



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

354/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa Ivana PEILA

CUSTODE:

Ifir Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Giorgio TARDITI

CF:TRDGRG63E18G674M

con studio in PINEROLO (TO) VIA SANTORRE DI SANTAROSA 3

telefono: 3357045348

email: tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

PEC: g.tarditi@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 354/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLEGNO Via Vandalino 43, quartiere Borgata Paradiso, della superficie commerciale di **100,31** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare costituita da alloggio e cantina - individuati rispettivamente con il numero 35 nelle piante delle planimetrie allegate al regolamento di condominio - è posta in fabbricato condominiale a sette piani fuori terra oltre piano interrato - situato in Collegno (TO) Via Vandalino n°43 - localizzato nella zona periferica denominata "Borgata Paradiso", comoda ai servizi di ogni genere (scuole, metropolitana, attività commerciali, ecc.).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale presentano:

- struttura portante in cemento armato;
- muratura perimetrale a cassa vuota con rivestimento in mattoni paramano e parti intonacate e parti rivestite in piastrelle tipo Klinker.

Alla proprietà condominiale si accede direttamente da ingresso pedonale posto su Via Vandalino n°43 - scala C.

All'alloggio posto al piano 2° (3° fuori terra) si accede percorrendo il vano scala condominiale dotato di impianto di ascensore.

Non è stato possibile accedere al cortile interno in quanto gli esecutati non erano in possesso delle chiavi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°(terzo f.t.), scala C, ha un'altezza interna di m 3,00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1004 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Via Vandalino n°43 - scala C, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. del 09.11.2015 Inserim. in visura dei dati di superficie; istrumento (atto pubblico) del 27.07.1998 in atti dal 06.01.2000 Assegn.per scioglimento soc. (n. 20061.1/1998); variaz. del 01.01.1992 quadro tariffario; imp.meccanogr. del 30.06.1987 Coerenze: alloggio: via Vandalino, altra unità immobiliare, vano ascensore, pianerottolo e vano scala, cortile comune e altra unità immobiliare; cantina: via Vandalino, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Nella visura catastale non è indicato il piano S1 relativo alla cantina.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.073,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.273,50
Data di conclusione della relazione:	21/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 07.10.2025 alla presenza della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (esecutata), del sig. *** DATO OSCURATO *** (figlio dei debitori esecutati) e del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie in qualità di custode nominato in data 11.09.2025.

Gli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Pinerolo – hanno evidenziato che "...NON risultano registrati atti privati di locazione e/o di comodato in qualità di DANTE CAUSA ..." come indicato nella nota dell'Agenzia delle Entrate in data 24.09.2025 prot. n°2025/173914.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, con aggiornamento al 18.10.2025, e alla relazione notarile del 12.06.2025 - allegata al fascicolo - l'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Si precisa che le formalità colpiscono il bene pignorato (**lotto 1** e lotto 2) e le cancellazioni da eseguirsi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità che sarà confermato all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione pignoramento: € 294,00;
- cancellazione ipoteche giudiziali: € 35,00 + € 59,00 + 0,5% del capitale totale dell'ipoteca che si intende cancellare. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione e, pertanto, solo il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri solo sulla base del prezzo di aggiudicazione.

Sulla base di quanto sopra si è ipotizzato un valore pari ad € 800,00.

Censo, livello, uso civico

L'indagine telematica effettuata sulla piattaforma digitale del "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" non ha rilevato usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

Presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

Per l'immobile in oggetto non si rilevano negli atti del Comune di Collegno i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 **giudiziale**, stipulata il 14/12/2020 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 1438 di repertorio, iscritta il 28/01/2021 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 3434/510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 79.548,26.

L'ipoteca grava sia sull'immobile in Collegno identificato al Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1 della presente perizia) che sul mappale Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2 della presente perizia).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/01/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 450 di repertorio, iscritta il 22/09/2021 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 41930/7144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 34.602,82.

L'ipoteca grava sia sull'immobile in Collegno identificato al Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1 della presente perizia) che sul mappale Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2 della presente perizia).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/04/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2608/2021 di repertorio, iscritta il 09/04/2021 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 15125/2372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 503.919,35.

Importo capitale: 503.919,35.

La formalità è riferita solamente a immobile in Collegno identificato al Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1 della presente perizia)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/04/2025 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Torino ai nn. 10264 di repertorio, trascritta il 09/06/2025 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 25124/18766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

L'ipoteca grava sia sull'immobile in Collegno identificato al Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1 della presente perizia) che sul mappale Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2 della presente perizia).

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:

Con mail in data 24.10.2025 l'Amministratore di Condominio " *** DATO OSCURATO *** " comunicava che "...i signori *** DATO OSCURATO *** hanno regolarmente pagato tutte le spese condominiali a preventivo deliberate fino ad oggi ...".

Non risulta possibile indicare le spese ordinarie annue di gestione e le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute in quanto, a seguito di esplicita richiesta all'Amministratore con mail in data 29.10.2025, tali dati non sono stati forniti in quanto a seguito di successivi contatti telefonici del 13.11.2025 l'Amministratore ha comunicato di non essere ancora nelle condizioni di disporre di tali informazioni.

In merito alle spese condominiali insolute si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore, pertanto l'importo indicato dall'amministratore è da intendersi indicativo.

Inoltre a tale mail veniva allegato il Regolamento di condominio con le relative planimetrie (non risulta presente la planimetria del piano cantine).

Il regolamento di condominio, oltre alle consuete limitazioni, prevede in particolare:

- art. 2 - Rapporti con le proprietà finitime costituenti l'intero comprensorio edilizio: "*...Il condominio in oggetto fa parte di un complesso edilizio costituito da quattro edifici: tre case di civile abitazione a 7 piani f.t. denominate nelle planimetrie allegate lotti "A", "B" e "C" ed un fabbricato interrato destinato ad autorimesse private, magazzini o simili, denominato lotto "D". Relativamente a tale comprensorio edilizio è stata stipulata con il Comune di Collegno una convenzione edilizia ai sensi dell'Art. 28 della legge 17 agosto 1942 N°1150, modificato dalle legge 6 agosto 1967 N°765, rogito Notaio Avv. Sebastiano Dell'Arte in data 31/8/1972, repertorio N°110.555, registrato a Rivoli il 15/09/1972 al N°240; le condizioni riportate in tale convenzione si intendono integralmente riportate nel presente regolamento...*";
- art. 5 - Uso e destinazione delle proprietà individuali: "*... Le cantine sono destinate unicamente ad uso accessorio delle relative unità immobiliari, e non sono locabili separatamente dalla proprietà della quale costituiscono pertinenza; ... Gli appartamenti del piano rialzato e dei piani superiori sono essenzialmente destinati ad abitazioni civili. E' tuttavia permessa anche la destinazione a studio professionale o commerciale, a condizione che siano conservati il decoro e la tranquillità dello stabile e che le parti gli impianti comuni non siano assoggettati ad uso eccedente la normalità in conseguenza di tale destinazione. E' fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a deposito di merci, a laboratori, ad ambulatori, a circoli e ritrovi, a sede di partiti, a pensioni, a scuole, a case di pegno, ecc. ...*".

Dalle tabelle allegate al regolamento di condominio risultano i seguenti millesimi:

- Tabella "A" - Tabella del valore delle singole proprietà in millesimi e ripartizione spese comuni a tutto l'immobile - Via Vandalino n°43 - scala "C" - Piano Secondo (3° f.t.) - Lotto 35: millesimi 16,40;
- Tabella "B" - Ripartizione spese inerenti il lotto "B" (Via Vandalino 43 scale "C" e "D") - Scala "C" - Piano Secondo (3° f.t.) - Lotto 35: millesimi 32,75;
- Tabella "D" - Ripartizione spese ascensori - Scala "C" - Piano Secondo (3° f.t.) - Lotto 35: millesimi 55,65;



- Tabella "E" - Cubatura appartamenti agli effetti del riscaldamento - Scala "C" - Piano Secondo (3° f.t.) - Lotto 35: mc 249.

L'atto di compravendita notaio Sandra Beligni Annese del 27.07.1998 rep. n°3709/1052, trascritto in data 05.08.1998 ai n. 27802/20061, richiama:

- punto 2) "... Giusta le tabelle millesimali pedissequae al sopra citato regolamento di condominio, ai locali assegnati competono: - per comproprietà e compartecipazione alle spese generali: 16,40/1000 (sedici virgola quaranta millesimi); - per compartecipazione alle spese relative all'ascensore: 55,65/1000 (cinquantacinque virgola sessantacinque millesimi); - per compartecipazione alle spese di riscaldamento: metri cubi 249 (duecentoquarantanove) ... L'assegnazione è fatta ed accettata sotto la stessa osservanza del regolamento di condominio depositato con verbale ricevuto dalla dott. Antonietta Russo, coadiutore del Notaio Ghione di Torino in data 27 settembre 1974, rep.n. 30645, che i soci assegnatari dichiarano di ben conoscere ed accettare, impegnandosi ad osservarlo e farlo osservare per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo..."

Per completezza si rimanda alla lettura dell'atto di assegnazione soci, del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio sopra citati.

Le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonchè dagli eventuali locatari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e alla documentazione ipotecaria e catastale ventennale allegata al fascicolo, si riportano di seguito i proprietari del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di assegnazione (dal 27/07/1998), con atto stipulato il 27/07/1998 a firma di Notaio Sandra Beligni Annese ai nn. 3709/1052 di repertorio, registrato il 05/08/1998 a Torino ai nn. 023114 - serie 1, trascritto il 05/08/1998 a Conservatoria TORINO 2 ai nn. 27802/20061

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'archivio edilizio comunale di Collegno, presentata tramite portale gismasterweb in data 16.09.2025, nella quale veniva richiesto di acquisire - allegando copia della visura catastale storica dei proprietari e planimetria catastale - copia della Licenza edilizia e dell'agibilità per la costruzione del condominio di Via Vandalino n°43, identificato a catasto fabbricati F.10 n. 1004, e degli eventuali altri titoli abilitativi edilizi dell'unità immobiliare f.10 n. 1004 sub 5 sita al piano secondo, veniva fornita la seguente documentazione:

- Titolo edilizio composto da Permesso edilizio n°81 del 13.09.1972 per costruzione casa di civile abitazione - Fabbricato B - con allegato elaborato grafico in unica tavola;
- Titolo edilizio composto da Permesso edilizio n°91 del 14.07.1975 per sistemazione sottotetto



- con allegato elaborato grafico in unica tavola;
- Titolo edilizio composto da Permesso edilizio n°127 del 28.11.1975 per modifica autorimesse interrata (e varianti ai piani interrati, nei fabbricati A-B-C), con allegato elaborato grafico in unica tavola;
- Agibilità n°21 del 24.09.1980 riferita al Permesso edilizio n°81 del 13.09.1972;
- SCIA n°01-001090-0000533822-2021 - protocollo n°0050932 del 31.07.2021 per SCIA in sanatoria art. 37 c. 4 del D.P.R. n. 380/2001 per mancata presentazione di variante finale. Via Vandalino 43 e relativa integrazione, con allegati: documentazione fotografica interna stato di fatto; documentazione fotografica esterna stato di fatto; piante piano terra/piano tipo - stato licenziato, stato di fatto, sovrapposizioni; tavola unica - stato licenziato, stato di fatto, sovrapposizioni; tavola di inquadramento dell'intervento;
- CILA n°86277 del 30.12.2021 per interventi di recupero e restauro della facciata del Condominio di Via Vandalino n°43, con allegati: tavola unica - stato licenziato, stato di fatto, sovrapposizioni; tavola di inquadramento dell'intervento; documentazione fotografica esterna stato di fatto e fine lavori del 17.12.2024.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio **N. 81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 28/04/1971 con il n. 84 di protocollo, rilasciata il 13/09/1972 con il n. 81 di protocollo, agibilità del 24/09/1980 con il n. 21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°1004 sub. 5

Permesso Edilizio **N. 127**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica autorimesse interrata (e varianti ai piani interrati, nei fabbricati A-B-C) , presentata il 22/07/1975 con il n. 94 di protocollo, rilasciata il 28/11/1975 con il n. 127 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°1004 sub. 5 (cantina)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 01-001090-0000533822-2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCIA in sanatoria art. 37 c. 4 del D.P.R. n. 380/2001 per mancata presentazione di variante finale - Via Vandalino 43. , presentata il 31/07/2021 con il n. 0050932 di protocollo.

Interventi di manutenzione straordinaria su prospetti, non costituenti variante essenziale al progetto approvato e conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie.

CILA **N. 86277**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione facciata, presentata il 30/12/2021 con il n. 86277 di protocollo.

Interventi di recupero e restauro della facciata del Condominio di Via Vandalino n°43. Ultimazione lavori in data 17.12.2024.

Permesso edilizio **N. 91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 27/05/1975 con il n. 69 di protocollo, rilasciata il 14/07/1975 con il n. 91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°1004 sub. 5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale 26 maggio 2003 n°10-9436 pubblicata sul B.U.R. n°23 in data 5 giugno 2003, l'immobile ricade in zona Case alte su strada. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Borgata Paradiso: 6.1 Modalità di intervento L'ambito Terracorta è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di



strumenti urbanistici” come art. 2 lett. B. Per le case, per i luoghi del lavoro: l’intervento è soggetto a concessione semplice o a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all’art. 11 delle norme generali. Omissis Parametri: per tutte le case: parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq; per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della SIp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri. Superficie permeabile all’interno del lotto: 20 %. Per le case alte: indice fondiario: If = 1,3 mq/mq; Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq; Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m; Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m; Distanze minime dai confini: Dc = 5 m; Solo per i bassi fabbricati di cui all’art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari; Numero massimo dei piani fuori terra: 7; Altezza massima: 22 metri. Art. 7 Destinazioni d’uso Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d’uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall’ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d’uso d’appartenenza, sia essa principale o secondaria. Omissis Le case: Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa. Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie: 3 luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all’esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore” per le aree di tipo misto. (Norme Tecniche di Attuazione - luglio 2025).

Dalla lettura della tavola n°11.7.2 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" l’immobile ricade in Classe I - pericolosità geomorfologica bassa. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018. Normativa relativa alla classe I: per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e Idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali. (Art. 14.5.1 Norme Tecniche di Attuazione - luglio 2025).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell’aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

Non si garantisce la regolarità edilizia delle parti comuni condominiali.

Preliminarmente alla presentazione della pratica per l’acquisizione dell’opportuno titolo abilitativo in



sanatoria si consiglia di approfondire con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Collegno l'iter procedurale da seguire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo del 07.10.2025 e gli elaborati grafici allegati al Permesso Edilizio n°81 del 13.09.1972 e del Permesso Edilizio n°127 del 28.11.1975 l'unità immobiliare mostra le seguenti difformità edilizie: - modesta modifica alla distribuzione interna comprendente: eliminazione zona cottura, modifiche alla separazione tra soggiorno e ingresso con conseguente annullamento della funzione di antibagno dell'ingresso e lievi modifiche ai tramezzi divisorii di camera/bagno/ripostiglio; - realizzazione di veranda lato cortile. Al piano seminterrato lievi modifiche alle tramezzature del locale cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di opportuni titoli abilitativi CILA, SCIA, ecc. (art. 6 bis, art. 34, art. 34 bis, art. 34 ter, art. 36, art. 36 bis e art. 37 del DPR 380/2001 s.m. e i.) in funzione delle varie tipologie di sanatorie da acquisire, eseguite probabilmente in tempi diversi, sia per le parti interne (diversa distribuzione interna alloggio e cantina) che per le parti esterne (veranda su lato cortile).

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione accertamento di conformità con SCIA/CILA/ecc. in sanatoria (sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche, ecc): €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale datata 15.06.1974 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità: - diversa distribuzione interna; - presenza di veranda non indicata. In visura non viene indicato il livello del piano seminterrato della cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (DOCFA).

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale (DOCFA), diritti di presentazione e spese tecniche, ecc: €750,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici; -non è presente l'APE.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: - verifiche impianto elettrico con eventuali opere di adeguamento per acquisizione dichiarazione di conformità; - presentazione APE.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento ed acquisizione dichiarazione di conformità degli impianti elettrici: €.500,00
- acquisizione attestato di prestazione energetica (APE): €250,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1)

BENI IN COLLEGNO VIA VANDALINO 43, QUARTIERE BORGATA PARADISO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO Via Vandalino 43, quartiere Borgata Paradiso, della superficie commerciale di **100,31** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare costituita da alloggio e cantina - individuati rispettivamente con il numero 35 nelle piante delle planimetrie allegate al regolamento di condominio - è posta in fabbricato condominiale a sette piani fuori terra oltre piano interrato - situato in Collegno (TO) Via Vandalino n°43 - localizzato nella zona periferica denominata "Borgata Paradiso", comoda ai servizi di ogni genere (scuole, metropolitana, attività commerciali, ecc.).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale presentano:

- struttura portante in cemento armato;
- muratura perimetrale a cassa vuota con rivestimento in mattoni paramano e parti intonacate e parti rivestite in piastrelle tipo Klinker.

Alla proprietà condominiale si accede direttamente da ingresso pedonale posto su Via Vandalino n°43 - scala C.

All'alloggio posto al piano 2° (3° fuori terra) si accede percorrendo il vano scala condominiale dotato di impianto di ascensore.

Non è stato possibile accedere al cortile interno in quanto gli esecutati non erano in possesso delle chiavi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°(terzo f.t.), scala C, ha un'altezza interna di m 3,00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1004 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Via Vandalino n°43 - scala C, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. del 09.11.2015 Inserim. in visura dei dati di superficie; strumento (atto pubblico) del 27.07.1998 in atti dal 06.01.2000 Assegn.per scioglimento soc. (n. 20061.1/1998); variaz. del 01.01.1992 quadro tariffario; imp.meccanogr. del 30.06.1987 Coerenze: alloggio: via Vandalino, altra unità immobiliare, vano ascensore, pianerottolo e vano scala, cortile comune e altra unità immobiliare; cantina: via Vandalino, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.



Nella visura catastale non è indicato il piano S1 relativo alla cantina.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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.

SERVIZI

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media superiore

scuola media inferiore

supermercato

spazi verde



COLLEGAMENTI

metropolitana distante 300 m circa

tangenziale distante circa 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono



panoramicità:

nella media



livello di piano:

buono



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

buono



qualità degli impianti:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame comprende un alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) composto da: ingresso, cucina, veranda su balcone lato cortile, due camere, bagno, ripostiglio, balconi lato strada e da un locale ad uso cantina posto al piano interrato.

Le principali caratteristiche dell'alloggio possono brevemente riassumersi come segue:

- pavimentazione in marmo nell'ingresso e in una camera, in legno nell'altra camera e in piastrelle di ceramica in cucina, bagno e nel ripostiglio;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nella zona cottura della cucina e tinteggiatura per le restanti superfici dei locali;
- serramenti esterni in legno con vetri singoli eccetto in cucina in cui sono presenti serramenti in pvc con vetri doppi;
- tapparelle esterne in materiale plastico;
- porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro;
- porta ingresso in legno con chiusura di sicurezza;
- bagno dotato di sanitari (doppi lavabi, wc, bidet, vasca e doccia) in ceramica;
- impianto di riscaldamento centralizzato, anche per la produzione di acqua calda, con radiatori in ghisa;



- impianto elettrico sottotraccia.

La cantina presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimento in materiale plastico;
- pareti e soffitto grezzi senza intonaco;
- porta accesso in ferro.

All'interno dell'appartamento e della cantina sono presenti arredi e materiale vario.

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

Dalle ricerche esperite presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte non risulta essere presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

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
alloggio	91,04	x	100 %	=	91,04
balconi	8,20	x	25 %	=	2,05
veranda	10,03	x	60 %	=	6,02
cantina	4,81	x	25 %	=	1,20
Totale:	114,08				100,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima seguito sarà quello "sintetico-comparativo" per confronto di valori unitari che consiste nell'individuare il valore dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza di un congruo numero di valori unitari di beni simili a quello di stima.

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- la disamina dei prezzi di richiesta (soggetti a trattativa) - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobile simile ubicato in zona limitrofa in particolare:
 - annuncio immobiliare "Tecnocasa" - data annuncio: 18.10.2025 - descrizione: accesso su ingresso, salone doppio con affaccio primo balcone, cucina abitabile con accesso al terrazzo, due camere da letto e due servizi - piano secondo con ascensore - indirizzo: Via Vandalino n° 43 - Borgata Paradiso Sud - superficie mq 145; prezzo: 265.000,00 pari a circa 1.827,00 Euro/mq;
 - annuncio immobiliare "Tempocasa" - data annuncio: 02.08.2025 - descrizione: ingresso su ampio disimpegno, tinello, cucinino, due camere da letto collegate da un ampio, ripostiglio, un bagno finestrato, due balconi e cantina - piano terzo con ascensore - indirizzo: Via Castagnevizza - Borgata Paradiso Sud - superficie mq 77;



prezzo: 169.000,00 pari a circa 2.195,00 Euro/mq;

- annuncio immobiliare "Tecnocasa" - data annuncio: 27.10.2025 - descrizione: soggiorno con cucinino, due camere da letto e bagno, due balconi - piano sesto con ascensore - indirizzo: Corso Montello n°27 - Borgata Paradiso Sud - superficie mq 87; prezzo: 169.000,00 pari a circa 1.943,00 Euro/mq;
- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
 - OMI (Anno 2025 - Semestre 1): Comune di Collegno (TO) - Fascia/Zona: Periferica Corso Francia, confine Torino, Via Vandalino, Via Crimea, Corso Montello e zona industriale Corso Francia - tipologia: abitazioni civili - stato conservativo: normale: min €/mq 1.450,00 - max €/mq 2.200,00;
 - Borsino Immobiliare 2025 FIMAA: Comune di Collegno (TO) - appartamenti di pregio - signorili civili: €/mq 1.500,00 - max €/mq 2.100,00;
 - Borsino Immobiliare 2025: Comune di Collegno (TO) Via Vandalino 43 - abitazioni in stabile di fascia media: valore minimo € 1.380,00, valore medio € 1.783,00, valore massimo € 2.185,00;

la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti:

- in modo positivo:
 - zona comoda ai servizi, molto vicina all'asse di C.so Francia;
 - piano secondo con ascensore;
 - due arie contrapposte;
 - stato manutentivo buono;
- in modo negativo:
 - presenza di opere abusive;
 - dotazione impiantistica modesta.

Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in €/mq 1.850,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,31 x 1.850,00 = **185.573,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 185.573,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 185.573,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Pinerolo (TO) - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno (TO) Sportello Unico per l'Edilizia



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	100,31	0,00	185.573,50	185.573,50
				185.573,50 €	185.573,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 179.073,50**

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: **€. 800,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.273,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 354/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a COLLEGNO Corso Antony 14, quartiere Borgata Paradiso, della superficie commerciale di **230,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di deposito adibito ad attività artigianale/magazzino ubicato in zona periferica nel quartiere "Borgata Paradiso" in Comune di Collegno (TO).

L'immobile fa parte di un complesso condominiale costituito da un fabbricato residenziale a 10 piani f.t. e da un fabbricato interrato ad uso box e magazzini a due piani interrati.

L'unità immobiliare è posta al primo piano interrato del fabbricato destinato a box/magazzini con ingresso da cancello carraio automatizzato su Corso Antony n°18/A. L'accesso al locale oggetto di perizia avviene percorrendo la rampa fino al piano cortile (primo interrato) e proseguendo successivamente sulla corsia di manovra a cielo aperto su cui è posto il portone di ingresso del magazzino. L'uscita dal locale avviene percorrendo nuovamente la corsia di manovra - a senso unico - e risalendo altra rampa fino alla quota stradale con uscita da cancello carraio automatizzato posto su Corso Antony tra i civici n°12 e n°14.

Il fabbricato interrato è composto da una struttura portante in cemento armato, con tetto piano a due livelli, con copertura parte in guaina impermeabile e parte in terreno vegetale. Sulla copertura piana sono presenti lucernari in vetrocemento a raso e lucernari rialzati con serramenti metallici con parti in vetro apribili.

I serramenti esterni (finestre e portoni di ingresso ai locali) verso la corsia di manovra sono in metallo/alluminio con parti vetrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m 4,10 e m 2,85 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 797 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.187,85 Euro, indirizzo catastale: Corso Antony n°14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. modifica identificativo del 21.08.2008 prat. n. TO0543672 in atti dal 21.08.2008 (n. 44798.1/2008); var. del 23.03.1989 prat. n. 1039763 in atti dal 21.11.2000 distr.spazi interni (n. 6594.1/1989).

Coerenze: cortile condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno altra proprietà, altra unità immobiliare.

L'intestazione della visura e i passaggi intermedi non risultano corretti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	230,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.597,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.797,50
Data di conclusione della relazione:	21/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 07.10.2025 alla presenza del sig. *** DATO OSCURATO *** - figlio dei debitori eseguiti - e del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie - custode nominato in data 11.09.2025.

Gli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Pinerolo – hanno evidenziato che "...NON risultano registrati atti privati di locazione e/o di comodato in qualità di DANTE CAUSA ..." come indicato nella nota dell'Agenzia delle Entrate in data 24.09.2025 prot. n°2025/173914.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, con aggiornamento al 18.10.2025, e alla relazione notarile del 12.06.2025 - allegata al fascicolo - l'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Si precisa che le formalità colpiscono il bene pignorato (lotto 1 e **lotto 2**) e le cancellazioni da eseguirsi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità che sarà confermato all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione pignoramento: € 294,00;
- cancellazione ipoteche giudiziali: € 35,00 + € 59,00 + 0,5% del capitale totale dell'ipoteca che si intende cancellare. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione e, pertanto, solo il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri sulla base del prezzo di aggiudicazione.

Sulla base di quanto sopra si è ipotizzato un valore pari ad € 800,00.

Censo, livello, uso civico

L'indagine telematica effettuata sulla piattaforma digitale del "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" non ha rilevato usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

Presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)



Per l'immobile in oggetto non si rilevano negli atti del Comune di Collegno i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 **giudiziale**, stipulata il 14/12/2020 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 1438 di repertorio, iscritta il 28/01/2021 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 3434/510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 79.548,26.

L'ipoteca grava sia sull'immobile in Collegno identificato al Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1 della presente perizia) che sul mappale Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2 della presente perizia).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/01/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 450 di repertorio, iscritta il 22/09/2021 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 41930/7144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 34.602,82.

L'ipoteca grava sia sull'immobile in Collegno identificato al Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1 della presente perizia) che sul mappale Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2 della presente perizia).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2025 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Torino ai nn. 10264 di repertorio, trascritta il 09/06/2025 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 25124/18766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

L'ipoteca grava sia sull'immobile in Collegno identificato al Fg. 10 n°1004 sub. 5 (lotto 1 della presente perizia) che sul mappale Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2 della presente perizia).

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio con pec in data 09.12.2025 si evince quanto segue:

- la spesa di gestione ordinaria, da rendiconto 2024/2025, è pari ad **€ 373,59** con rate da pagare il 28.03.2025, 28.04.2025 e 28.05.2025;
- la spesa di gestione straordinaria per "professionisti capitolato lavori box" è pari ad **€ 279,45** con rate da pagare il 28.03.2025 e il 28.04.2025;
- nell'assemblea straordinaria del 27.12.2024 viene deliberato di procedere con il saldo della gestione straordinaria per le spese relative ai contenziosi civili per danni relativi a box auto: **€ 812,31** con rate da pagare il 08.01.2025 e 08.02.2025;
- nell'assemblea straordinaria del 27.03.2025 vengono ripartite le spese straordinarie per le pratiche relative al CPI: **€ 234,42** con rate da pagare il 10.05.2025 e 10.06.2025;
- nell'assemblea straordinaria del 26.06.2025 viene approvato il preventivo generale di € 1.654.690,84 inerenti lavori straordinari per la messa in sicurezza, adeguamento impianti per pratica CPI, adeguamento scarichi, adeguamento impianti elettrici, risanamento parti strutturali e guaine, ecc.. Con verbale dell'assemblea del 09.10.2025 viene indicato che *"...la delibera del 26/06/2025 è stata momentaneamente congelata per via della richiesta di impugnazione della medesima..."*;
- nell'assemblea straordinaria del 01.12.2025 in merito ai lavori straordinari dell'area box *"...si illustra nuovamente il lavoro dell'area box; si informa che il comune di Collegno concede la possibilità di non inserire il giardino sulla parte sovrastante dei box; si discute ampiamente sulla possibilità di modificare la struttura del preventivo e del capitolato ..."*.

La situazione dell'amministrazione del condominio si presenta particolarmente complessa in quanto:

- negli ultimi anni - tra il 21.10.2024 e il 01.12.2025 sono state eseguite n°9 assemblee di condominio;
- si registrano diversi contenziosi anche con il precedente amministratore;
- vengono impugunate delibere per l'approvazione di lavori straordinari con importi anche rilevanti;
- l'amministratore attuale nominato in data 21.10.2024 ha difficoltà a ricostruire lo storico dall'ultimo consuntivo approvato (vedere assemblea del 04.12.2024);

pertanto sulla base di quanto sopra vengono fornite tutte le informazioni acquisite direttamente dall'attuale amministratore con copia dei verbali dell'assemblea dei quali deve essere presa accurata visione.

Con pec in data 09.12.2025 l'Amministratore ha fornito i riparti sopra riportati ma non ha indicato le spese condominiali scadute e/o insolte.

In merito alle spese condominiali insolte si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore, pertanto l'importo indicato dall'amministratore è da intendersi indicativo.

Il Regolamento di Condominio è stato fornito con pec in data 13.11.2025 dall'Amministratore del Condominio ***** DATO OSCURATO ***** e oltre alle consuete limitazioni prevede in particolare:

- capo IV° - uso della proprietà - obblighi e diritti comproprietari - 1°: *"... per tutti i locali è vietato l'uso a pensioni, sanatori, agenzie di pegno, sale da ballo, circoli ricreativi, sedi di partito, ritrovi per riunioni di sette religione, depositi di materiali esplosivi, industrie rumorose o causanti odori molesti, a pescherie o al commercio del pesce in genere, o di farne uso contrario alla decenza. In modo particolare nei fabbricati interrati non potranno essere esercitate attività inerenti a macchine rumorose..."*.



Le norme contenute nel Regolamento di Condomino dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

L'Amministratore con pec in data 13.11.2025 riferisce che: *"...Il regolamento non ha planimetrie allegate..."*.

L'atto di compravendita notaio Maurizio PODIO del 14.04.1989 rep. n°81902/20981, trascritto in data 08.05.1989 ai nn.14371/9719, richiama:

- art. 3°) *"...la vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza: - del regolamento di condominio dello stabile depositato con atto ricevuto dal notaio Giovanni Re in data 6 febbraio 1968, registrato a Torino il 17 febbraio 1968 al numero 5750; - della convenzione edilizia con il Comune di Collegno stipulata con atto ricevuto dal notaio Giovanni Re in data 15 febbraio 1964, registrato a Torino il 4 marzo 1964 al numero 25114; atti che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente, obbligandosi ad osservarli ed a farli osservare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In base alla tabella millesimale facente parte del regolamento di condominio ed alla sua consistenza, all'immobile venduto vengono convenzionalmente attribuiti: - 15,60/1000 (quindici millesimi e sessanta centomillesimi) quale quota di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali..."*.

In merito ai millesimi condominiali si sottolinea l'incongruenza tra i *"...15,60/1000..."* riportati nell'atto notaio Maurizio PODIO del 14.04.1989 rep. n°81902/20981 con quanto comunicato dall'Amministratore di condomino con pec in data 09.12.2025 : *"...Nei prospetti viene indicato *** DATO OSCURATO *** come proprietario di due magazzini, in realtà è proprietario di un solo magazzino quello indicato al numero 64 di millesimi 16,10..."*.

Per completezza si rimanda alla lettura del regolamento del condominio, dell'atto di compravendita e dei verbali delle ultime assemblee allegati alla presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e alla documentazione ipotecaria e catastale ventennale allegata al fascicolo, si riportano di seguito i proprietari del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/1989), con atto stipulato il 14/04/1989 a firma di Notaio Maurizio Podio ai nn. 81902/20981 di repertorio, registrato il 04/05/1989 ai nn. 1V, trascritto il 08/05/1989 a Conservatoria Torino 2 ai nn. 14371/9719.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/1970 fino al 13/04/1989), con atto stipulato il 04/02/1970 a firma di Notaio Giovanni Re, trascritto il 16/02/1970 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino ai nn. 7217/5405.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'archivio edilizio comunale di Collegno, presentata tramite portale gismasterweb in data 16.09.2025, nella quale veniva richiesto di acquisire - allegando copia della visura catastale storica dei proprietari e planimetria catastale - copia della Licenza edilizia e dell'agibilità per la costruzione del condominio di Corso Antony n.14, identificato a catasto fabbricati F.10 n. 797, e degli eventuali altri titoli abilitativi edilizi dell'unità immobiliare f.10 n.797 sub 68 sita al piano interrato, veniva fornita la seguente documentazione:

- Titolo edilizio composto da Permesso edilizio n°533/1962 del 13.11.1964 per costruzione fabbricato a 10 piani f.t. e bassi fabbricati uso garage con allegato elaborato grafico in unica tavola;
- Titolo edilizio composto da Permesso edilizio n°33 del 15.02.1967 per costruzione basso fabbricato interrato con allegato elaborato grafico in unica tavola;
- Agibilità n°18 del 02.12.1968 riferita ai due precedenti titoli edilizi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. 33, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione basso fabbricato interrato, presentata il 11/11/1966 con il n. 281 di protocollo, rilasciata il 15/02/1967 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 02/12/1968 con il n. 18 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale 26 maggio 2003 n°10-9436 pubblicata sul B.U.R. n°23 in data 5 giugno 2003, l'immobile ricade in zona Case alte su strada. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Borgata Paradiso: 6.1 Modalità di intervento. L'ambito Terracorta è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2 lett. B. Relazioni per le case alte su Corso Antony "...Nell'intorno di corso Antony, dietro alle case alte, il piano conserva il tessuto originario di case e lavoro, con cortili definiti da giardini e laboratori e strade definite da recinzioni a giorno...". Per le case, per i luoghi del lavoro: l'intervento è soggetto a concessione semplice o a concessione convenzionata allorché vi sia dismissione di area a servizi ed alla redazione di un Progetto Unitario nelle casistiche disciplinate all'art. 11 delle norme generali. Omissis Parametri: per tutte le case: parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq; per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della SIp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri. Superficie permeabile all'interno del lotto: 20 %. Per le case alte: indice fondiario: If = 1,3 mq/mq; Rapporto di copertura Rc = 0.30 mq/mq; Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m; Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m; Distanze minime dai confini: Dc = 5 m; Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari; Numero massimo dei piani fuori terra: 7; Altezza massima: 22 metri. Art. 7 Destinazioni d'uso Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria. Omissis Le case: Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e



temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa. Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie: 3 luoghi del lavoro con limitazione a strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di tipo misto. (Norme Tecniche di Attuazione - luglio 2025).

Dalla lettura della tavola n°11.7.2 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" l'immobile ricade in Classe I - pericolosità geomorfologica bassa. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018. Normativa relativa alla classe I: per quanto concerne la classe I si richiamano le norme generali da applicare su tutto il territorio comunale. In caso di intervento in aree classificate in classe I, ma confinanti con le fasce di rispetto della rete idrica, sarà necessario una verifica puntuale dello stato di fatto (condizioni geomorfologiche e Idrauliche locali) in corrispondenza del confine e di tale stato di fatto dovrà essere riferito nelle relazioni tecniche e progettuali. (Art. 14.5.1 Norme Tecniche di Attuazione - luglio 2025).

. Il titolo è riferito solamente al Fg. 10 n°797 sub. 68.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

Non si garantisce la regolarità edilizia delle parti comuni condominiali.

Preliminarmente alla presentazione della pratica per l'acquisizione dell'opportuno titolo abilitativo in sanatoria si consiglia di approfondire con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Collegno l'iter procedurale da seguire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo del 07.10.2025 e l'elaborato grafico allegato al Permesso Edilizio n°33 del 15.02.1967 il locale artigianale/commerciale oggetto della presente (lotto 2) mostra le seguenti difformità edilizie: - diversa distribuzione planimetrica interna anche con lievi spostamenti dei pilastri; - differenze di posizione delle aperture verso l'esterno del fabbricato sia per quanto riguarda gli accessi al locale dalla corsia di manovra interna al cortile che per quanto riguarda i lucernari in copertura; - diversa altezza di una parte di unità immobiliare 2,80 m invece dei 3,00 m; - presenza di antibagno e bagno senza rispondenza alle norme igienico-sanitarie, in quanto non si è rilevato al momento del sopralluogo impianto di ventilazione meccanica forzata funzionante; - presenza di locali uffici ricavati all'interno dell'unità immobiliare con struttura portante metallica suddivisa in due piani: il terreno di altezza 2,00 m e il primo di altezza 1,90 m raggiungibile con scaletta in struttura metallica;



il tutto tamponato con pannellature metalliche e serramenti in alluminio e vetro. I locali non presentano le condizioni di aereazione e illuminazione minime; - presenza di una porta interna di collegamento con locale confinante di altra proprietà sul lato sud. Le difformità riscontrate, con esclusione degli uffici interni in struttura metallica, devono essere state eseguite nel corso dei lavori per l'esecuzione del fabbricato e pertanto molto probabilmente in data antecedente al rilascio dell'agibilità (02.12.1968). Si rileva che le altezze del sopralco, almeno per quanto riguarda il piano primo, risultano sotto il minimo di 2,00 m rispetto a quanto prescritto dall'art. 77.7 del Regolamento Edilizio Comunale. Rilevate le opere difformi, le diverse tipologie di opere da sanare (distribuzione interna, spostamento aperture, normativa igienico-sanitaria, ecc.), i diversi aspetti specialistici interessati da valutare (impiantistici, sicurezza antincendio, opere strutturali, ecc.) e i diversi periodi di realizzazione delle opere abusive, l'istanza di sanatoria dovrà essere valutata e concordata direttamente dall'aggiudicatario con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Collegno e con eventuali funzionari sovracomunali (esempio Vigili del Fuoco per la parte antincendio).

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA/PdC in sanatoria, oblazione, eventuale SCIA antincendio, eventuale esecuzione di opere di demolizione/ripristini/adeguamenti alle norme, spese tecniche per presentazione pratiche, diritti, ecc.: €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale datata 23.03.1989 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità: - diversa distribuzione interna; - presenza di un locale interno a due piani f.t. destinati ad uffici non indicata; - presenza di aperture nella facciata e in copertura non indicate; - porta di collegamento al locale adiacente di altra proprietà non indicata. Rispetto alla visura catastale risulta: - errata intestazione della proprietà; - mancanza passaggi di proprietà intermedi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione castale (DOCFA) e voltura per errata intestazione e mancanza passaggi di proprietà intermedi.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale (DOCFA), preallineamenti, volture, diritti di presentazione e spese tecniche, ecc. : €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: -non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idraulici; -non è presente il certificato prevenzione incendi; -non è



presente l'APE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - verifiche impianto elettrico, termico, idraulico con eventuali opere di adeguamento per acquisizione dichiarazioni di conformità; - presentazione APE.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento ed acquisizione dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idraulici: €1.000,00
- acquisizione attestato di prestazione energetica (APE): €250,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare Fg. 10 n°797 sub. 68 (lotto 2).

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

BENI IN COLLEGNO CORSO ANTONY 14, QUARTIERE BORGATA PARADISO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a COLLEGNO Corso Antony 14, quartiere Borgata Paradiso, della superficie commerciale di **230,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di deposito adibito ad attività artigianale/magazzino ubicato in zona periferica nel quartiere "Borgata Paradiso" in Comune di Collegno (TO).

L'immobile fa parte di un complesso condominiale costituito da un fabbricato residenziale a 10 piani f.t. e da un fabbricato interrato ad uso box e magazzini a due piani interrati.

L'unità immobiliare è posta al primo piano interrato del fabbricato destinato a box/magazzini con ingresso da cancello carraio automatizzato su Corso Antony n°18/A. L'accesso al locale oggetto di perizia avviene percorrendo la rampa fino al piano cortile (primo interrato) e proseguendo successivamente sulla corsia di manovra a cielo aperto su cui è posto il portone di ingresso del magazzino. L'uscita dal locale avviene percorrendo nuovamente la corsia di manovra - a senso unico - e risalendo altra rampa fino alla quota stradale con uscita da cancello carraio automatizzato posto su Corso Antony tra i civici n°12 e n°14.

Il fabbricato interrato è composto da una struttura portante in cemento armato, con tetto piano a due livelli, con copertura parte in guaina impermeabile e parte in terreno vegetale. Sulla copertura piana sono presenti lucernari in vetrocemento a raso e lucernari rialzati con serramenti metallici con parti in vetro apribili.

I serramenti esterni (finestre e portoni di ingresso ai locali) verso la corsia di manovra sono in metallo/alluminio con parti vetrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m 4,10 e m 2,85 .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 797 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.187,85 Euro, indirizzo catastale: Corso Antony n°14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. modifica identificativo del 21.08.2008 prat. n. TO0543672 in atti dal 21.08.2008 (n. 44798.1/2008); var. del 23.03.1989 prat. n. 1039763 in atti dal 21.11.2000



distr.spazi interni (n. 6594.1/1989).

Coerenze: cortile condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno altra proprietà, altra unità immobiliare.

L'intestazione della visura e i passaggi intermedi non risultano corretti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante circa 200 m

tangenziale distante circa 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale principale adibito ad attività artigianale/magazzino con annesso un ufficio e un servizio igienico dotato di antibagno, oltre ad un soppalco (abusivo) destinato ad ufficio - accessibile da scala - con struttura in profilati metallici, pavimentazione in materiale plastico con porta e finestre scorrevoli/fisse in pvc.

Le finiture del locale principale sono composte da:

- pavimenti parte in battuto di cemento e parte in piastrelle di ceramica, mentre nella zona uffici pavimentazione in materiale plastico;
- pareti e soffitti intonacate nell'area adibita ad attività artigianale/magazzino.

Il servizio igienico presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, dotato di un wc e lavabo nell'antibagno.

Il locale è dotato di impianto elettrico mentre l'impianto di riscaldamento è composto da un aerotermostato pensile.

L'impianto della produzione acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nell'antibagno.

Non è stato possibile verificare l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto del pignoramento.

Il locale presenta un'altezza interna di m 4,10 circa con una zona ribassata a m 2,80, il wc/antiwc un'altezza di m 2,75 e la zona ufficio m 2,00 mentre la zona soppalcata al primo piano misura un'altezza di m 1,90.

All'interno del deposito risultano presenti arredi e materiale vario.

Dalle ricerche esperite presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.



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
magazzino	216,72	x	100 %	=	216,72
uffici	10,99	x	100 %	=	10,99
soppalco	12,97	x	20 %	=	2,59
Totale:	240,68				230,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima seguito sarà quello "sintetico-comparativo" per confronto di valori unitari che consiste nell'individuare il valore dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza di un congruo numero di valori unitari di beni simili a quello di stima.

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- la disamina dei prezzi di richiesta (soggetti a trattativa) - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobile simile ubicato in zona limitrofa in particolare:
 - annuncio immobiliare "Salerno Giovanni Immobili Industriali e Commerciali di Grugliasco" - data annuncio: 16.07.2024 - descrizione: ampio locale open space con alcune pareti divisorie rimovibili e bagno.
Situato al piano seminterrato con accesso carraio tramite rampa; indirizzo: Via De Amicis - Borgata Paradiso Nord - piano: seminterrato - superficie mq 300; prezzo: 93.000,00 pari a circa 310,00 Euro/mq;
 - annuncio immobiliare "Nuovo progetto immobiliare" - data annuncio: 28.04.2025 - descrizione: locale commerciale in buone condizioni interne, categoria catastale D/8, disponibilità: libero, anno di costruzione 1960; piano: seminterrato; indirizzo: Via Castagnevizza n°11 - superficie mq 600; prezzo: 129.000,00 pari a circa 215,00 Euro/mq;
 - annuncio immobiliare "Immobiliare Carrieri" - data annuncio: 27.10.2025 - descrizione: ampio magazzino, disponibilità: libero, piano: interrato; indirizzo: Corso Francia n°111 - superficie mq 220; prezzo: 95.000,00 pari a circa 431,82 Euro/mq;
 - annuncio immobiliare "Tempocasa" - data annuncio: 30.09.2025 - descrizione: box/magazzino, disponibilità: libero, piano: secondo interrato; indirizzo: Via Francesco Petrarca Borgata Paradiso - superficie mq 164; prezzo: 79.000,00 pari a circa 481,70 Euro/mq;
 - annuncio immobiliare "Salerno Giovanni Immobili Industriali e Commerciali di Grugliasco" - data annuncio: 12.11.2024 - descrizione: ampio magazzino/deposito, disponibilità: locato, piano: seminterrato; indirizzo: Via Palermo n°21 - superficie mq 400; prezzo: 128.000,00 pari a circa 320,00 Euro/mq;
 - annuncio immobiliare "Re Max" - data annuncio: 09.10.2025 - descrizione: ampio



magazzino/deposito, anno di costruzione: anni '60, disponibilità: libero, piano: terreno; indirizzo: Via Napoli n°21 - superficie mq 450; prezzo: 150.000,00 pari a circa 333,33 Euro/mq;

- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
 - non essendo presente nel Comune di Collegno la tipologia "capannoni" è stata riportata la quotazione della confinante zona "Aeronautica/Lesna" del Comune di Torino - OMI (Anno 2025 - Semestre 1): Comune di Torino (TO) - Fascia/Zona: Periferica/AERONAUTICA-LESNA - tipologia: capannoni tipici - stato conservativo: normale: min €/mq 250,00 - max €/mq 500,00;
 - Borsino Immobiliare 2025: Comune di Collegno (TO) Corso Antony 14 - magazzini: valore minimo € 230,00, valore medio € 334,00, valore massimo € 439,00; laboratori: valore minimo € 255,00, valore medio € 372,00, valore massimo € 488,00;
- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti:
 - in modo positivo:
 - zona comoda ai servizi, molto vicina all'asse di C.so Francia;
 - in modo negativo:
 - situazione amministrativa/contabile particolarmente complessa, previsione di spese straordinarie di importi rilevanti con delibere soggette ad impugnazione, possibilità che gli interventi da eseguire sui locali box/magazzini possano incidere per un periodo di tempo non facilmente determinabile sull'utilizzo dell'unità immobiliare in oggetto;
 - presenza di opere abusive;
 - dotazione impiantistica obsoleta e da rivedere;
 - stato manutentivo mediocre;
 - locale posto all'interno di cortile condominiale;

Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in €/mq 325,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 230,30 x 325,00 = **74.847,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.847,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.847,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Pinerolo (TO) - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno (TO)



Sportello Unico per l'Edilizia

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	deposito artigianale	230,30	0,00	74.847,50	74.847,50
				74.847,50 €	74.847,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.597,50**

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: **€. 800,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.797,50**

data 21/12/2025

il tecnico incaricato
arch. Giorgio TARDITI

