



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 628/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dottoressa Nicoletta Aloj

CUSTODE:

Avvocato Claudia D'Ambrosi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Crepaldi**

CF:CRPMRC74H11F335K

con studio in TORINO (TO) C.SO G. FERRARIS, 123

telefono: 0116633084

email: ing.crepaldi@studioruvolo.it

PEC: marco.crepaldi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 628/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PIOSSASCO Via Tanaro 43, frazione Garola, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa al piano terreno (primo fuori terra) composta da doppio ingresso, disimpegno, tavernetta, cucina, due camere, bagno e ripostiglio-sottoscala esterno, oltre a vano tecnico esterno non denunciato in Catasto e realizzato senza titolo abilitativo edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 197 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento e fusione del 26 settembre 2014 Pratica n. TO0324329 (n. 250614.1/2014)

Coerenze: scala di accesso all'unità abitativa sub 107 e bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti i lati.

coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica insistente su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**B** **appartamento** a PIOSSASCO Via Tanaro 43, frazione Garola, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa composta:

- al piano interrato da locale cantina;
- al piano terreno (primo fuori terra) da vano scala;
- al piano primo (secondo fuori terra), con accesso da scala esterna, da ingresso, cucina, tre camere, bagno, due balconi e pianerottolo della scala di accesso;
- al piano sottotetto (terzo fuori terra) da disimpegno, libreria-studio, bagno e due locali sottotetto non abitabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato-terreno-primo-sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 197 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento e fusione del 26 settembre 2014 Pratica n. TO0324329 (numero 250614.1/2014)

Coerenze: - per il locale al piano interrato: bene comune non censibile sub 108 (sottosuolo



cortile) a tutti lati; - per il vano scala al piano terreno: unità abitativa sub 107 a tre lati e bene comune non censibile sub 108 (cortile); - per i locali ai piani primo e sottotetto: bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti lati.

coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica insistente su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**C** **deposito commerciale** a PIOSSASCO Via Tanaro 43, frazione Garola, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso deposito al piano terreno composto, a seguito di demolizione di tramezzi interni avvenuta senza titolo abilitativo edilizio, da un unico locale con due accessi, uno dei quali sprovvisto di serramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 197 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia di nuova costruzione (classamento automatico) del 15 gennaio 1986 in atti dal 12 settembre 1990 (n. 82/13/1986).

Coerenze: bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti i lati.

coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>284,00 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>€. 256.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 243.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>13/03/2026</b>



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

Come risulta da relazione iniziale del Custode depositata in data 6 maggio 2025, la debitrice esecutata "ha riferito che il compendio immobiliare (globalmente inteso) è abitato e occupato dalla medesima e dal figlio minore ... dell'età di dodici anni ... Si precisa che l'immobile di cui al sub. 107 è di proprietà della [debitrice esecutata]; invece gli immobili di cui ai subb. 3 e 106, di proprietà del [debitore esecutato], sono occupati in forza di sentenze di separazione e divorzio ... emesse dal Tribunale Ordinario di Torino, con assegnazione della casa familiare (globalmente intesa) alla [debitrice esecutata]. Tali provvedimenti non risultano trascritti e sono successivi all'iscrizione ipotecaria del creditore procedente in data 11/12/2014: pertanto, non sono opponibili alla procedura esecutiva (assegnazione posteriore alla riforma del 2006). Non risultano contratti in essere per gli immobili in oggetto, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate".

La comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Rivoli in data 5 marzo 2026, a fronte di specifica richiesta dello scrivente, ha confermato l'inesistenza di contratti di locazione/comodato registrati dagli esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'articolo 1, commi 376-377-378 della Legge 30 dicembre 2020 numero 178.

#### 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:

servitù, stipulata il 16/03/1965 a firma di Notaio Giuseppe Gili, registrata il 26/03/1965 a Torino ai nn. 6748, derivante da atto notarile.

Il titolo di provenienza in capo ai debitori esecutati precisa che "le vendite sono ancora fatte ed accettate sotto l'osservanza dell'atto di compravendita e costituzione di servitù a rogito Notaio Giuseppe GILI in data 16 marzo 1965, registrato a Torino in data 26 marzo 1965 al n. 6748, che viene espressamente richiamato come parte integrante e sostanziale del presente atto e che le parti acquirenti (gli attuali debitori esecutati) dichiarano di pienamente accettare, obbligandosi per sè ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare, con quanto tutto in esso richiamato, per quanto ancora di attualità".

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2014 a firma di Stefano De Giovanni ai nn. 18566/7831 di repertorio, iscritta il 11/12/2014 a Torino 2 ai nn. 39695/6118, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.



Durata ipoteca: 25 anni.

L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, la tassa ipotecaria ammontante a 35,00 euro.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 16952 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a Torino 2 ai nn. 32611/24700, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a immobile censito in Catasto Fabbricati Foglio 50, particella n. 197 sub 107..

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

pignoramento, stipulata il 13/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 19854 di repertorio, trascritta il 13/09/2024 a Torino 2 ai nn. 37756/28558, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterni 106 e 3..

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

pignoramento, stipulata il 19/09/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 3331 di repertorio, trascritta il 15/10/2025 a Torino 2 ai nn. 44885/33110, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a terreno censito in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108 e al Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197, pertinenza delle entità immobiliari pignorate censite in Catasto Fabbricati al Foglio 50 n. 197 subalterni 3, 106 e 107..

La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Le entità immobiliari pignorate appartengono a due distinti proprietari e non vi è costituzione di condominio.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2014), con atto stipulato il 21/11/2014 a firma di Notaio Stefano De Giovanni ai nn. 18565/7830 di repertorio, trascritto il 11/12/2014 a Torino 2 ai nn. 39693/29024.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 50, particella numero 197 subalterno 107, oltre a quota di comproprietà indivisa su terreno individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella n. 197 sub 108 (bene comune non censibile) e in Catasto Terreni al Foglio 50 particella n. 197.

In atto l'acquirente, oggi eseguita, dichiarò di essere coniugata in regime di separazione dei beni con l'altro debitore eseguito.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2014), con atto stipulato il 21/11/2014 a firma di Notaio Stefano De Giovanni ai nn. 18565/7830 di repertorio, trascritto il 11/12/2014 a Torino 2 ai nn. 39693/29024.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 50, particella numero 197 subalterni 106 e 3, oltre a quota di comproprietà indivisa su terreno individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella n. 197 sub 108 (bene comune non censibile) e in Catasto Terreni al Foglio 50 particella n. 197.

In atto l'acquirente, oggi eseguito, dichiarò di essere coniugato in regime di separazione dei beni con l'altro debitore eseguito.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/1970 fino al 21/11/2014), con atto stipulato il 26/11/1970 a firma di Notaio Alberto Rainelli di Pancalieri ai nn. 7526/648 di repertorio, registrato il 14/12/1970 a Vigone ai nn. 1149 volume 110, trascritto il 28/12/1970 a Torino 3 ai nn. 57804/43754

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/1970 fino al 21/11/2014), con atto stipulato il 26/11/1970 a firma di Notaio Alberto Rainelli di Pancalieri ai nn. 7526/648 di repertorio, registrato il 14/12/1970 a Vigone ai nn. 1149 volume 110, trascritto il 28/12/1970 a Torino 3 ai nn. 57804/43754

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nullaosta N. **433/1/1967**, per lavori di nuova costruzione di fabbricato per uso civile abitazione non di lusso, presentata il 14/11/1967 con il n. 4211 di protocollo, rilasciata il 07/12/1967.

Lavori iniziati in data 26 febbraio 1968.

Licenza edilizia N. **200/70**, per lavori di volturazione della licenza edilizia n. 433/1 del 7 dicembre 1967, presentata il 23/12/1970 con il n. 6642 di protocollo, rilasciata il 29/12/1970 con il n. 200/70 di protocollo

Licenza edilizia N. **38/74**, per lavori di variante a progetto di fabbricato urbano, presentata il 15/02/1974 con il n. 1009 di protocollo, rilasciata il 17/04/1974 con il n. 38/74 di protocollo, agibilità del 26/06/1975 con il n. 38/74 di protocollo.

La variante è stata richiesta in sanatoria in quanto i richiedenti "nell'ultimare detto fabbricato hanno modificato lievemente l'interno dell'abitazione rispetto al progetto approvato, e chiuso parte di



terrazzo al primo piano, aumentando in tale modo la cubatura, ma in misura irrisoria". Il titolo abilitativo edilizio fornito dal Comune di Piossasco consta soltanto di una pagina.

Concessione edilizia in sanatoria **N. 19/85/A**, presentata il 19/11/1985 con il n. 10244 di protocollo, rilasciata il 24/11/1988 con il n. 19/85/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a cantina interrata, basso fabbricato uso deposito, sottotetto abitabile e modifiche esterne.

Concessione edilizia in sanatoria **N. C2/40/95**, per lavori di ampliamento e variazione di destinazione d'uso di locali in edificio di civile abitazione, presentata il 27/02/1995 con il n. 4886 di protocollo, rilasciata il 18/02/1998 con il n. C2/40/95 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 444/11**, per lavori di opere interne, presentata il 22/12/2011 con il n. 21229 di protocollo.

Lavori ultimati in data 5 aprile 2012 (denuncia di ultimazione lavori e relazione di collaudo Prot. n. 12795/12 del 18 luglio 2012).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 235/14**, per lavori di costruzione di muro per chiusura porta di accesso al piano terreno del vano scala per rendere autonomi i due alloggi, presentata il 19/09/2014 con il n. 15304/14 di protocollo.

Lavori ultimati in data 30 settembre 2014 (denuncia di ultimazione lavori e relazione di collaudo Protocollo numero 15921/14 del 30 settembre 2014).

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 30 settembre 2008 n. 31-9698, pubblicata sul B.U.R. n. 41 del 9 ottobre 2008 rettificata con D.G.R. n. 16-10621 del 26 gennaio 2009 e successive modifiche e varianti, l'immobile ricade in zona RBB.32 - Rbb.32 - Residenziale consolidata ad bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 20.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

Area totalmente edificata in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione.

Modalità di attuazione: diretta per interventi manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione; P.d.R. per intervento di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi:

U.t. mq/mq. 0,14

U.f. mq/mq. 0,17

H. max mt. 7

Np n.° 2

Rc mq/mq. 0,35

Dc mt. 7

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di alcuni tramezzi, tamponamenti di aperture e porzioni interne, realizzazione di vano tecnico con accesso dall'esterno. Limitatamente al deposito



sub 3: creazione di varco aperto e demolizione dei tramezzi interni. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione di quanto realizzato in difformità dai titoli abilitativi edilizi e ricostruzione in conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie ed impiantistiche: €3.800,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di alcuni tramezzi, tamponamenti di aperture e porzioni interne, realizzazione di vano tecnico con accesso dall'esterno. Limitatamente al deposito sub 3: modifica delle aperture esterne e demolizione dei tramezzi interni. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo dello stato di fatto e predisposizione di pratica di variazione catastale: €2.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC))

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PIOSSASCO VIA TANARO 43, FRAZIONE GAROLA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIOSSASCO Via Tanaro 43, frazione Garola, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa al piano terreno (primo fuori terra) composta da doppio ingresso, disimpegno, tavernetta, cucina, due camere, bagno e ripostiglio-sottoscala esterno, oltre a vano tecnico esterno non denunciato in Catasto e realizzato senza titolo abilitativo edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 197 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento e fusione del 26 settembre 2014 Pratica n. TO0324329 (n. 250614.1/2014)

Coerenze: scala di accesso all'unità abitativa sub 107 e bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti i lati.

coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare fa parte



di un corpo di fabbrica insistente su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta di Torino, Orbassano, Volvera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





annullato/invalidato.

L'entità immobiliare è ubicata in località Garola, esterna al nucleo storico del comune di Piosasco con il quale è collegata tramite la via Torino. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali di non recente costruzione concentrati prevalentemente in fabbricati mono/bifamiliari, posti a ridosso di siti produttivi di elevata consistenza superficiale ricadenti nel territorio del comune di Rivalta di Torino.

Più precisamente si tratta di una unità abitativa al piano terreno (primo fuori terra) di un fabbricato realizzato tra gli anni Sessanta e Settanta con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura, facciate rivestite in clinker e intonaco, tetto a falde con copertura in tegole, balconi dotati di ringhiere. Da documentazione messa a disposizione dal Comune di Piosasco si rileva inoltre la previsione di allacciamento all'acquedotto, oltreché di smaltimento di acque piovane e acque nere in fossa biologica e pozzo perdente. In merito a quest'ultimo aspetto, la debitrice esecutata ha tuttavia riferito che il fabbricato è allacciato alla rete fognaria.

Internamente i locali possiedono le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 250 circa;
- portoncino di ingresso rinforzato;
- pavimenti in gres porcellanato;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera (ad eccezione della finestra della cucina), corredati di inferriate;
- bagno rivestito in ceramica a tutt'altezza e attrezzato con vaso, bidet, due lavabi e vasca idromassaggio;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia a gas alloggiata in vano tecnico esterno non denunciato in Catasto e realizzato senza titolo abilitativo edilizio;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria tramite pannelli solari;
- antenna TV.

All'atto del sopralluogo sono stati inoltre rinvenuti impianto di condizionamento e impianto antifurto, dichiarati di proprietà degli esecutati e che potrebbero essere asportati senza che l'aggiudicatario possa esercitare alcuna rivalsa.

Nel citato vano tecnico esterno (dimensioni cm 470x140 circa, altezza utile cm 200-230 circa) è alloggiato, oltre alla caldaia, un serbatoio di accumulo.

Per quanto riferito dalla debitrice esecutata, tutti i serramenti esterni, ad eccezione della finestra della cucina, sono stati sostituiti nel 2017-2018.

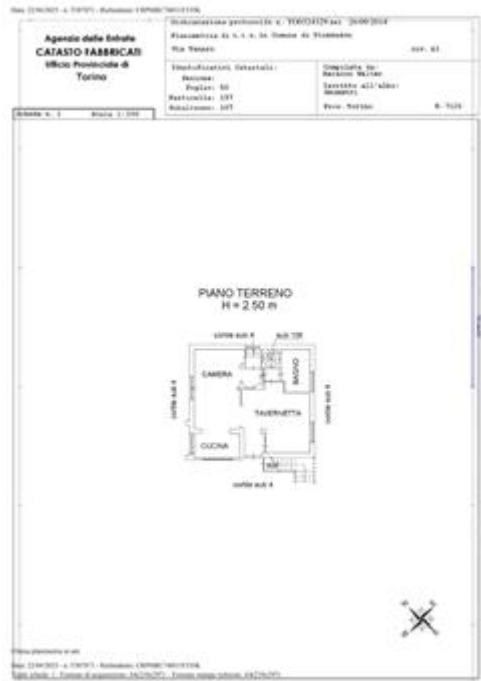
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità abitativa in villino	97,00	x	100 %	=	97,00
<b>Totale:</b>	<b>97,00</b>				<b>97,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito - attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata - valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

- \_ dell'ubicazione;
- \_ dell'età e della tipologia della costruzione;
- \_ dell'altezza di piano in edificio sprovvisto di ascensore;
- \_ dell'esposizione;
- \_ dell'altezza utile dei locali;
- \_ della tipologia delle finiture;
- \_ del livello delle dotazioni impiantistiche,

lo scrivente ha individuato in euro 700,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare, intendendo ricompresa in tale parametro l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 97 \times \text{euro/mq } 700,00 = \text{euro } 67.900,00$$

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 68.000,00 (sessantottomila/00).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

BENI IN PIOSSASCO VIA TANARO 43, FRAZIONE GAROLA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a PIOSSASCO Via Tanaro 43, frazione Garola, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa composta:

- al piano interrato da locale cantina;
- al piano terreno (primo fuori terra) da vano scala;
- al piano primo (secondo fuori terra), con accesso da scala esterna, da ingresso, cucina, tre camere, bagno, due balconi e pianerottolo della scala di accesso;
- al piano sottotetto (terzo fuori terra) da disimpegno, libreria-studio, bagno e due locali sottotetto non abitabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato-terreno-primosottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 197 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento e fusione del 26 settembre 2014 Pratica n. TO0324329 (numero 250614.1/2014)

Coerenze: - per il locale al piano interrato: bene comune non censibile sub 108 (sottosuolo cortile) a tutti lati; - per il vano scala al piano terreno: unità abitativa sub 107 a tre lati e bene comune non censibile sub 108 (cortile); - per i locali ai piani primo e sottotetto: bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti lati.

coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica insistente su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.





farmacie	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 12 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da ricerche presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici), risulta la presentazione di un attestato di prestazione energetica (APE) scaduto in data 1° ottobre 2024 e annullato/invalidato.

L'entità immobiliare è ubicata in località Garola, esterna al nucleo storico del comune di Piossasco con il quale è collegata tramite la via Torino. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali di non recente costruzione concentrati prevalentemente in fabbricati mono/bifamiliari, posti a ridosso di siti produttivi di elevata consistenza superficiale ricadenti nel territorio del comune di Rivalta di Torino.

Più precisamente si tratta di una unità abitativa ai piani primo (secondo fuori terra) e sottotetto (secondo fuori terra) di un fabbricato realizzato tra gli anni Sessanta e Settanta con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura, facciate rivestite in clinker e intonaco, tetto a falde con copertura in tegole, balconi dotati di ringhiere. Da documentazione messa a disposizione dal Comune di Piossasco si rileva inoltre la previsione di allacciamento all'acquedotto, oltretutto di smaltimento di acque piovane e acque nere in fossa biologica e pozzo perdente. In merito a quest'ultimo aspetto, la debitrice esecutata ha tuttavia riferito che il fabbricato è allacciato alla rete fognaria.

Internamente i locali del piano primo possiedono le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 300 circa;
- pavimenti misti in parte in ceramica e in parte in gres porcellanato;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera, corredati di inferriate;
- bagno parzialmente rivestito in ceramica e attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e carico/scarico lavatrice;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;



- impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia a gas alloggiata in vano tecnico esterno non denunciato in Catasto e realizzato senza titolo abilitativo edilizio;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria tramite pannelli solari;
- antenna TV.

All'atto del sopralluogo sono stati inoltre rinvenuti impianto di condizionamento e impianto antifurto, dichiarati di proprietà degli esecutati e che potrebbero essere asportati senza che l'aggiudicatario possa esercitare alcuna rivalsa.

In vari punti dei locali sono state rinvenute tracce di muffa, prevalentemente in corrispondenza dei soffitti.

Per quanto riguarda i locali del piano sottotetto, al quale si accede internamente dal piano primo tramite scala a chiocciola in legno, sono state rilevate le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 125 - 240 circa;
- pavimenti in battuto di cls;
- vecchi serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera;
- bagno al grezzo attrezzato con vaso e bidet oltre a predisposizione impiantistica per ulteriori apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori allacciati a caldaia a gas alloggiata in vano tecnico esterno non denunciato in Catasto e realizzato senza titolo abilitativo edilizio.

Nel citato vano tecnico esterno (dimensioni cm 470x140 circa, altezza utile cm 200-230 circa) è alloggiato, oltre alla caldaia, un serbatoio di accumulo.

Per quanto riferito dalla debitrice eseguita, tutti i serramenti esterni sono stati sostituiti nel 2017-2018.

Al piano interrato, al quale si accede tramite una scala con sole pedate in legno, è infine ubicata una piccola cantina di ridotta altezza (cm 190 circa) e scarsa fruibilità, allo stato grezzo.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità abitativa in villino	166,00	x	100 %	=	166,00
<b>Totale:</b>	<b>166,00</b>				<b>166,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito - attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata - valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle



indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

- \_ dell'ubicazione;
- \_ dell'età e della tipologia della costruzione;
- \_ dell'altezza di piano in edificio sprovvisto di ascensore;
- \_ dell'esposizione;
- \_ dell'altezza utile dei locali;
- \_ della tipologia delle finiture;
- \_ del livello delle dotazioni impiantistiche,

lo scrivente ha individuato in euro 1.350,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dei locali del piano primo e in euro 650,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dei locali del piano sottotetto, valutando a corpo in € 1.500,00 la cantina al piano interrato. Nei suddetti importi deve intendersi ricompresa l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale.

Ne discende il seguente conteggio:

*Piano primo*

mq 112 x euro/mq 1.350,00 = euro 151.200,00

*Piano sottotetto*

mq 54 x euro/mq 650,00 = euro 35.100,00

*Piano interrato*

a corpo euro 1.500,00

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro (151.200,00 + 35.100,00 + 1.500,00) = euro 187.800,00, approssimabili a euro 188.000,00 (centottantottomila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **188.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 188.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 188.000,00**

BENI IN PIOSSASCO VIA TANARO 43, FRAZIONE GAROLA

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO C

**deposito commerciale** a PIOSSASCO Via Tanaro 43, frazione Garola, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso deposito al piano terreno composto, a seguito di demolizione di tramezzi interni avvenuta senza titolo abilitativo edilizio, da un unico locale con due accessi, uno dei quali sprovvisto di serramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 197 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia di nuova costruzione (classamento automatico) del 15 gennaio 1986 in atti dal 12 settembre 1990 (n. 82/13/1986).

Coerenze: bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti i lati.

coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta di Torino, Orbassano, Volvera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.







DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito - attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata - valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:

\_ dell'ubicazione;  
\_ dell'età e della tipologia della costruzione;  
\_ dell'accessibilità;

\_ dell'altezza utile del locale;  
\_ della tipologia delle finiture;  
\_ dell'essenzialità delle dotazioni impiantistiche,

lo scrivente ha individuato in euro 300,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare, intendendo ricompresa in tale parametro l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale.

Ne discende il seguente conteggio:

$\text{mq } 21 \times \text{euro/mq } 300,00 = \text{euro } 6.300,00$

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 6.300,00 (seimilatrecento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Piossasco, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

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	97,00	0,00	68.000,00	68.000,00
B	appartamento	166,00	0,00	188.000,00	188.000,00
C	deposito commerciale	21,00	0,00	6.300,00	6.300,00
				<b>262.300,00 €</b>	<b>262.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 256.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 12.800,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 243.200,00**

data 13/03/2026

il tecnico incaricato  
Marco Crepaldi

