



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 494/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Nicoletta Aloj

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luca Fissore**

CF:FSSLCU54L21L219K

con studio in TORINO (TO) C.SO MATTEOTTI 5

telefono: 011535743

email: l.fissore.arch@gmail.com

PEC: l.fissore@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 494/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PIOSSASCO VIA CESARE BECCARIA 28, della superficie commerciale di 87,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 235 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA N. 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: area comune sub.68 a due lati, area esclusiva ed alloggio sub.22, pianerottolo ed ancora area comune sub.68 (V. All. 5 Titolo d'acquisto - pag. 2)

unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento al numero civico 28.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**A.1** cantina, identificato con il numero B/23. Superficie commerciale di 3,00 mq. Coerenze: corridoio comune, cantina sub.29, intercapedine, cantina sub.24 ed ancora corridoio comune (V. All. 5 Titolo d'acquisto - pag. 2)

**B** box singolo a PIOSSASCO VIA CESARE BECCARIA 28, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 235 sub. 59 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 15 mq, rendita 56,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA N. 28, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: area di manovra comune a due lati, autorimessa sub.60, ed autorimessa sub.58 (V. All.5 Titolo d'acquisto - pag. 2)

identificato catastalmente e nell'atto di pignoramento al numero civico 28, di fatto risulta al numero civico 18.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 145.000,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

17/04/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino in data 25.02.2015 rep. 5595  
trascritto in data 11.05.2015 ai nn. 15443/10912

favore Condominio Beccaria di via Beccaria 18/19/20

contro [REDACTED]

N.C.E.U. foglio 49 n. 235 subb. 23-59

NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino in data 20.05.2024 rep. 12706  
trascritto in data 05.07.2024 ai nn. 28972/21924

favore CREDIT AGRICOLE ITALIA spa

contro [REDACTED] per immobili estranei all'oggetto

[REDACTED] per gli immobili in oggetto

tra l'altro, N.C.E.U. foglio 49 n. 235 subb. 23-59

NON CANCELLATO

Ipoteca iscritta in data 13.02.2008 ai nn. 7912/1531

nascente da atto in data 30.01.2008 rogito Not. STEFANI Alessandro rep. 1269/1133

favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA spa

contro [REDACTED]

mutuo di € 175.000,00 durata 25 anni

compl. € 262.500,00

N.C.E.U. foglio 49 n. 235 subb. 23-59

NON CANCELLATA – NO COMUNICAZIONI



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.281,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 34,34
Millesimi condominiali:	31,44 Tab A –
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Area balcone ad uso esclusivo (come da regolamento di condominio - All. 7)	64,58 Tab B –
Ulteriori avvertenze:	40,66 Tab D –
è in corso l'aggiornamento della attività antincendio.	24,15 Tab E
(V. All. 7 Regolamento di condominio e spese)	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto in data 20.02.1997 rogito Not. MASCOLO Angelo rep. 10303/922  
reg. a Torino in data 11.03.1997 al n. 6782  
trascritto in data 17.03.1997 ai nn. 7929/5724

da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
a [REDACTED]

via Beccaria n. 28

N.C.E.U. schede 1920-1929/86 – 381/1972

N.C.E.U. foglio 49 n. 236

(si richiama contratto di locazione della durata di 29 anni a favore dell'ENEL aut. dal  
Not. ORTALI Giancarlo in data 22.10.1991 rep. 84892 ed in data 21.02.1992 rep. 87477  
reg. a Pinerolo in data 12.03.1992 al n. 162)

Atto in data 22.04.1998 rogito Not. GIANELLI Giuseppe rep. 74259  
trascritto in data 25.06.1998 ai nn. 20755/15268  
trasformazione



da [REDACTED]  
a [REDACTED]

Atto in data 24.01.2000 rogito Not. MASCOLO Angelo rep. 21484/2111  
reg. a Torino in data 11.02.2000 al n. 1215  
trascritto in data 21.02.2000 ai nn. 6934/4514

da [REDACTED]  
[REDACTED]

via Beccaria nn. 26-28  
N.C.E.U. scheda 378/1972  
N.C.E.U. foglio 49 n. 307 subb. 21 -22-23

Atto in data 02.12.2005 rogito Not. GORIA Francesco rep. 65130/26395  
reg. a Torino in data 06.12.2005 al n. 15075  
trascritto in data 06.12.2005 ai nn. 59350/37514

da [REDACTED]  
[REDACTED]

complesso immobiliare in via Beccaria nn. 26-28 (fabbricati da demolire)  
N.C.E.U. foglio 49 n. 235 sub. 1 (ex schede 378/1972 – 1929/1986)  
N.C.E.U. foglio 49 n. 236 sub. 1 (ex scheda 376/1972 – foglio 49 n. 307 sub. 21)  
N.C.E.U. foglio 49 n. 237 sub. 1 (ex scheda 380/1972 . foglio 49 n. 307 subb. 22-23)

Atto in data 30.01.2008 rogito Not. STEFANI Alessandro rep. 1268/1132  
reg. a Torino in data 13.02.2008 al n. 3056  
trascritto in data 13.02.2008 ai nn. 7911/5323

da [REDACTED]  
[REDACTED]

FABBRICATO B  
alloggio al piano terreno con area esclusiva  
cantina ed autorimessa al piano interrato  
N.C.E.U. foglio 49 n. 235 subb. 23-59

Atto in data 07.04.2009 rogito Not. STEFANI Alessandro rep. 2122/1856  
trascritto in data 21.04.2009 ai nn. 17409/11328  
Deposito regolamento di condominio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 51/2005, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di due edifici di civile abitazione, presentata il 31/05/2005 con il n. 2005/130 di protocollo, rilasciata



il 20/12/2005 con il n. 51/2005 di protocollo, agibilità del 23/07/2010

Denuncia di inizio attività N. **2007/226**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a PdC 130/05 per costruzione di due edifici di civile abitazione, presentata il 17/10/2007 con il n. 2007/226 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **2008/21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a PdC 130/05 per costruzione di due edifici di civile abitazione, presentata il 07/02/2008 con il n. 2008/21 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una parete in cartongesso tra il soggiorno e l'angolo cottura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione parete in cartongesso, ripristino impianti, stuccatura soffitti, smontaggio e rimontaggio mobilio: €.1.300,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIOSSASCO VIA CESARE BECCARIA 28

**APPARTAMENTO**



DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIOSSASCO VIA CESARE BECCARIA 28, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 235 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 624,91 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA N. 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: area comune sub.68 a due lati, area esclusiva ed alloggio sub.22, pianerottolo ed ancora area comune sub.68 (V. All. 5 Titolo d'acquisto - pag. 2)

unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento al numero civico 28.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Via Cesare Beccaria 19 (identificato nell'atto di pignoramento al numero civico 28), in una zona delimitata a nord da via Torino, ad est da Via Bertacchi, a sud dalla Strada Provinciale 6 e ad ovest dalla Strada Provinciale 589.

L'unità immobiliare dista circa 1,5 km dal centro cittadino e risulta situata in un'area attualmente ad uso residenziale terziario e agricolo.

La proprietà è parte di un complesso edilizio costituito da due case di civile abitazione edificate entrambe a quattro piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e ad un piano interrato, denominate rispettivamente "Fabbricato A" e "Fabbricato B". A quest'ultimo si riferisce l'unità immobiliare di cui trattasi. (V. All. 5 Titolo d'acquisto pag. 1)

Il fabbricato presenta una volumetria compatta caratterizzata dalle sporgenze di balcone o logge sia a sviluppo lineare che circolare e da ampie falde di tetto che lo sovrastano. Il paramento murario è principalmente in laterizio, le ampie ringhiere in ferro.

Lo stato di conservazione esterno è ottimo.

La proprietà è composta da un alloggio sito al piano terra, comprendente un'area esclusiva esterna, e da una cantina al piano interrato.

**Interno alloggio**

Si accede alla proprietà mediante cancelletto su strada, attraversando il vialetto condominiale e passando dal corridoio comune.

La composizione dell'alloggio è così quale descritta nella planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente: l'ingresso si apre su un unico vano soggiorno-cucina, vano in cui l'angolo cottura risulta attualmente separato da una parete di cartongesso in finta pietra (elevata abusivamente). Dal soggiorno si accede, mediante disimpegno, a due camere da letto e a due locali igienico-sanitari. L'alloggio è dotato altresì di un'area scoperta ad uso esclusivo accessibile a sud dal soggiorno e ad est dalle due camere.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca da bagno. Il servizio è dotato di attacco lavatrice.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche 33x33 cm.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di colore chiari. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle bicottura.



I serramenti esterni sono in legno con vetri isolati, Le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio è dotato di citofono e di riscaldamento autonomo a gas metano.

L'impianto elettrico è a norma.

E' stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile. Questo risulta in classe energetica D

Il piano cantinato risulta così come rappresentato nelle planimetrie progettuali e catastali.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso ottimo.

### SUPERFICI

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente. (V. All. 6)

### TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

(compresi i muri esterni e metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale appartamento = mq  $78,30 \times 1 = 78,00$  mq circa

superficie commerciale area scoperta ad uso esclusivo = mq  $153,80 = 78,00 \times 0,10 + 75,50 \times 0,02 = 9,00$  mq circa

superficie commerciale cantina = mq  $12,60 \times 0,25 = 3,00$  mq circa

Superficie lorda commerciale complessiva = mq  $(78,00 + 9,00 + 3,00) = \text{mq } 90,00$  circa = TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Sono parte della proprietà le quote delle parti comuni definite per legge e come indicate nel regolamento di condominio e nelle relative planimetrie, allegate alla presente relazione. (V. All. 7)

CLASSE ENERGETICA:

[128,8 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016 206463 0173 registrata in data 30/06/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
Sup. commerciale area scoperta	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>87,00</b>

ACCESSORI:

**cantina**, identificato con il numero B/23. Superficie commerciale di 3,00 mq. Coerenze: corridoio comune, cantina sub.29, intercapedine, cantina sub.24 ed ancora corridoio comune (V. All. 5 Titolo d'acquisto - pag. 2)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale cantina	3,00	x	100 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>3,00</b>				<b>3,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,00	x	1.480,00	=	<b>128.760,00</b>
Valore superficie accessori:	3,00	x	1.480,00	=	<b>4.440,00</b>
					<b>133.200,00</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 133.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 133.200,00</b>

BENI IN PIOSSASCO VIA CESARE BECCARIA 28

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PIOSSASCO VIA CESARE BECCARIA 28, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 235 sub. 59 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 15 mq, rendita 56,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA N. 28, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenza: area di manovra comune a due lati, autorimessa sub.60, ed autorimessa sub.58 (V. All.5 Titolo d'acquisto - pag. 2)

identificato catastalmente e nell'atto di pignoramento al numero civico 28, di fatto risulta al numero civico 18.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile è posto in Via Cesare Beccaria 18 (identificato nell'atto di pignoramento al numero civico 28), in una zona delimitata a nord da via Torino, ad est da Via Bertacchi, a sud dalla Strada Provinciale 6 e ad ovest dalla Strada Provinciale 589.

L'unità immobiliare dista circa 1,5 km dal centro cittadino e risulta situata in un'area attualmente ad uso residenziale terziario e agricolo.

La proprietà è parte di un complesso edilizio costituito da due case di civile abitazione edificate entrambe a quattro piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e ad un piano interrato, denominate rispettivamente "Fabbricato A" e "Fabbricato B". A quest'ultimo si riferisce l'unità immobiliare di cui trattasi. (V. All. 5 Titolo d'acquisto pag. 1)

Il fabbricato presenta una volumetria compatta caratterizzata dalle sporgenze di balcone o logge sia a sviluppo lineare che circolare e da ampie falde di tetto che lo sovrastano. Il paramento murario è principalmente in laterizio, le ampie ringhiere in ferro.

Lo stato di conservazione esterno è ottimo.

Si accede alla proprietà direttamente dalla strada mediante cancello automatico carrabile e rampa, attraversando il corsello di manovra comune.

#### SUPERFICI

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente. (V. All. 6)

#### TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

(compresi i muri esterni e metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale box = mq 17,05 x 1 = 17,00 mq circa

Sono parte della proprietà le quote delle parti comuni definite per legge e come indicate nel regolamento di condominio e nelle relative planimetrie, allegata alla presente relazione. (V. All. 7)

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale box	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche simili presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:	13.500,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.500,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Piosasco, agenzie: Torino Consulenze immobiliari, Promocasa, Casagold, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Immobiliare.it

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	appartamento	87,00	3,00	133.200,00	133.200,00
B	box singolo	17,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				146.700,00 €	146.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.400,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 400,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 145.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 494/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a BRUINO VIA SANGONE SNC, della superficie commerciale di 430,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, PT-1P, ha un'altezza interna di 2,80/3,30 m, 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 644 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.275,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SANGONE SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

di fatto l'immobile risulta all'indirizzo Via Po 10 e non più all'indirizzo Via Sangone snc come da atto di pignoramento e identificazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

**A1** altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 644 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 190 mq, rendita 647,64 Euro, indirizzo catastale: Via Sangone snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Di fatto l'immobile risulta all'indirizzo Via Po 10 e non più all'indirizzo Via Sangone snc come da atto di pignoramento e identificazione catastale. Superficie commerciale di 103 mq.

Trattasi di locale ad uso Autorimessa privata

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	430,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	103,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 675.110,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 675.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/04/2025



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Torino in data 20.05.2024 rep. 12706

trascritto in data 05.07.2024 ai nn. 28972/21924

favore CREDIT AGRICOLE ITALIA spa

contro [REDACTED] per gli immobili in oggetto

[REDACTED] per immobili estranei

tra l'altro, N.C.E.U. foglio 1 n. 644 subb. 2-3

NON CANCELLATO

Ipoteca iscritta in data 03.04.1991 ai nn. 11528/1858

Favore Istituto Bancario San Paolo di Torino

Contro [REDACTED]

Per compl. €. 450.000.000

CANCELLATA in data 05.09.2003 ai nn. 40832/4931

Ipoteca iscritta in data 18.03.2003 ai nn. 11412/2066

Favore Banca Intesa spa

Contro [REDACTED]

NON CANCELLATA – NO COMUNICAZIONI

IPOTECA NON RINNOVATA

Ipoteca iscritta in data 07.12.2006 ai nn. 63583/15939

nascente da atto in data 29.11.2006 rogito Not. ROSBOCH Chiara rep. 275085/8034

favore BANCA INTESA spa

contro [REDACTED]

mutuo di € 120.000,00 concesso a [REDACTED]

durata 15 anni compl. € 180.000,00

N.C.E.U. foglio 1 n. 644 subb. 2-3

NON CANCELLATA – NO COMUNICAZIONI



## 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto in data 19.10.1988 rogito Not. PODIO Maurizio rep. 78958/19949

Trascritto in data 15.11.1988 ai nn. 33775/22206

Da [REDACTED]  
[REDACTED]

C.T. foglio 1 n. 578 di are 11,71

(si richiama convenzione edilizia a favore del Comune di Bruino in data 26.01.1988  
rogito Not. PODIO Maurizio rep. 75754/18801 reg. a Torino il 15.02.1988 al n. 6480  
trascritto in data 25.02.1988 ai nn. 6724/4619 – cfr stampa nota)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 4556, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione  
fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 18/07/1990 con il n. 4556 di protocollo, agibilità del  
16/05/2000 con il n. 425/130 di protocollo

Concessione edilizia N. 4556/1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante n. 1,  
rilasciata il 10/09/1991 con il n. 4556/1 di protocollo

Concessione edilizia N. 4556/2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante n. 2,  
presentata il 18/03/1992 con il n. 2876 di protocollo, rilasciata il 09/06/1992 con il n. 4556/2 di  
protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'elaborato grafico progettuale si evidenziano: - sul prospetto Sud, la differente rappresentazione, rispetto a quanto realizzato, della finestra del vano scala, al piano terra (internamente risulta di fatto di dimensioni 140x85 cm, esternamente, sul prospetto dell'elaborato grafico, risulta di dimensioni inferiori); - sul prospetto Est, la differente rappresentazione, rispetto a quanto realizzato, della tettoia del portico in corrispondenza del parapetto del soprastante balcone, oltre alla mancanza del camino.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria (costi predisposizione e presentazione pratica e sanzione): € 1.800,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BRUINO VIA SANGONE SNC

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BRUINO VIA SANGONE SNC, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, PT-1P, ha un'altezza interna di 2,80/3,30 m, 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 644 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani,



rendita 1.275,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SANGONE SNC, piano: S1-T-1, intestato a  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

di fatto l'immobile risulta all'indirizzo Via Po 10 e non più all'indirizzo Via Sangone snc come  
da atto di pignoramento e identificazione catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Via Po 10 (e non più in Via Sangone snc come da Atto di pignoramento e  
identificazione catastale), in una zona delimitata a nord dal fiume Sangone, ad est da Viale dei Tigli, a  
sud da Via Orbassano e ad ovest da Via San Rocco

L'immobile risulta situato in una zona residenziale costituita prevalentemente da villini, case a schiere  
e palazzine, ed è distante circa 750 m dal centro cittadino.

La villa è circondata da una recizione metallica e vi si accede da un cancelletto pedonale riparata da  
tettoia in coppi o da passo carraio posto su via. L'immagine complessiva è di un immobile curato sia  
per quanto riguarda lo stato esterno della ricenzone che di quello del giardino che del fabbricato in  
se. Il giardino risulta in parte piantumato nella parte sud ovest e principalmente a prato nella restante.  
Alcune parti esterne, sia porticate che limitrofe all'abitazione, risultano piastrellate.

I serramenti esterni sono in legno

Lo stato di conservazione esterno è complessivamente molto buono.

#### Interno

La composizione dell'immobile è così quale descritta nelle planimetrie di rilievo eseguite dallo  
scrivente.

#### Piano terra

L'ingresso è situato sul fronte ovest dell'edificio e si apre su un soggiorno e, mediante un disimpegno,  
si accede ad un bagno e ad un ripostiglio, a sud, e ad un bagno e ad una camera, a est. Dal  
disimpegno si accede al vano scala. La scala risulta con gradini e balaustra in legno massello.

I bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e vasca o doccia.

#### Piano primo

Dal vano scala si accede ad un vano che disimpegna un bagno e due camere, a sud, uno studio, a est,  
e un terrazzo a nord-ovest.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

#### Piano interrato

Dal vano scala si accede internamente al piano interrato, attualmente utilizzato in parte come  
tavernetta, sala giochi e magazzino, sebbene nel progetto autorizzato i locali siano indicati ad uso  
deposito, sgombero, lavanderia e autorimessa. La porzione di piano ad uso deposito è separata dalla  
porzione ad uso autorimessa mediante serramenti in alluminio e vetro. I pavimenti sono in piastrelle,  
le pareti sono tinteggiate di colore chiaro.

I pavimenti sono in afrommosia ad eccezione della cucina e dei bagni, in cui il pavimento è in  
piastrelle ceramiche 33x33cm.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma, videocitofono e centrale termica a gas con



termosifoni.

Nell'elaborato grafico progettuale si evidenziano:

- sul prospetto Sud, la differente rappresentazione nel prospetto di progetto, rispetto a quanto rappresentato in pianta e realizzato, della finestra del vano scala, al piano terra (internamente risulta di fatto di dimensioni 140x85 cm, esternamente, sul prospetto dell'elaborato grafico, risulta di dimensioni inferiori);
- sul prospetto Est, la differente rappresentazione nei prospetti di progetto, rispetto a quanto realizzato, della tettoia del portico in corrispondenza del parapetto del soprastante balcone, oltre alla mancanza del camino.

Non è stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso molto buono.

### SUPERFICI

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente. (V. All. 6)

#### TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

(compresi i muri esterni e metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale PT = mq  $143,20 \times 1 = 143,00$  mq circa

superficie commerciale 1P = mq  $109,70 \times 1 = 110,00$  mq circa

superficie commerciale S1 (locali di sgombero, C.T., W.C. e lavanderia) = mq  $209,40 \times 0,50 = 105,00$  mq circa

superficie commerciale terrazzo = mq  $28,10 = 25 \times 0,30 + 3,10 \times 0,10 = 8,00$  mq circa

superficie commerciale balcone = mq  $3,40 \times 0,30 = 1,00$  mq circa

superficie commerciale portico = mq  $38,20 = 25 \times 0,30 + 13,20 \times 0,10 = 9,00$  mq circa

superficie commerciale area scoperta pavimentata = mq  $65,10 = 25 \times 0,10 + 40,10 \times 0,02 = 3,00$  mq circa

superficie commerciale giardino = mq  $683,60 = 460,10 \times 0,10 + 223,30 \times 0,02 = 51,00$  mq circa

superficie commerciale S1 (autorimessa privata) = mq  $205,00 \times 0,50 = 103,00$  mq circa

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA =  $143,00 + 110,00 + 105,00 + 8,00 + 1,00 + 9,00 + 3,00 + 51,00 + 103,00 = 533,00$  mq circa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale villino (PT, 1P, S1, aree esterne)	430,00	x	100 %	=	430,00
<b>Totale:</b>	<b>430,00</b>				<b>430,00</b>

### ACCESSORI:

altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 644 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 190 mq,



rendita 647,64 Euro, indirizzo catastale: Via Sangone snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Di fatto l'immobile risulta all'indirizzo Via Po 10 e non più all'indirizzo Via Sangone snc come da atto di pignoramento e identificazione catastale. Superficie commerciale di 103 mq.

Trattasi di locale ad uso Autorimessa privata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. commerciale Autorimessa privata	103,00	x	100 %	=	103,00
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>				<b>103,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	430,00	x	1.270,00	=	<b>546.100,00</b>
Valore superficie accessori:	103,00	x	1.270,00	=	<b>130.810,00</b>
					<b>676.910,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 676.910,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 676.910,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Bruino, agenzie: Tecnocasa, Studio Immobiliare Bruino, Come Casa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Immobiliare.it

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	villa singola	430,00	103,00	676.910,00	676.910,00
				<b>676.910,00 €</b>	<b>676.910,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 675.110,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 110,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 675.000,00**

data 17/04/2025

il tecnico incaricato  
Luca Fissore

