



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 435/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Massimo Ferrero**

CF:FRRMSM69E31A662G

con studio in CERRETO D'ASTI (AT) VIA INSERRA, 35

telefono: 003901119838543

email: ferrero@studioferrero.eu

PEC: massimo.ferrero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 435/2025

## LOTTO 1

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

**A** rustico a CARIGNANO Via Tetti Gianassi 30 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 5/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile posta al piano terra con accesso da cortile comune composto, allo stato attuale, da cucina/soggiorno, camera, disimpegno, seconda camera, ripostiglio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Cortile comune, ha un'altezza interna di 2,9 m medi. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 206 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA TETTI GIANASSI 30, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 26/06/2014 Pratica n. TO0215137 in atti dal 26/06/2014 DIVISIONE (n. 176318.1/2014)  
Coerenze: NORD: terreno (fg. 45,part. 390). SUD: Cortile comune (fg. 45,part. 216). EST: Altra proprietà (fg. 45,part. 207). OVEST: Altra proprietà (fg. 45,part. 36).  
Ingresso da cortile comune al civico 30 di via Tetti Gianassi in Carignano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€. 41.992,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.992,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/01/2026</b>

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

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

Durante il sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dalla esecutata insieme al figlio.

---

## 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 **volontaria**, stipulata il 20/09/2007 a firma di notaio LEVATI GIANFRANCO ai nn. 44905/17036 di repertorio, registrata il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51603/1255, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 124.900,00.

Importo capitale: 62.450,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca risulta essere stata iscritta su: Foglio 45 Particella 206 Subalterno 102 (abitazione) Foglio 45 Particella 521 Subalterno 1 (abitazione) Foglio 45 Particella 214 Subalterno 1 (tettoia) Foglio 45 Particella 203 (terreno) Presente domanda di annotazione presentata in data 22/08/2014 a registrata ai numeri 28581/3079 notaio NADDEO GABRIELE rep. 1545/1259 del 12/8/2014 in cui : "L'IMMOBILE OGGETTO DI CANCELLAZIONE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI CARIGNANO, - FOGLIO 45 PARTICELLA 521 SUBALTERNO 3, GIUSTA DIVISIONE DEL PREESISTENTE MAPPALE 206 SUB. 102 GRAFFATO AL MAPPALE 521 SUBALTERNO 1, PRESENTATA ALL'UTE DI TORINO IL 26 GIUGNO 2014 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA TO0215137."

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

pignoramento, stipulata il 31/05/2025 a firma di UNEP CORTE DI APPELLO DI TORINO ai nn. 11167 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a TORINO ai nn. 32884/24423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno  
Ulteriori avvertenze:

Non risulta istintuito alcun condominio

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51602/30606.

Quota di 3/8 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con BERUTTO ALDO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51602/30606

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 06/05/2006), con atto stipulato il 21/10/1969 a firma di notaio Mario Levati ai nn. 14028 di repertorio, trascritto il 08/11/1969 a TORINO 3 ai nn. 53824/39335

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523, di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio

Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

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

Non risultano disponibili pratiche successive alla variante nè l'agibilità dei locali.

L'immobile dal punto della pericolosità geomorfologica rientra nella CLASSE I - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi edilizi, sia pubblici sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni previste dal D.M.11/03/1988 n°47

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

Concessione edilizia N. 212 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione di ex stalla in Taverna con accessori relativi e prolungamento della falda del tetto, rilasciata il 05/12/1977.

Presente variante prot. 2760 del 2/5/1969

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 53 del 16/12/2021, l'immobile ricade in zona IIIb3B. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono consentiti i tipi di intervento di cui all'art.12.1 delle N.T.A. con le seguenti esclusioni e precisazioni:

? sono escluse la sopraelevazione (ex art.12.10 delle presenti N.T.A.) e la ristrutturazione urbanistica (ex art.12.13 delle presenti N.T.A.);

? la ristrutturazione edilizia di tipo B (ex art.12.7.2 delle presenti N.T.A.) è consentita sapendo che qualora essa comporti opere di sopraelevazione con incremento di Sul, si richiede che detto incremento non sia superiore alla Sul potenzialmente allagabile (°) e che, contestualmente alla richiesta di intervento, sia effettuata la dismissione d'uso per detta Sul potenzialmente allagabile;

? l'ampliamento (ex art.12.9 delle presenti N.T.A.) è consentito solo se finalizzato ad ottenere una più razionale fruizione dei fabbricati esistenti ed un adeguamento igienico-funzionale degli stessi;

? la nuova costruzione (ex art.12.8 delle presenti N.T.A.) è consentita limitatamente ai fabbricati destinati all'attività agricola, per i tipi di costruzione di cui alle lett.a),b) ex art.22.2 delle presenti N.T.A. e sempre che le Sul delle abitazioni (residenza rurale) connesse alla conduzione aziendale siano realizzate a quote compatibili con la "piena di riferimento", desumibile dai dati contenuti nella Tabella 32 - profilo di piena per il Po nel tratto da Martiniana a Isola S. Antonio (confluenza Tanaro) dell'Allegato 1 "Direttive sulla piena di progetto da assumere da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" - D.G.R. 15.07.2002 n.45-6656 - stralcio della quale viene riportato in allegato. Le sezioni idrauliche e le quote relative alla "piena di riferimento", desunte da detta Tabella 32 e riportate sulla TAVOLA E6?, debbono essere pertinenti all'area su cui si effettua l'intervento e debbono essere riportate in apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

? è vietata la realizzazione di piani interrati;

? specificatamente per l'area "Ic - Torre Valsorda" - la cui normativa (cfr. art.19 delle presenti N.T.A.) è fatta salva, nel senso che prevale rispetto alle prescrizioni stabilite nel presente paragrafo - si

conferma che il dislivello tra il piano stradale della S.P. n°219 (Carignano–Saluzzo) ed il piano di calpestio delle opere di nuova realizzazione (primo piano f.t.) non deve risultare superiore a 2.00 m I locali caratterizzati da un dislivello (computato tra il piano stradale della S.P. n°219 ed il piano di calpestio del locale stesso) superiore alle suddette indicazioni, non possono essere destinati ad attività ed usi che implicino la permanenza negli stessi; in detti locali non è consentita l'installazione di impianti tecnologici diversi dalle comuni reti di alimentazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni mediante tramezzo che suddivide il locale in planimetria adibito a soggiorno. Si precisa che nei disegni progettuali di cui alle pratiche edilizie rinvenute, il soggiorno risulterebbe essere una taverna

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica conformità locali in termini di superfici aero-illuminanti e rimozione tramezzo : €2.500,00
- Verifica conformità di tutti i locali e Presentazione SCA: €2.000,00

La seconda camera ricavata con il tramezzo risulta possedere una superficie finestrata pari a circa 0,5 metri ovvero pari a circa 1/40 della superficie del locale. Pertanto occorre a giudizio del sottoscritto procedere a rimuovere il tramezzo per ripristinare il locale originario previa verifica delle destinazione d'uso e procedere ad una segnalazione certificata di abitabilità (SCA)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA: €600,00

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

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

BENI IN CARIGNANO VIA TETTI GIANASSI 30

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a CARIGNANO Via Tetti Gianassi 30 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 5/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile posta al piano terra con accesso da cortile comune composto, allo stato attuale, da cucina/soggiorno, camera, disimpegno, seconda camera, ripostiglio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Cortile comune, ha un'altezza interna di 2,9 m medi. Identificazione catastale:

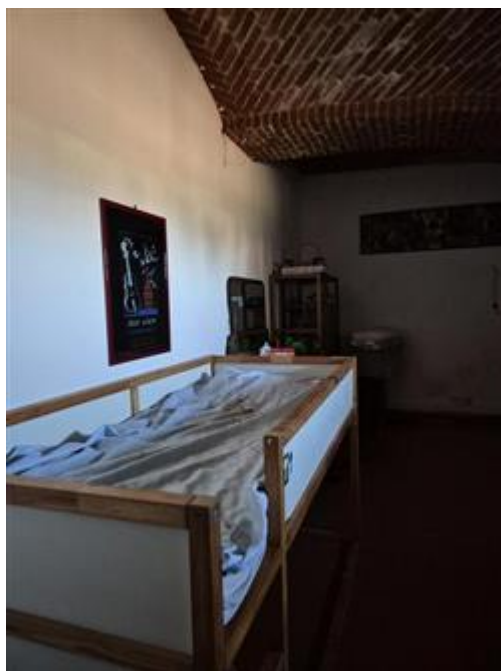
- foglio 45 particella 206 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA TETTI GIANASSI 30, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 26/06/2014 Pratica n. TO0215137 in atti dal 26/06/2014 DIVISIONE (n. 176318.1/2014)

Coerenze: NORD: terreno (fg. 45, part. 390). SUD: Cortile comune (fg. 45, part. 216). EST: Altra proprietà (fg. 45, part. 207). OVEST: Altra proprietà (fg. 45, part. 36).

Ingresso da cortile comune al civico 30 di via Tetti Gianassi in Carignano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile posta 1 piano terra di un edificio di 2 piani ft in muratura portante e tamponamenti in laterizio. L'accesso avviene da cortile comune al civico 30 di via Tetti Gianassi in Carignano. Dal cortile si accede dirottamente alla cucina/soggiorno. Da quest'ultima sulla sinistra si accede ad una camera da letto dotata di porta finestra e finestra aggettante su cortile comune. dalla cucina/soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno. é presente una ulteriore camera ricavate mediante tramezzo verso la camera da letto, dotata di una piccola finestra su prospetto NORD. Al bagno si accede dal disimpegno ed è dotata di finestra aggettante su prospetto NORD. All'interno del locale bagno sono presenti il WC, lavabo e piatto doccia con relativa cabina. E' presente un ripostiglio posizionato tra la seconda camera ed il bagno all'interno del quale è installata la caldaia a gas. L'areazione di detto locale avviene attraverso una finestra su prospetto NORD. Il sottoscritto non ha rilevato la presenza di areazione secondo la UNI 7129 e DM 08/11/2019. Anche nella cucina non risultano presenti areazioni permanenti . Lo stato di manutenzione risulta essere medioc re per la presenza di ammaloramenti murari verosimilmente causati da accumulo di umidità in ambiente e per capillarità. Il bagno risulta essere stato oggetto di ristrutturazione, stante lo stato dei rivestimenti e dei

servizi ivi presenti. le pavimentazioni sono in cotto. Le superfici finestrate risultano essere con telaio in legno e vetrocamera con prestazioni di trasmittanza termica non particolarmente elevate.

Gli impianti apparentemente risultavano funzionanti anche in virtù del fatto che l'immobile risultava regolarmente abitato, tuttavia, come buona prassi, il sottoscritto ritiene che detti impianti debbano essere oggetto di una verifica di rispondenza alle norme di sicurezza.

Delle Componenti Edilizie:

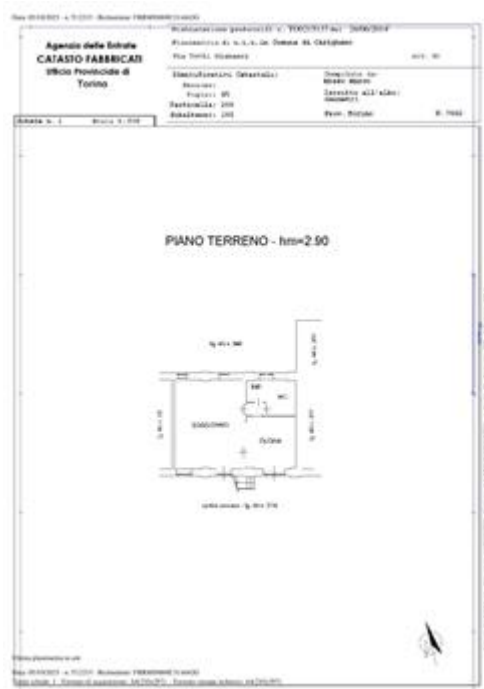
<i>rivestimento interno:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 72.450,00 pari a 805,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 72.450,00 pari a 805,00 Euro/mq

Valore Ctu: 72.450,00 pari a: 805,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.450,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di manutenzione	-7.245,00
Vetustà	-10.867,50
Esposizione	-7.245,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.092,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.092,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio provinciale di Torino, ufficio tecnico di Carignano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	0,00	0,00	47.092,50	47.092,50

47.092,50 €

47.092,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.100,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.992,50

**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: €. 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: €. 41.992,50

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 435/2025

## LOTTO 2

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

**A** **tettoia** a CARIGNANO Via Tetti Gianassi 30 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 5/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di tettoia aperta utilizzata quale deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Cortile comune. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 214 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 83 mq, rendita 214,33 Euro, indirizzo catastale: VIA TETTI GIANASSI 30, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. TO0439338 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 189572.1/2016)  
Coerenze: NORD: Cortile comune SUD: Terreni OVEST: Altra proprietà ESTI: Servitù di passaggio  
Accesso da cortile comune al civico 30 di via Tetti Gianassi in Carignano

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>0,00 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>€. 28.080,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.080,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/01/2026</b>

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

Utilizzato dal Debitore

#### **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 **volontaria**, stipulata il 20/09/2007 a firma di notaio LEVATI GIANFRANCO ai nn. 44905/17036 di repertorio, registrata il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51603/1255, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 124.900,00.

Importo capitale: 62.450,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca risulta essere stata iscritta su: Foglio 45 Particella 206 Subalterno 102 (abitazione) Foglio 45 Particella 521 Subalterno 1 (abitazione) Foglio 45 Particella 214 Subalterno 1 (tettoia) Foglio 45 Particella 203 (terreno) Presente domanda di annotazione presentata in data 22/08/2014 a registrata ai numeri 28581/3079 notaio NADDEO GABRIELE rep. 1545/1259 del 12/8/2014 in cui : "L'IMMOBILE OGGETTO DI CANCELLAZIONE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI CARIGNANO, - FOGLIO 45 PARTICELLA 521 SUBALTERNO 3, GIUSTA DIVISIONE DEL PREESISTENTE MAPPALE 206 SUB. 102 GRAFFATO AL MAPPALE 521 SUBALTERNO 1, PRESENTATA ALL'UTE DI TORINO IL 26 GIUGNO 2014 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA TO0215137."

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

pignoramento, stipulata il 31/05/2025 a firma di UNEP CORTE DI APPELLO DI TORINO ai nn. 11167 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a TORINO ai nn. 32884/24423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno  
Ulteriori avvertenze:

Non risulta istintuito alcun condominio

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51602/30606.

Quota di 3/8 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con BERUTTO ALDO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51602/30606

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 06/05/2006, con atto stipulato il 21/10/1969 a firma di notaio Mario Levati ai nn. 14028 di repertorio, trascritto il 08/11/1969 a TORINO 3 ai nn. 53824/39335

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio

Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano disponibili pratiche edilizie. Si tratta di tettoia adibita verosimilmente in origine a deposito mangimi e attrezzi agricoli

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARIGNANO VIA TETTI GIANASSI 30

### TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

**tettoia** a CARIGNANO Via Tetti Gianassi 30 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 5/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di tettoia aperta utilizzata quale deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno Cortile comune. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 214 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 83 mq, rendita 214,33 Euro, indirizzo catastale: VIA TETTI GIANASSI 30, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. TO0439338 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 189572.1/2016) Coerenze: NORD: Cortile comune SUD: Terreni OVEST: Altra proprietà ESTI: Servitù di passaggio  
Accesso da cortile comune al civico 30 di via Tetti Gianassi in Carignano

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



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tettoia aperta con accesso da cortile comune dal civico 30 di via tetti Ginassi in Carignano. La struttura portante è in muratura. La copertura è in doppia falda con struttura portante lignea e coppi. Da valutare con l'Ufficio Tecnico un eventuale utilizzo della volumetria per un eventuale modifica di destinazione d'uso

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 37.440,00 pari a 480,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 37.440,00 pari a 480,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.440,00 pari a: 480,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.440,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di manutenzione	-3.744,00
Vetustà	-5.616,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 28.080,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 28.080,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio provinciale di Torino, ufficio tecnico di Carignano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	tettoia	0,00	0,00	28.080,00	28.080,00
				<b>28.080,00 €</b>	<b>28.080,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.080,00</b>

**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>€. 28.080,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 435/2025

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a CARIGNANO Via Tetti Gianassi 30 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 5/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di piccolo terreno utilizzato in passato per orto.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 144, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: VIA TETTI GIANASSI 30, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. TO0439338 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 189572.1/2016)

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€. 480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 480,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/01/2026</b>

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

Utilizzato dal Debitore

### 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 **volontaria**, stipulata il 20/09/2007 a firma di notaio LEVATI GIANFRANCO ai nn. 44905/17036 di repertorio, registrata il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51603/1255, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 124.900,00.

Importo capitale: 62.450,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca risulta essere stata iscritta su: Foglio 45 Particella 206 Subalterno 102 (abitazione) Foglio 45 Particella 521 Subalterno 1 (abitazione) Foglio 45 Particella 214 Subalterno 1 (tettoia) Foglio 45 Particella 203 (terreno) Presente domanda di annotazione presentata in data 22/08/2014 a registrata ai numeri 28581/3079 notaio NADDEO GABRIELE rep. 1545/1259 del 12/8/2014 in cui : "L'IMMOBILE OGGETTO DI CANCELLAZIONE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI CARIGNANO, - FOGLIO 45 PARTICELLA 521 SUBALTERNO 3, GIUSTA DIVISIONE DEL PREESISTENTE MAPPALE 206 SUB. 102 GRAFFATO AL MAPPALE 521 SUBALTERNO 1, PRESENTATA ALL'UTE DI TORINO IL 26 GIUGNO 2014 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA TO0215137."

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 31/05/2025 a firma di UNEP CORTE DI APPELLO DI TORINO ai nn. 11167 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a TORINO ai nn. 32884/24423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Ulteriori avvertenze:

Non risulta istintuito alcun condominio

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51602/30606.

Quota di 3/8 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con BERUTTO ALDO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/8, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a TORINO 2 ai nn. 51602/30606

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 06/05/2006), con atto stipulato il 21/10/1969 a firma di notaio Mario Levati ai nn. 14028 di repertorio, trascritto il 08/11/1969 a TORINO 3 ai nn. 53824/39335

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 06/05/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 26/09/2006 a firma di Ufficio Del Registro Moncalieri (TO) ai nn. 66/523 di repertorio, trascritto il 22/11/2006 a TORINO 2 ai nn. 59630/36381

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 20/09/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio Levati Gianfranco ai nn. 44904/17035 di repertorio, trascritto il 25/09/2007 a Torino 2 ai nn. 51600/30604

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

Trattasi di terreno di mq 144

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN CARIGNANO VIA TETTI GIANASSI 30

### **TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CARIGNANO Via Tetti Gianassi 30 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 5/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di piccolo terreno utilizzato in passato per orto.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 144, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: VIA TETTI GIANASSI 30, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. TO0439338 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 189572.1/2016)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 480,50 pari a 3,34 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 480,50 pari a 3,34 Euro/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>480,00</b>
-----------------	---------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 480,00</b>
--	------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 480,00</b>
---	------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio provinciale di Torino, ufficio tecnico di Carignano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	480,00	480,00
				<b>480,00 €</b>	<b>480,00 €</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: **€. 480,00**

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

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 480,00**

data 23/01/2026

il tecnico incaricato  
Massimo Ferrero