



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 708/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A.

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

GIUDICE:  
dott.ssa SEMINI Silvia

CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Geometra Stefania Protopapa**

CF: PRTSFN77A49L219K  
con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7  
telefono: 3474583453  
email: protopapa.ste@tiscali.it  
PEC: stefania.protopapa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 715/2023

## LOTTO 1

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

**A** negozio a RIVOLI VIA CALUSO 30, quartiere Cascine Vica, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Unità immobiliare facente parte dello stabile sito nel comune di rivoli, Cascine Vica, via Caluso n. 30 e precisamente:

-- al piano terreno (1° f.t.) **negozio** con retro distinto con il numero "5" nella pianta del relativo piano del regolamento di condominio posto alle coerenze: via Caluso, stabile di via Caluso 32, cortile, scala e androncino di ingresso;

-- al piano cantinato **cantina** distinta con il numero "5" nella pianta del relativo piano del regolamento di condominio posta alle coerenze: scala, coriidoio comune e cantina 25.

La pavimentazione di tutti i locali è in graniglia originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. l'accesso dal lato strada avviene mediante serranda avvolgibile in ferro mentre l'accesso dal cortile avviene da porta in legno con vetro protetta da grata in ferro.

Il bagno, provvisto di wc e lavabo, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico ubicato nel bagno.

La cantina presenta porta di accesso in ferro lamierato con serratura semplice, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a sei piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono rivestite in pietra sino all'intradosso della soletta del primo piano e sono tinteggiate per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 30 della via Caluso, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di mt 4,20.

Identificazione catastale:

- **foglio 25 particella 530 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 40 mq, rendita 1.239,50 Euro, indirizzo catastale: via Caluso n. 30, piano: terreno, intestato a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 16/11/2022 pratica TO0291620

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.870,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.870,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>09/03/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato si trovava libero da persone e/o cose, nella disponibilità del debitore esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

-- **ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 11/03/2024 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 204 di repertorio, iscritta il 14/06/2024 a Torino 2 ai nn. 25210/3895, a favore di Cassa di Risparmio di Fossano S.p.A., contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 61.523,47.

Importo capitale: € 90.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

-- **pignoramento**, stipulato il 14/10/2025 a firma di U.N.E.P. - Tribunale di Torino ai nn. 23596 di repertorio, trascritta il 28/10/2025 a Torino 2 ai nn. 47012/34746, a favore di Cassa di Risparmio di Fossano S.p.A. , contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

*4.2.5. Oneri di cancellazione*

*a titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:*

- Trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

- Iscrizioni: imposta ipotecaria 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

## **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: **€. 5.658,98**

Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore pro tempore si riportano nel seguito gli importi insoluti alla data della presente relazione e precisamente:

Spese insolte gestione ordinaria 2025/2026 (comprensiva degli insoluti gestioni precedenti): **€. 2.578,03**

Spese insolte gestione riscaldamento 2025/2026 (comprensiva degli insoluti gestioni precedenti): **€. 2.618,35**

Spese straordinarie insolte (nuova linea adduzione acqua SMAT): **€. 462,60**

Il Condominio in Rivoli (TO) via Caluso nn. 26-28-30-32-34-36, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Burlando di Torino in data 30/04/1965 nelle cui allegate tabelle agli immobili pignorati sono attribuiti e seguenti millesimi:

-- negozio 5 --> mm 14,55 Tab. A spese generali e mc 251 Tab. C spese ascensore.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1**, in forza di atto tra vivi per mutamento di ragione sociale (dal 24/06/2016), con atto stipulato il 24/06/2016 a firma di notaio Siffredi Alberto ai nn. 285806/47095 di repertorio, trascritto il 12/07/2016 a Torino 2 ai nn. 27612/18503

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1**, in forza di atto giudiziario

- decreto di trasferimento immobili (dal 15/11/2006 fino al 24/06/2016), con atto stipulato il 15/11/2006 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 80/2 di repertorio, trascritto il 13/12/2006 a Torino 2 ai nn. 64222/39409

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/6**, in forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità (dal 09/07/1997 fino al 15/11/2006), con atto stipulato il 07/07/1998 a firma di notaio Morano Alberto ai nn. 14538 di repertorio, trascritto il 17/02/2026 a Torino 2 ai nn. 11313/7113

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 5/6**, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/1998 fino al 15/11/2006), con atto stipulato il 07/07/1998 a firma di notaio Morano Alberto ai nn. 14538 di repertorio, trascritto il 13/07/1998 a Torino 2 ai nn. 23445/17127

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza edilizia N. 20/1963**, intestata a Immobiliare San Bassano, per lavori di costruzione di casa urbana a 6 piani f.t., rilasciata il 05/01/1963 con il n. 20/1963 di protocollo

**Licenza edilizia N. 121/1965**, intestata a Immobiliare San Bassano, per lavori di variante a L.E. 20/1963, rilasciata il 15/06/1965 con il n. 121/1965 di protocollo

**C.I.L.A. N. 550/2022**, intestata a Immobiliare e Amministrazioni di Oderda Giuseppe e Francesca & C. s.a.s., per lavori di demolizione di alcuni tramezzi, presentata il 08/09/2022 con il n. 67722 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema Georiferito SIPEE Regione Piemonte in 02/03/2026 è emerso che gli immobili pignorati non sono provvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIVOLI VIA CALUSO 30, QUARTIERE CASCINE VICA

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a RIVOLI VIA CALUSO 30, quartiere Cascine Vica, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Unità immobiliare facente parte dello stabile sito nel comune di rivoli, Cascine Vica, via Caluso n. 30 e precisamente:

-- al piano terreno (1° f.t.) **negozio** con retro distinto con il numero "5" nella pianta del relativo piano del regolamento di condominio posto alle coerenze: via Caluso, stabile di via Caluso 32, cortile, scala e androncino di ingresso;

-- al piano cantinato **cantina** distinta con il numero "5" nella pianta del relativo piano del regolamento di condominio posta alle coerenze: scala, coriidoio comune e cantina 25.

La pavimentazione di tutti i locali è in graniglia originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. l'accesso dal lato strada avviene mediante serranda avvolgibile in ferro mentre l'accesso dal cortile avviene da porta in legno con vetro protetta da grata in ferro.

Il bagno, provvisto di wc e lavabo, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico ubicato nel bagno.

La cantina presenta porta di accesso in ferro lamierato con serratura semplice, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a sei piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono rivestite in pietra sino all'intradosso della soletta del primo piano e sono tinteggiate per la restante altezza, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 30 della via Caluso, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di mt 4,20.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 530 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 40 mq, rendita 1.239,50 Euro, indirizzo catastale: via Caluso n. 30, piano: terreno, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 16/11/2022 pratica TO0291620

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



*vetrina su strada*



*interno negozio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*vista del condominio*



*inquadramento mappa*

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 500 M

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
negozio, retro e servizi	55,75	x	100 %	=	55,75
cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>64,75</b>				<b>58,00</b>



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 29/01/2026  
 Fonte di informazione: Piano Casa Immobiliare  
 Descrizione: negozio, retro, bagno e cantina  
 Indirizzo: corso Francia 156  
 Superfici principali e secondarie: 55  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 62.000,00 pari a 1.127,27 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/02/2026  
 Fonte di informazione: TecnoRete - Studio Piol  
 Descrizione: negozio e servizi  
 Indirizzo: corso Francia 125  
 Superfici principali e secondarie: 90  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 97.000,00 pari a 1.077,78 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	62.000,00	97.000,00
Consistenza	58,00	55,00	90,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.127,27	1.077,78

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.077,78	1.077,78

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	62.000,00	97.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	3.233,33	-34.488,89
<b>Prezzo corretto</b>	<b>65.233,33</b>	<b>62.511,11</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.872,22**  
 Divergenza: 4,17% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 1.101,25 = **63.872,50**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-2,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.870,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.870,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Rivoli, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	58,00	0,00	63.870,00	63.870,00
				<b>63.870,00 €</b>	<b>63.870,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 63.870,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.870,00</b>

data 09/03/2026

il tecnico incaricato  
Geometra Stefania Protopapa

