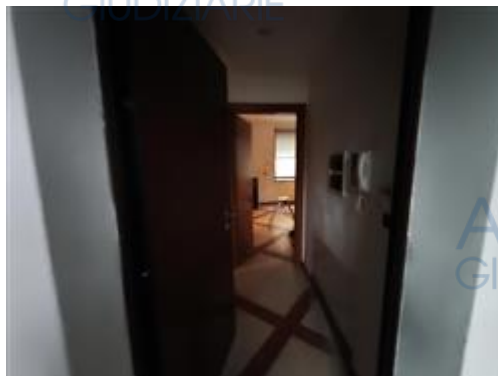
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas ubicata all'esterno dell'edificio; il giorno del sopralluogo la caldaia non risultava funzionante.



L'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti, riguardanti principalmente differenze tra le misure rilevate e le misure indicate nei titoli, nonché una difformità del locale wc e la presenza del controsoffitto, non indicato negli elaborati progettuali, che presenta altezze difformi rispetto a quanto autorizzato. Si rappresenta inoltre come, nel 2012, è stata presentata una pratica catastale per cambio di destinazione d'uso, da negozio ad ufficio, in assenza di titolo edilizio valido.

A parere dello scrivente, in assenza di valido titolo edilizio e urbanistico, l'immobile continua a mantenere la destinazione commerciale.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VANI PRINCIPALI	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 12 di 30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 338/2023

Descrizione: al piano terreno (1° f.t.): negozio con retro, composto di un locale principale, un disimpegno ed il servizio igienico, della superficie commerciale di circa mq. 26., 1

Indirizzo: Piazza Libertà 1 Sant'Antonino Di Susa, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 423.00 m

Numero Tentativi: 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 13 di 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 26/01/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1894/2012
Descrizione: autorimessa posta al piano seminterrato, 2
Indirizzo: Via Vaie, 37 Sant'Antonino Di Susa, TO
Superfici accessorie:
Prezzo: 2.225,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 3.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 462.00 m
Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/02/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRENO, DA RISTRUTTURARE
Indirizzo: VIA TORINO 173
Superfici principali e secondarie: 102
Superfici accessorie:
Prezzo: 22.000,00 pari a 215,69 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/02/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE RISTRUTTURATO DI RECENTE
Indirizzo: CORSO TORINO 141
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 54.000,00 pari a 900,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 13/02/2026
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: NEGOZI - PREZZO MEDIO
Indirizzo: VIA TORINO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:





Prezzo: 541,00 pari a 541,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2026

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: LOCALE COMMERCIALE IN ZONA CENTRALE

Indirizzo: VIA TORINO 103

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 462,96 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2026

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: NEGOZI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE - VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 675,00 pari a 675,00 Euro/mq

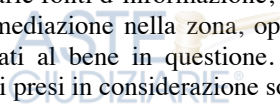


SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Sant'Antonino di Susa e paesi limitrofi rispetto a cui è ubicato il bene;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 700,00 = **58.100,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 15 di 30





Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 58.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 58.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Sant'Antonino di Susa e ai paesi limitrofi rispetto a cui è ubicato il bene;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di SUSA, conservatoria dei registri immobiliari di SUSA, ufficio tecnico di SANT'ANTONINO DI SUSA, agenzie: OPERANTI IN VALLE DI SUSA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT, BORSINO IMMOBILIARE, OPERATORI IMMOBILIARI

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	83,00	0,00	58.100,00	58.100,00
				58.100,00 €	58.100,00 €

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 16 di 30





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 54.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€ 5.410,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.176,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 14,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 47.500,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA TORINO 181, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di edificio quadrifamiliare a due piani fuori terra, appartamento monostanza con accesso dal cortile comune.

L'immobile è stato totalmente ristrutturato tra il 2008 e il 2010, ha accesso comune ad altri immobili ubicati all'interno di una corte, di cui una porzione è comune ai soli subalterni afferenti all'immobile.

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 181, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: CORTILE PRIVATO, FABBRICATO F. 5 N. 75, PASSAGGIO PRIVATO, ALTRA UIU DEL MEDESIMO FABBRICATO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.900,00
Data di conclusione della relazione:	28/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 09/09/2025, con scadenza il 10/02/2026, registrato il 09/10/2025 a Moncalieri ai nn. 04588-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 2.400,00 annui.

Il contratto di locazione risulta successivo al pignoramento e non opponibile alla procedura esecutiva. Occorre evidenziare che la registrazione del contratto di locazione è avvenuta dopo la comunicazione di nomina dello scrivente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2011 a firma di Notaio Chianale ai nn. 69210/30092 di repertorio, iscritta il 20/10/2011 a Susa ai nn. 7674/1166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 420000,00.

Importo capitale: 140000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Grava su Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 195 Sub 2 Foglio 5 Particella 36 Sub. 6 - Da cancellare parzialmente.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/02/2021 a firma di Tribunale Ordinario di Milano ai nn. 1879/2021 di repertorio, iscritta il 25/02/2022 a Susa ai nn. 1511/185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 13650,00.

Importo capitale: 11942,00.

Grava su Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 195 Sub. 2, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 6 graffate Foglio 5 Particella 38 Sub. 114 - Da cancellare parzialmente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/01/2025 a firma di UNEP Corte di Appello di Torino ai nn. 234/2025 di repertorio, trascritta il 13/02/2025 a Susa ai nn. 1194/1002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Grava su Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 36 Sub. 36 graffate Foglio 5 Particella 38 Sub. 114, Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 195 Sub. 2 - Da cancellare parzialmente

4.2.3. Altre trascrizioni: *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:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile verificare la situazione condominiale in quanto, da informazioni assunte presso l'immobile, l'amministrazione è demandata al legale rappresentante della società costruttrice, oggi esecutato, che non ha fornito la documentazione necessaria. Inoltre, trattandosi di immobile pervenuto all'attuale proprietario a seguito di intervento di ristrutturazione complessivo, non è stato possibile verificare se sia stata redatta la tabella millesimale. Da verifica espletata presso la CRRII non risulta depositato nessun regolamento di condominio.

Per quanto potuto accertare non risultano applicabili i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che, sebbene il giorno dell'udienza saranno trascorsi 20 anni dall'acquisto da parte dell'esecutato [REDACTED], non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni per l'unità Foglio 5 Particella 191 a causa della mancata accettazione di eredità delle successioni: n. 78/846 del 19/07/2004 - [REDACTED], n. 57/104 del 23/08/2002 - [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/03/2006), con atto stipulato il 14/03/2006 a firma di Notaio Chianale ai nn. 44070/18109 di repertorio, trascritto il 31/03/2006 a Susa ai nn. 3340/2283.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 191 .

Trattasi di uiu parzialmente originaria dell'attuale - [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/03/2008), con atto stipulato il 18/03/2008 a firma di Notaio Chianale ai nn. 55012/23932 di repertorio, trascritto il 14/04/2008 a Susa ai nn. 3319/2406.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 5 Particella 31 Sub. 2 e Sub. 3 (con antistante area esclusiva di pertinenza - F. 5 n. 31 sub. 1).

Trattasi di uiu parzialmente originarie dell'attuale. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 - 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/06/2000 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Ufficio del Registro ai nn.

82/1114 di repertorio, trascritto il 17/01/2003 a Susa ai nn. 790/699.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino Foglio 5 Particella 191.

Successione di [REDACTED] ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DEGLI EREDI CON ATTO NOTAIO GAMBA BENVENUTO DEL 28/12/2000, TRASCRITTA A SUSAL IN DATA 17/01/2001 AI NUMERI 464/344

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 27/02/2002 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 23/08/2022 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 57/104 di repertorio, trascritto il 21/06/2004 a Susa ai nn. 6155/4672.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 191.

Successione di [REDACTED] - NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 20/04/2004 fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 78/846 di repertorio, trascritto il 06/09/2004 a Susa ai nn. 8788/6600.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 191.

Successione di [REDACTED] nato il 30/05/1926 a Sant'Antonino di Susa - NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Successione (dal 03/11/2004 fino al 18/03/2008), con atto stipulato il 31/10/2005 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 21/852 di repertorio, trascritto il 24/01/2006 a Susa ai nn. 779/562.

Il titolo è riferito solamente a Sant'Antonino di Susa Foglio 5 Particella 31 Sub. 2 e Sub. 3.

Successione di [REDACTED] Accettazione tacita di eredità da parte di tutti gli eredi in data 28/07/2008 rogito Notaio Chianale trascritto a Susa il 31/07/2008 ai numeri 7065/5008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4303 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 28/05/2008 con il n. 4243 di protocollo, rilasciata il 10/12/2008 con il n. 4343 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE NUMERO 4386 DEL 21/12/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC N. 3 DEL 17/03/2016, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 9 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 21 di 30



Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI UNA PARETE DIVISORIA DEL MONOCALE CON REALIZZAZIONE DI UNA CAMERA DA LETTO E MANCANZA DI SEPARAZIONE TRA LOCALE ANTIBAGNO E LOCALE BAGNO. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

SI RITIENE NECESSARIO RIMUOVERE LA PARETE REALIZZATA IN DIFFORMITA' DAI TITOLI EDILIZI IN QUANTO LA SUPERFICIE DEL LOCALE SOGGIORNO E ANGOLO COTTURA NON RAGGIUNGE IL MINIMO REGOLAMENTARE PER L'ABITABILITA', MENTRE LA STANZA DA LETTO RICAVATA E' COMPLETAMENTE PRIVA DI SUPERFICIE AEREOILLUMINANTE. INOLTRE SI RAPPRESENTA COME LA MANCANZA DI SEPARAZIONE TRA LOCALE BAGNO E LOCALE ANTIBAGNO NON E' IN ALCUN MODO SANABILE, E PERTANTO OCCORRERA' COMUNQUE PROVVEDERE ALLA REALIZZAZIONE DELLA STESSA.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DISCREPANZE TRA MISURE INIDCATE NEGLI ELABORATI PROGETTUALI E QUANTO RILEVATO IN LOCO (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZA IN SANATORIA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: INDICATO UN MURO DI SEPARAZIONE TRA WC E ANTI WC

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA E REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.

SI EVIDENZIA CHE LA REALIZZAZIONE DELLA SEPARAZIONE TRA LOCALE ANTIBAGNO E LOCALE BAGNO DOVRA' ESSERE NECESSARIAMENTE REALIZZATA IN QUANTO NON DEROGABILE. LA PRESENTE VALUTAZIONE VIENE INSERITA AL SOLO SCOPO DI INDIVIDUARE COMUNQUE UNA SPESA PER LA REVISIONE CATASTALE CHE SI RENDERA' NECESSARIA NON APPENA REGOLARIZZATO L'IMMOBILE.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

NON E' STATO POSSIBILE VRIFICARE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI IN QUANTO NON SONO STATI REPERITI I CERTIFICATI. DA UNA VERIFICA VISIVA SOMMARIA,





APPARE COME GLI STESSI SI PRESENTINO IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. CONSIDERATA L'EPOCA DI RISTRUTTURAZIONE E LA PRESENZA DI RICHIESTA DI AGIBILITA' E VEROSIMILE RITENERE CHE GLI STESSI RISPETTINO LA NORMATIVA VIGENTE.



BENI IN SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA TORINO 181

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a SANT'ANTONINO DI SUSÀ VIA TORINO 181, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano terreno di edificio quadrifamiliare a due piani fuori terra, appartamento monostanza con accesso dal cortile comune.

L'immobile è stato totalmente ristrutturato tra il 2008 e il 2010, ha accesso comune ad altri immobili ubicati all'interno di una corte, di cui una porzione è comune ai soli subalterni afferenti all'immobile.

Compressivamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 181, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: CORTILE PRIVATO, FABBRICATO F. 5 N. 75, PASSAGGIO PRIVATO, ALTRA UIU DEL MEDESIMO FABBRICATO



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AVIGLIANA, SUSÀ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA OTTICA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BORGATA CRESTO, BOSCHI MONTANI.





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: REMOTO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 778c289d76ee05e6ce48c9e28698d64b





supermercato

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt

autobus distante 200 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media

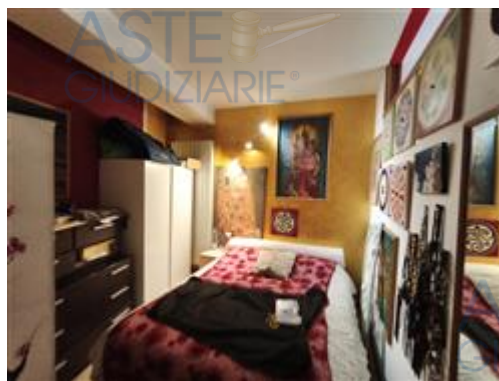


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terreno, con accesso dal cortile comune, appartamento monostanza con servizio igienico. L'appartamento presenta una divisione tra il locale soggiorno e camera da letto, realizzato in assenza di autorizzazioni; tale divisione non risulta sanabile, considerato che la superficie utile del soggiorno non raggiunge il minimo per essere abitabile e la camera da letto risulta priva di superficie aereoeffluente diretta. Anche nel locale bagno è presente una difformità non sanabile, consistente nella mancata realizzazione della divisione tra antibagno e locale bagno, necessaria per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

I serramenti sono in alluminio con doppi vetri, la pavimentazione è in gres così come i rivestimenti.

Sotto il profilo impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto termoidraulico e gas; il riscaldamento è autonomo con caldaia ubicata all'esterno dell'edificio. Nel corso del sopralluogo è stata verificata la funzionalità degli impianti, sebbene non sia stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti in quanto non erano nella disponibilità della conduttrice.



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 25 di 30



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 26 di 30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/10/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 377/2017

Descrizione: appartamento al piano rialzato composto da ingresso su zona giorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno con finestra, un locale lavanderia "cieco", ripostiglio e due balconi, con box auto al piano interrato con ripostiglio/cantina attigua. , 1

Indirizzo: Via Augusto Abegg, 5 Sant'Antonino Di Susa, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 224.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 400/2023

Descrizione: alloggio al piano secondo (3° f.t.), composto di disimpegno, cucina, soggiorno, camera e servizi, annessa cantina al piano seminterrato e posto auto al piano seminterrato, 2

Indirizzo: Via Augusto Abegg, 27 Sant'Antonino Di Susa, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.582,44 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 310.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale su due livelli ristrutturato nel 2018

Indirizzo: via Torino 224

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 637,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 573,39 Euro/mq



tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 27 di 30





COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/02/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terratetto su due livelli ristrutturato di recente
Indirizzo: via Torino 250
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 686,96 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 71.100,00 pari a 618,26 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 13/02/2026
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA - VALORE MEDIO
Indirizzo: ZONA CENTRALE - VIA TORINO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 662,00 pari a 662,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/02/2026
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - VALORE MEDIO
Indirizzo: CENTRO STORICO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 665,00 pari a 665,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Sant'Antonino di Susa e paesi limitrofi rispetto a cui è ubicato il bene;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la



tipologia costruttiva caratteristica;
 d) la tipologia dei materiali impiegati;
 e) la consistenza delle superfici da stimare;
 f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;
 Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 650,00 = 26.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Sant'Antonino di Susa e paesi limitrofi rispetto a cui è ubicato il bene;
- lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di SUSÀ, conservatoria dei registri immobiliari di SUSÀ, ufficio tecnico di SANT'ANTONINO DI SUSÀ, agenzie: OPERANTI IN VALLE DI SUSÀ, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: IMMOBILIARE.IT, BORSINO IMMOBILIARE, OPERATORI IMMOBILIARI

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;

tecnico incaricato: Andrea Remoto

Pagina 29 di 30



- 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	appartamento	40,00	0,00	26.000,00	26.000,00
				26.000,00 €	26.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 4.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 22.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€ 2.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 882,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 18,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 18.900,00**

data 28/02/2026

il tecnico incaricato
Andrea Remoto

