



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

261/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:

IVG - Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 261/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a COLLEGNO Via Petrarca 34/A per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato in Collegno (TO) alla Via Petrarca n. 34/A:

- fabbricato a destinazione artigianale composto da un ampio locale ad uso magazzino, un ufficio e doppi servizi oltre a piccolo locale al fondo della rampa, il tutto ubicato nel sottosuolo dell'area urbana di circa mq 767,00. Coerenze: Via Petrarca, proprietà Bianco e/o aventi causa, Condominio Via Leopardi, proprietà Ceretto e/o aventi causa. Fanno parte del fabbricato anche l'area di copertura dello stesso e le rampe di accesso al medesimo (come specificato nell'Atto di Provenienza).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (in Catasto è piano T erroneamente), ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: Via Petrarca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Petrarca, proprietà Bianco e/o aventi causa, Condominio Via Leopardi, proprietà Ceretto e/o aventi causa
In Catasto non è riportato l'indirizzo presente in loco e nell'Atto di Provenienza: 34/A. Inoltre, l'immobile è sotto il piano strada e, pertanto, dovrebbe avere indicazione di seminterrato anche in Visura Catastale.

Immobile costruito nel 1970.

A.1 **laboratorio artigianale.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: Via Petrarca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Petrarca, proprietà Bianco e/o aventi causa, Condominio Via Leopardi, proprietà Ceretto e/o aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	300,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.000,00

Data di conclusione della relazione:

08/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La cancellazione della trascrizione di pignoramento comporta una spesa pari a € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Per le altre formalità pregiudizievoli, il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca giudiziale in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. Se si trattasse dell'imposta di registro minima si arriverebbe, comunque, ad un costo di cancellazione pari a circa € 294,00 per le sole imposte per ciascuna formalità. Si sottolinea come siano stati esposti i soli costi relativi alle imposte non potendo conoscere il compenso professionale di colui che si occuperà delle cancellazioni.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2004 a firma di Uniriscossioni S.P.A. ai nn. 2669 di repertorio, iscritta il 10/01/2024 a Torino 2 ai nn. 1326/168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Titolo Esecutivo - Cartella Esattoriale.

Importo ipoteca: 1.267.607,66.

Importo capitale: 633.803,83.

Ipoteca in Rinnovazione dell'Iscrizione 707 del 28/01/2004

ipoteca **legale**, stipulata il 12/08/2002 ai nn. 10199 di repertorio, iscritta il 16/08/2022 ai nn. 38873/7429, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale in Base a Ruoli Esattoriali.

Importo ipoteca: 373.965,38.

Importo capitale: 186.982,69.

Ipoteca in rinnovazione dell'Iscrizione 7070 del 26/08/2002

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/08/2001 ai nn. 724 di repertorio, iscritta il 16/07/2021 ai nn.

32789/5494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
Importo ipoteca: 330.532,41.
Importo capitale: 165.266,20.
Ipoteca in rinnovazione dell'Iscrizione 6315 del 09/08/2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn.
8627/2025 di repertorio, trascritta il 09/05/2025 a Torino 2 ai nn. 20069/15056, a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o
Cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato
il 06/08/2001 a firma di Notaio Barbara D'Alia ai nn. 723/12 di repertorio, trascritto il 09/08/2001 a
Torino 2 ai nn. 31350/20516

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio **N. 67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un
magazzino seminterrato nel Comune di Collegno (TO) alla Via Petrarca n. 34, presentata il
16/01/1970 con il n. 6 di protocollo, rilasciata il 29/05/1970.

Le tavole grafiche sono a firma del Geom. Sergio Maddalena.

Condono **N. 4204**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di opere per
lavori relativi alla costruzioni di un laboratorio artigianale, presentata il 04/10/1988 con il n. 35004 di
protocollo, rilasciata il 31/12/1996.

Il condono venne presentato per un differente posizionamento del corpo di fabbrica rispetto all'area sulla quale insiste oltre che per una diversa distribuzione degli spazi interni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le pratiche sopra citate sono state reperite a seguito di accesso presso i competenti Uffici ed inviate dall'Archivio Edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione del piccolo locale al fondo della rampa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per errata rappresentazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per errata rappresentazione: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente distribuzione degli spazi interni e diverso posizionamento rispetto all'area sulla quale il corpo di fabbrica insiste (vedasi allegato progettuale

allegato al Condono, mancante - per errore di rappresentazione - del piccolo locale al fondo della rampa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLEGNO VIA PETRARCA 34/A

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a COLLEGNO Via Petrarca 34/A per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato in Collegno (TO) alla Via Petrarca n. 34/A:

- fabbricato a destinazione artigianale composto da un ampio locale ad uso magazzino, un ufficio e doppi servizi oltre a piccolo locale al fondo della rampa, il tutto ubicato nel sottosuolo dell'area urbana di circa mq 767,00. Coerenze: Via Petrarca, proprietà Bianco e/o aventi causa, Condominio Via Leopardi, proprietà Ceretto e/o aventi causa. Fanno parte del fabbricato anche l'area di copertura dello stesso e le rampe di accesso al medesimo (come specificato nell'Atto di Provenienza).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (in Catasto è piano T erroneamente), ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: Via Petrarca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Petrarca, proprietà Bianco e/o aventi causa, Condominio Via Leopardi, proprietà Ceretto e/o aventi causa
In Catasto non è riportato l'indirizzo presente in loco e nell'Atto di Provenienza: 34/A. Inoltre, l'immobile è sotto il piano strada e, pertanto, dovrebbe avere indicazione di seminterrato anche in Visura Catastale.

Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

panoramicità:

scarso 



ACCESSORI:

laboratorio artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: Via Petrarca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Petrarca, proprietà Bianco e/o aventi causa, Condominio Via Leopardi, proprietà Ceretto e/o aventi causa.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio artigianale	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni

impiantistiche dello stesso;

- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica oltre a situazione di mercato domanda/offerta.

Si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione con procedimento diretto o sintetico, che permette di formare una scala dei prezzi e, poi, inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva e basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche e direttamente esperite nella zona interessata e nel circondario, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadri. Inoltre, si è fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro oer il lotto in esame. Il valore commerciale del bene immobile, pertanto, viene così ottenuto:

circa 300,00 mq x 180,00 €/mq = € 54.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di TO2, ufficio tecnico di Collegno (TO), agenzie: Torino - Collegno, osservatori del mercato immobiliare indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

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	laboratorio artigianale	0,00	300,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.500,00**

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: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.000,00**

data 08/09/2025

il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro