TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Anna Rita Cucinelli

CF:CCNNRT61D58L219W
con studio in TORINO (TO) corso Re Umberto n.146
telefono: 3497795152
fax: 0111971118
email: cucinelligeo@libero.it
PEC: annarita.cucinelli@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a578f7a5eae5d0dce80

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** IN PINEROLO PIAZZA SAN DONATO 30, centro storico, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

Locali facenti parte dello stabile in Pinerolo (TO), piazza San Donato civico numero 30, denominato Condominio Piazza San Donato 30, di compendio del complesso immobiliare, elevato a cinque piani fuori terra, con un piano interrato, e precisamente, con ingresso dal civico numero 30 scala A:

- al piano primo (2° fuori terra): **alloggio** composto di ampio ingresso-disimpegno, due camere, cabina armadio, angolo cottura, ripostiglio, balcone lato cortile ed accessori, alle coerenze: Piazza San Donato – Ferraud o aventi causa, vano scala, balcone, disimpegno comune con la proprietà Stambè o aventi causa con annesso servizio esterno posto sul terrazzo alle coerenze: vano scala, cortile, porzione di terrazzo a due lati

Il servizio igienico esterno ed antistante l'alloggio è di esclusiva proprietà dell'alloggio stesso, compreso il lastrico sul quale detto servizio insiste, mentre il balcone lato cortile è gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà Stambè o aventi causa.

La pavimentazione dei locali è in parte in cotto/ceramica ed in parte in parchetto, il servizio igienico esterno presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno con vetro prive di persiane e/o avvolgibili

Il servizio esterno (non completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie) presenta rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda è autonomo ma è risultata non presente la caldaia utilizzata per detto impianto.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince quanto segue: *"L'impianto di riscaldamento – a servizio dell'unità immobiliari in oggetto e di altra unità immobiliare al piano terreno dello stesso stabile ed attualmente di proprietà del venditore – è di uso e proprietà comuni fra le due unità immobiliari, con comuni spese di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ad eccezione delle spese di consumo, che verranno rapportate alla cubatura degli ambienti"*

Il portoncino di ingresso è di tipo semplice non blindato. Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è discreto.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano interrato delle cantine, ha struttura portante in muratura di mattoni, orizzontamenti in latero-cemento e tamponamenti in muratura; le facciate sono in parte in pietra ed in parte intonacate e tinteggiate

L'edificio non è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 30 della piazza San Donato è completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), ha un'altezza interna media di mt 3,80, ad eccezione del servizio esterno che ha altezza di m 2,40 circa, il locale ingresso-disimpegno di m 2,80 circa ed il locale ripostiglio pari a m 2,60 circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a5787a5eae5d0dce80

Identificazione catastale:

- foglio 52, mappale 408, sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale 123 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 123 metri quadrati, R. C. euro 464,81 indirizzo catastale Piazza San Donato n.30, piano 1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2025 Pratica n. TO0602800 in atti dal 02/01/2026 VARIAZIONE DELLADESTINAZIONE DA UFFICIO A ABITAZIONE (n.602800.1/2026)

L'intero edificio si sviluppa in cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'edificio di cui è parte l'unità pignorata è di antica costruzione , risalente verosimilmente al secolo XV / XVI.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**120,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.000,00**

Data di conclusione della relazione: **24/06/2026**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a5787a5eae5d0dce80

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ATTO DI PROVENIENZA A FAVORE DEL DEBIORE ESECUTATO INDICA CHE LA VENDITA E' FATTA ED ACCETTATA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE DI NATURA CONTRATTUALE

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

Dalla ricerca effettuata in data 29/12/2025 tramite il sistema georiferito Sistema Piemonte Usi Civici della Regione Piemonte, mediante ricerca Particelle Catastali, in relazione all'intero Foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata rilevata la presenza di usi civici.

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.***

Si precisa che il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento non è stato realizzato in edilizia convenzionata o agevolata e che pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376,377 e 378 della L.178/2020 (legge di bilancio)

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca legale** presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pinerolo iscritta in data 17/10/2016 ai nn. 7139/961 – per la complessiva somma di € 697.447,80 a favore di [redacted] con sede in Roma e contro [redacted] derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 13/10/2016 Repertorio 3846/11016;

- **ipoteca giudiziale** presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pinerolo iscritta in data 16/03/2018 ai nn. 2287/260 – per la complessiva somma di € 20.000,00 a favore della signora [redacted] e contro [redacted], derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Torino in data 11/09/2017 Repertorio 30403/2014

- **ipoteca legale** presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pinerolo iscritta in data 02/03/2022 ai nn. 1693/227 – per la complessiva somma di € 41.574,02 a favore di [redacted] e contro [redacted], in forza di cartella dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 01/03/2022 Repertorio 9148/11022;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pinerolo in data 29/01/2026 ai nn. 714/590 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Torino in data 20/01/2026 ai nn.1014/2026 di repertorio, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da verbale di pignoramento immobili,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a5787a5eae5d0dce80

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

4.2.5. Oneri di cancellazione

A titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali: n.1 Trascrizione: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue 2026 di gestione dell'immobile:	**€. 545,33**
Spese straordinarie di gestione già deliberate scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 11.377,80**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio sito in Pinerolo piazza San Donato 30 è disciplinato dal Regolamento di Condominio contrattuale allegato alla presente perizia Di detto regolamento di condominio di richiamano:

- CAPITOLO II - art. 1 - parti comuni; l'art. 2 – innovazioni gravose e voluttuarie; l'art. 4 – divieti . autonomia delle singole scale; l'art. 4 - divieti e obblighi; l'art. 5 – addebiti per danni alle parti comuni – CAPITOLO Iv – Ripartizioni spese art. 1 -2 CAPITOLO VII – osservanza leggi e regolamenti

Nelle tabelle millesimali l'unità pignorata ha i seguenti valori:

-- mm 40 per la Tabella Proprietà spese Generali e mm 87 per la Tabella scala A

Come riferito dall'Amministratore protempore del Condominio del Condominio risultano le seguenti spese condominiali scadute ed insolute in capo all'unità pignorata:

--preventivo spese ordinarie 2026 (compresi insoluti gestioni precedenti) € 11.377,80

--preventivo spese straordinarie condominio € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1 (dal 27/07/1991), con atto stipulato il 27/07/1991 a firma di notaio [redacted] ai nn. 83546/15941 di repertorio, registrato a Pinerolo - il 16/08/1991 al n. 1945 e trascritto il 03/08/1991 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pinerolo ai nn. 6032/4642.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] da epoca anteriore al 1991

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884f0030d3a578f7a5eae5d0dce80

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio sorge nel centro storico di Pinerolo, e la sua costruzione risale verosimilmente al secolo XV/XVI.

Presso l'ufficio Tecnico è stata reperita Istanza del 17/10/1985 protocollo 39242, ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/02/1985 n.47, relativa alla realizzazione di modeste opere interne

Risulta successiva DIA prot.49986 del 13/11/2014 frazionamento e parziale cambio di destinazione d'uso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, TESTO DELLA VARIANTE "PONTE" D.C.C. N. 23/2016 - INTEGRATO CON COMMA 12 D.C.C. N. 89/2017 e COMMA 12 - D.C.C. N. 14/2019; l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata DEL CENTRO STORICO del Comune di Pinerolo



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto tra la documentazione catastale e l'ultimo elaborato progettuale assentito con DIA n. 98/2014, l'unità immobiliare risulta **conforme per quanto concerne la distribuzione interna degli spazi**. Si **rileva tuttavia una difformità urbanistico-edilizia relativa al mutamento di destinazione d'uso da ufficio a residenza**, non supportato da specifico titolo abilitativo, sebbene tale mutamento sia avvenuto in assenza di opere edilizie.

Il mutamento di destinazione d'uso può assumere rilevanza urbanistico-edilizia anche in assenza di opere. Ciò che rileva, infatti, non è esclusivamente la trasformazione materiale dell'immobile, bensì la diversa funzione urbanistica che l'unità immobiliare viene a svolgere sul territorio. Nel caso in esame, il passaggio dalla destinazione direzionale (ufficio) a quella residenziale comporta un mutamento tra differenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e, pertanto, era subordinato all'ottenimento di un idoneo titolo edilizio. L'assenza di interventi edilizi non è di per sé sufficiente a escludere l'abusività della trasformazione, in quanto il cambio di destinazione d'uso incide comunque sull'assetto urbanistico e sul carico insediativo generato dall'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884603003d3a5787a5eae5d0dce80

Pertanto, dal raffronto tra la scheda catastale, dalla quale risulta il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, e l'ultimo progetto assentito con DIA n. 98/2014, l'immobile risulta conforme sotto il profilo della distribuzione interna, ma non conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio relativamente al mutamento di destinazione d'uso da ufficio a residenza, in quanto effettuato in assenza del necessario titolo abilitativo, ancorché senza esecuzione di opere edilizie.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

onorari professionali per redazione e presentazione pratica edilizia: €.2.250,00

diritti segreteria ed oneri sanzionatori : €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

8.2. **CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a578f7a5eae5d0dce80

BENI IN PINEROLO PIAZZA SAN DONATO N. 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento IN PINEROLO PIAZZA SAN DONATO 30, centro storico, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MONGIELLO FIORAVANTI)

Locali facenti parte dello stabile in Pinerolo (TO), piazza San Donato civico numero 30, denominato Condominio Piazza San Donato 30, di compendio del complesso immobiliare, elevato a cinque piani fuori terra, con un piano interrato, e precisamente, con ingresso dal civico numero 30 scala A:

al piano primo (2° fuori terra): **alloggio** composto di ampio ingresso-disimpegno, due camere, cabina armadio, angolo cottura, ripostiglio, balcone lato cortile ed accessori, alle coerenze: Piazza San Donato – Ferraud o aventi causa, vano scala, balcone, disimpegno comune con la proprietà Stambè o aventi causa con annesso servizio esterno posto sul terrazzo alle coerenze: vano scala, cortile, porzione di terrazzo a due lati

Il servizio igienico esterno ed antistante l'alloggio è di esclusiva proprietà dell'alloggio stesso, compreso il lastrico sul quale detto servizio insiste, mentre il balcone lato cortile è gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà Stambè o aventi causa.

La pavimentazione dei locali è in parte in cotto/ceramica ed in parte in parchetto, il servizio igienico esterno presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno con vetro prive di persiane e/o avvolgibili

Il servizio esterno (non completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie) presenta rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda è autonomo ma è risultata non presente la caldaia utilizzata per detto impianto.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince quanto segue: "L'impianto di riscaldamento – a servizio dell'unità immobiliari in oggetto e di altra unità immobiliare al piano terreno dello stesso stabile ed attualmente di proprietà del venditore – è di uso e proprietà comuni fra le due unità immobiliari, con comuni spese di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ad eccezione delle spese di consumo, che verranno rapportate alla cubatura degli ambienti"

Il portoncino di ingresso è di tipo semplice non blindato. Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è discreto.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano interrato delle cantine, ha struttura portante in muratura di mattoni, orizzontamenti in latero-cemento e tamponamenti in muratura; le facciate sono in parte in pietra ed in parte intonacate e tinteggiate

L'edificio non è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 30 della piazza San Donato è completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), ha un'altezza interna media di mt 3,80, ad eccezione del servizio esterno che ha altezza di m 2,40 circa, il locale ingresso-disimpegno di m 2,80 circa ed il locale ripostiglio pari a m 2,60 circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a578f7a5eae5d0dce80

Identificazione catastale:

- foglio 52, mappale 408, sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale 123 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 123 metri quadrati, R. C. euro 464,81 indirizzo catastale Piazza San Donato n.30, piano 1, intestato a MONGIELLO Fioravanti, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2025 Pratica n. TO0602800 in atti dal 02/01/2026 VARIAZIONE DELLADESTINAZIONE DA UFFICIO A ABITAZIONE (n.602800.1/2026)

L'intero edificio si sviluppa in cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'edificio di cui è parte l'unità pignorata è di antica costruzione , risalente verosimilmente al secolo XV / XVI.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centro storico del Comune di Pinerolo in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile pignorato non è dotato del certificato di prestazione energetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

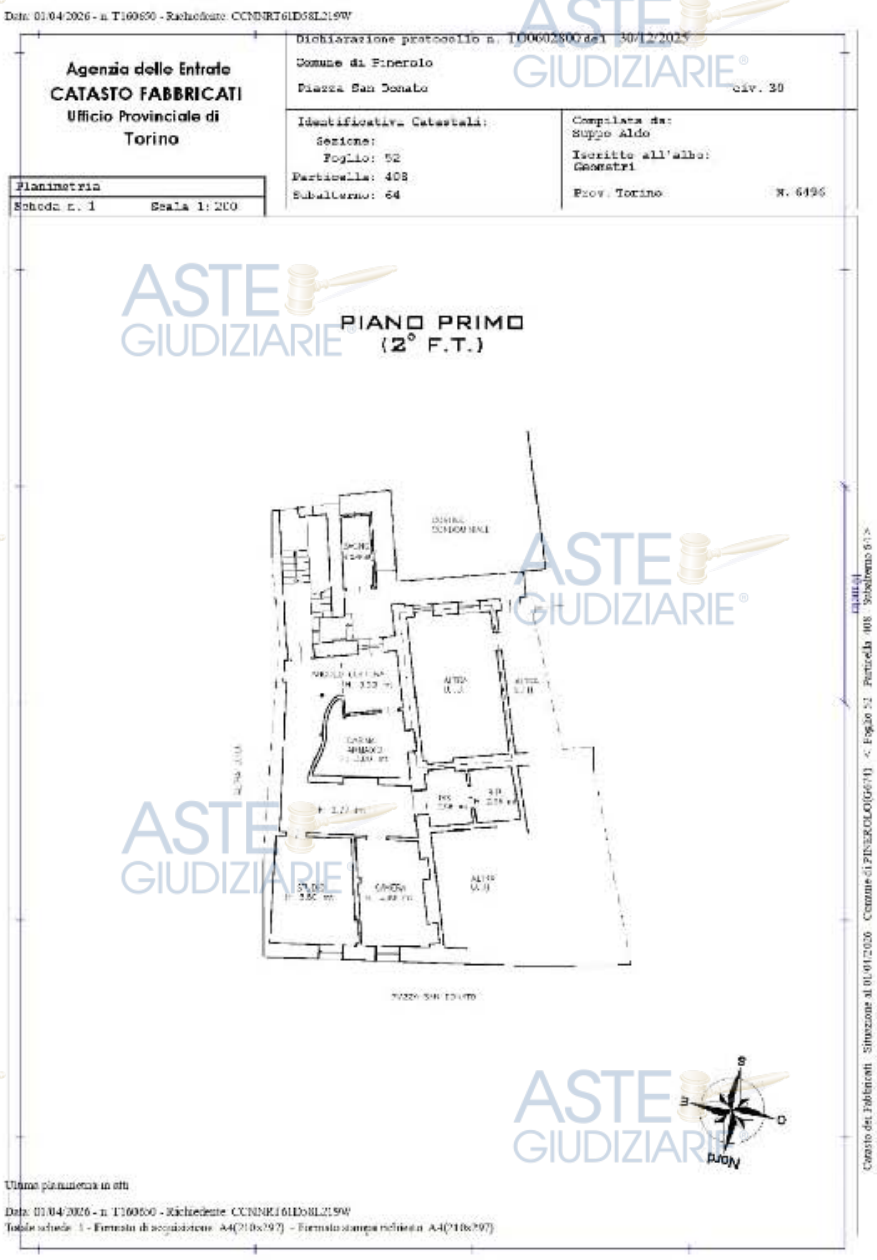
Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884603003a578f7a5eae5d0dce80

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
appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
balcone	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	**125,00**				**120,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884603003d3a5787a5eae5d0dce80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 24/06/2026
Fonte di informazione: TECNOCASA - N.61238775
Descrizione: 3 (2 camere da letto,), 1 bagno, cucina , ingresso
Indirizzo: PIAZZA VITTORIO VENETO 17
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.141,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 20/04/2026
Fonte di informazione: TEMPOCASA - TOR84
Descrizione: 4 (2 camere da letto,), 1 bagno, cucina abitabile
Indirizzo: CORSO TORINO 84
Superfici principali e secondarie: 82 Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.036,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 19/02/2026
Fonte di informazione: RINAUDO SAS N. V003716
Descrizione: 4 (2 camere da letto, soggiorno, ripostiglio), 1 bagno, cucina abitabile
Indirizzo: VIA SALUZZO 10
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a5787a5eae5d0dce80

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	89.000,00	85.000,00	95.000,00
Consistenza	120,00	78,00	82,00	80,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.141,03	1.036,59	1.187,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.036,59	1.036,59	1.036,59

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a578f7a5eae5d0dce80

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	89.000,00	85.000,00	95.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	34.390,00	39.390,24	41.463,41
Prezzo corretto	**123.390,00**	**124.390,24**	**136.463,41**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **130.426,83**

Divergenza: 8,85% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 1.086,89 = **130.426,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	- 426,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 , ufficio tecnico di Torino, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a578f7a5eae5d0dce80

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,00	0,00	130.000,00	130.000,00
				130.000,00 €	**130.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.000,00**

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: **€. 13.000,00**

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: **€. 4.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.000.00**

data 24/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. Anna Rita Cucinelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA RITA CUCINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3405884602030d3a578f7a5eae5d0dce80