



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 244/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XX



DEBITORI:

YY

ZZ



GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'Addato



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 22/09/2025



TECNICO INCARICATO:

**PATRIZIA ROSATI**

con studio in TORINO (TO) corso Cosenza 22  
telefono: 0115281686  
email: patriziarch.rosati@libero.it  
PEC: patrizia.rosati@architettitorinopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 244/2025

## LOTTO 1

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

**A**

Fabbricato di civile abitazione in PIOBESI TORINESE (TO), vicolo Torquato Tasso 6, della superficie commerciale di mq 127,75, di proprietà di YY e ZZ

in seguito identificati come meglio specificato.

**Edificio residenziale** di due piani fuori terra (PT-1), composto da ingresso, scala, soggiorno, cucinino, camera, bagno, antibagno e locale caldaia al piano terreno e cucina, bagno, disimpegno, due camere e balcone al piano primo.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 6 Particella: 366-368 Sub.: 103** categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. tot 146 mq rendita € 1075,52, indirizzo catastale: vicolo Torquato Tasso 6 Piano 1-T.
- Intestato a YY nata a ..... il ..... – c.f. .... proprietà per ½ e ZZ nato a ..... il ..... – cf. .... proprietà per ½

Coerenze: part.350, 365, 1006, 1358

**B**

Ente urbano in PIOBESI TORINESE (TO), vicolo Torquato Tasso 6, della superficie commerciale complessiva di 2 are 42 centiare (242 mq), di proprietà di YY e ZZ (come sopra), corte

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni - **Foglio: 6 Particella: 1358** corte, consistenza 2 are 42 centiare, indirizzo catastale: vicolo Torquato Tasso 6 Piano 1-T.

Coerenze: part.366-368, 365, 369, 1360, 1006, strada pubblica.

**C**

Ente Urbano in PIOBESI TORINESE (TO), vicolo Torquato Tasso 6, della superficie commerciale complessiva di 12 centiare (12 mq), di proprietà di YY e ZZ (come sopra), ente urbano

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni - **Foglio: 6 Particella: 1360** ente urbano, consistenza 12 centiare, indirizzo catastale: vicolo Torquato Tasso 6 Piano 1-T.

Coerenze: part.1358, 1006.

**D**

Ente Urbano in PIOBESI TORINESE (TO), vicolo Torquato Tasso 6, della superficie commerciale complessiva di 12 centiare (12 mq), di proprietà di YY e ZZ (come sopra), ente urbano

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni - **Foglio: 6 Particella: 366** ente urbano, consistenza 70 centiare, indirizzo catastale: vicolo Torquato Tasso 6 Piano 1-T di immobile con diritto alla corte n.368 Fg.6.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva Lotto:	144 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.400,00
Data della valutazione:	27/09/2025



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

Il sopralluogo è avvenuto sia il 18/07/25, ma senza poter procedere col sopralluogo in quanto gli esecutati non si presentavano e sia in data 01/09/2025 alla presenza del sig. ZZ, avvisato precedentemente dal custode IVG che ha concesso l'accesso, dichiarando di risiedervi con la famiglia composta da n.4 persone di cui n.2 figli minori. L'unità immobiliare è risultata in discreto stato manutentivo.

L'immobile è di proprietà YY per quota 1/2 e ZZ per quota 1/2.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

### 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: *Nessuna.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 10/10/2013 a Torino2 ai nn. 36075/5001, a favore di XX, con sede in ..... proprietà per la quota 1/1, contro YY nata a ..... - c.f. .... proprietà per 1/2 e ZZ nato a ..... - cf. .... proprietà per 1/2, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Tomaselli Giuseppe in Torino in data 18/09/2013 rep. 468338/21956.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione di **pignoramento** in data 02/05/2025 a Torino2 ai nn. 18790/14070, a favore di XX con sede in ..... - c.f. .... - proprietà per la quota 1/1, contro YY nata ..... - c.f. .... proprietà per 1/2 e ZZ nato ..... - cf. .... proprietà per 1/2, derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Corte d'Appello di Torino UNEP c.f. 80082530017 in data 02/04/2025 rep. 7723.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Trascrizione** in data 10/10/2013 a Torino2 ai nn. 36074/25153 **atto di compravendita** a rogito Notaio Tomaselli Giuseppe in Torino Repertorio 468337/21955 del 18/09/2013 a favore YY nata a ..... - c.f. .... proprietà per 1/2 e ZZ nato a ..... - cf. .... proprietà per 1/2 contro AA nato a ..... da BB nata a ..... da CC nata a ..... da DD nata a ..... da EE nata

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 3 di 14



a ....., da FF nata .....

Ai suddetti AA, BB, CC, DD, EE, FF gli immobili sono pervenuti per i titoli di:

- Successione legale di GG nata a ..... e deceduta il 20/06/2010, con accettazione tacita di eredità notaio Levati Gianfranco del 19/04/2011 rep. 47230/18940; alla GG gli immobili sono pervenuti con divisione notaio Levati Gianfranco del 25/09/1980 rep. 2016/1002 con la quale riceveva da sé e da HH nata a ....., da CC, DD, FF la quota di ½ di piena proprietà del fabbricato rurale e corte al Fg.6 partt. 366-368.

**Trascrizione** 1966 a Torino ai nn. 4058/3071 **atto di compravendita ante ventennio** a rogito Notaio Mario Levati in Vinovo Repertorio 6812 del 11/01/1966 a favore KK nato ....., Lisa Tommaso nato a ....., GG nata a ..... contro MM nata a .....

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli: l'immobile è dotato di servitù di passaggio pedonale e carroia a favore degli attigui mappali 369 e 1359 del foglio 6 per accedere a vicolo Torquato Tasso e da esercitarsi lungo tutto il tratto di confine fra le due proprietà per una lunghezza di metri 3 circa.



Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: **non riscontrati** nel mappale su cui insiste l'immobile nel Comune di Piobesi Torinese (ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte").

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

YY nata a ..... – c.f. .... proprietà per ½ e ZZ nato a ..... – cf. .... proprietà per ½ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Tomaselli Giuseppe in Torino Repertorio 468337/21955 del 18/09/2013 trascritto a Torino 2 il 10/10/2013 ai nn. 36074/25153

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 20/06/2010 fino al 18/09/2013 – AA nato a ....., BB nata ....., CC nata a ....., DD nata a ....., EE nata a ....., FF nata a ..... in forza di atto di successione

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 4 di 14



legittima alla signora GG nata a ..... e deceduta il 20/06/2010 madre delle signore ..... e nonna materna dei signori ....., come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Moncalieri il 06/12/2010 al n.1250 vol.9990 e trascritta all'Agenzia del Territorio Torino2 il 25/01/2011 ai numeri 3100/2123 e accettazione di eredità rogito notaio Gianfranco Levati il 19/04/2011 rep. 47230/18940 registrato all'Agenzia del Territorio Torino2 il 27/04/2011 ai numeri 16753/10667.

dal 25/09/1980 fino al 20/06/2010 - **GG** nata a ..... per atto di divisione notaio Gianfranco Levati rep. 2016/1002 trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 14/10/1980 ai nn. 24839/19769.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

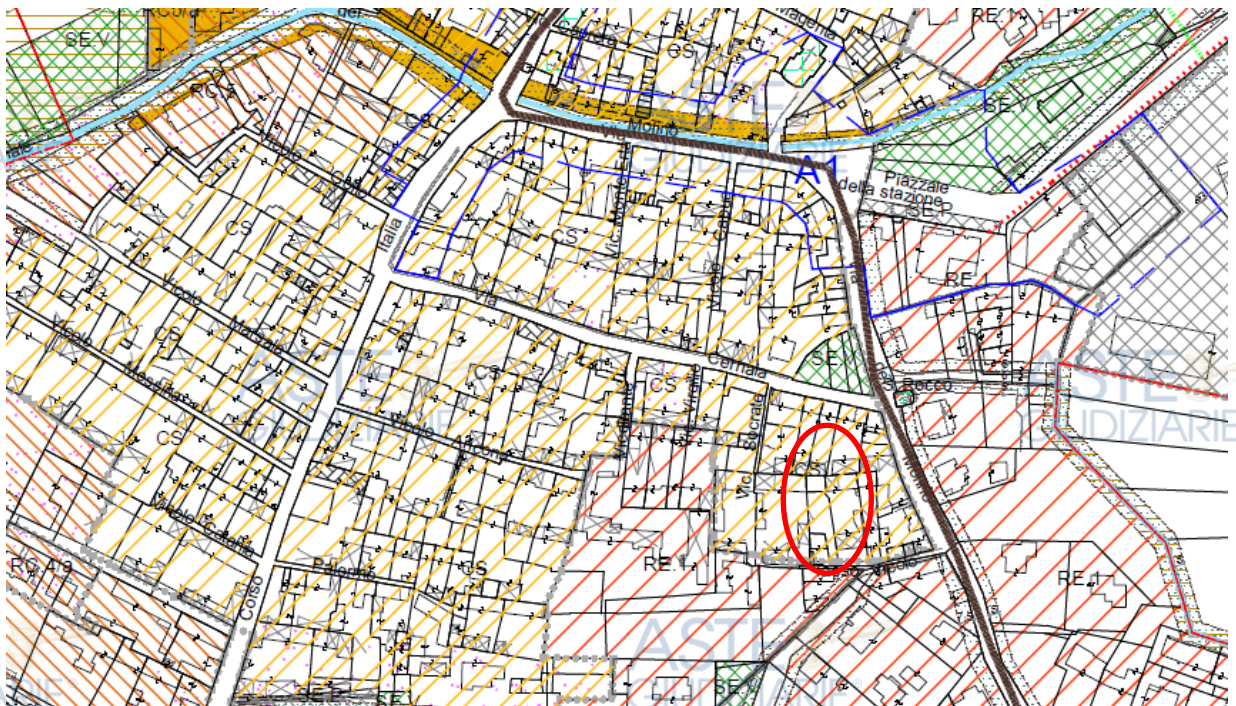
Dalla ricerca effettuata con l'ausilio del tecnico comunale, la scrivente ha potuto visionare ed ottenere copia delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia 08/70 del 01/03/1970** modifiche edilizie
- **Licenza Edilizia 60/72 del 20/01/1972** costruzione basso fabbricato cortile uso magazzino
- **Concessione Edilizia 51/89 del 13/06/1989** modifiche in facciata e ampliamento finestre
- **Scia in Sanatoria prot.562 del 31/01/2014 n. 04/14** cambio di destinazione d'uso del piano terreno con opere

Dalle ricerche eseguite non è stato riscontrato il **certificato di abitabilità**.

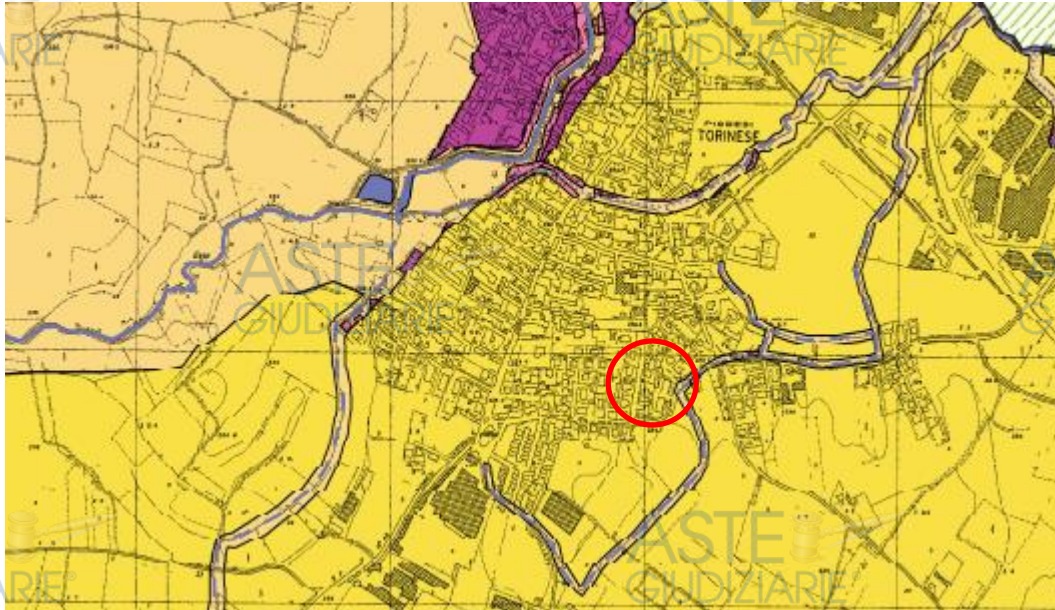
### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Centrale Storica CS, indicata nella tavola grafica TAV H con tratteggio giallo.



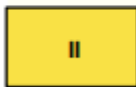
Sono ammessi gli interventi edilizi specificati negli Artt. 9-10-11 delle N.T.A.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta che l'immobile ricade in Classe II.



### Classi di edificabilità

#### CLASSE II



Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate agevolmente attraverso l'adozione di modesti accorgimenti esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/08 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Sono in genere caratterizzate da alluvioni medio recenti dei torrenti Chisola, Oitana ed Essa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**DIFFORMITÀ**: nel cortile è presente un basso fabbricato a tettoia privo di licenza edilizia, pertanto si ritiene sia necessaria la rimozione. Il costo si stima in € 3.000.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**NESSUNA DIFFORMITÀ**: dal raffronto con la planimetria catastale del 05/03/2014 non risultano difformità

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

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

Si fa osservare una imprecisione nella planimetria catastale nell'indicazione della coerenza lato nord, laddove viene indicato "cortile comune" anziché "altra UIU". Tale indicazione può essere corretta con la segnalazione tramite un Modello dell'Agenzia delle Entrate ed una spesa di € 100,00 per il tecnico che compila e deposita la modulistica.





Foto 1 prospetto edificio



tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI  
Pagina 7 di 14

Foto 3 camera1



foto 4 cucina

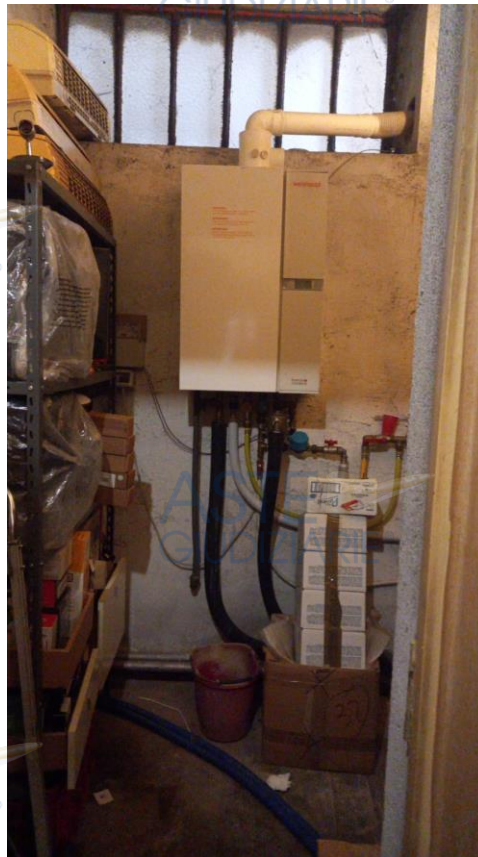


Foto 5 bagno

foto 6 locale tecnico



Foto 7 camera2

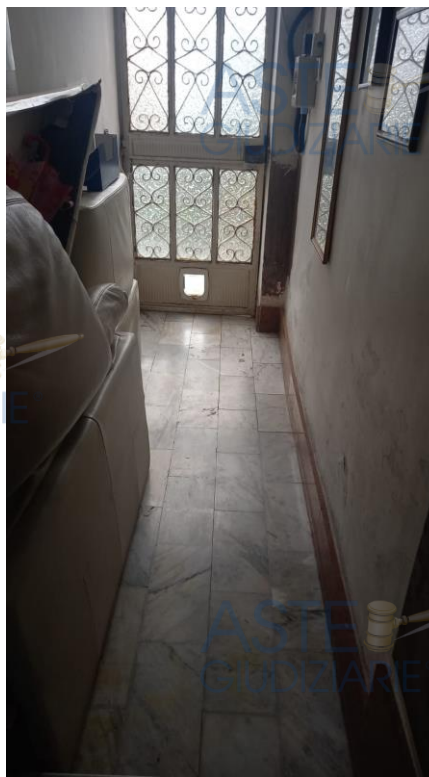


foto 8 ingresso

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI  
Pagina 8 di 14





foto 9 cucina P1



foto 10 camera1 P1



foto 11 camera2 P1

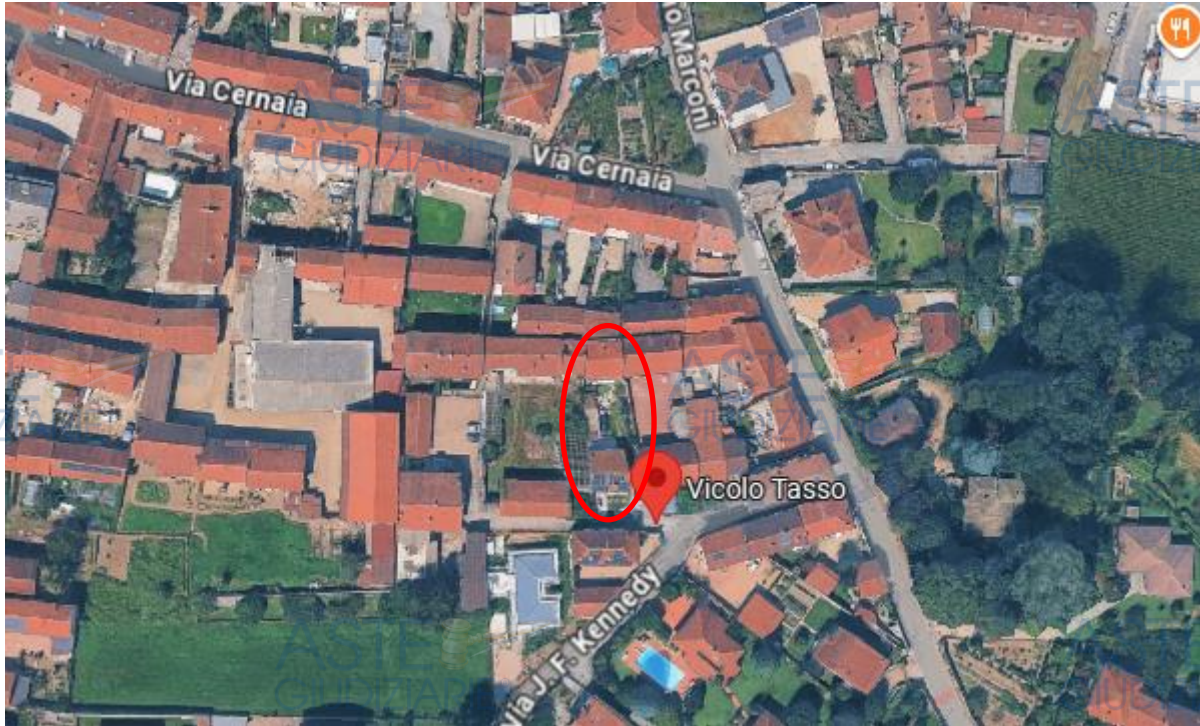


foto 12 bagno P1

ASTE  
GIUDIZIARIE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel Comune di Piobesi Torinese (TO), un Comune della città Metropolitana di Torino di circa 3800 abitanti. Il Comune è collegato a Torino dalla linea di autobus 267 gestita da Arriva Italia, con un viaggio di circa 15 minuti.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è unifamiliare, distribuito su due livelli, dotato di cortile con piccolo locale ad uso deposito. Gli immobili oggetto di pignoramento sono in un unico lotto, al quale si accede da un portone in ferro dotato di videocitofono su vicolo Torquato Tasso 6. In questo primo tratto di accesso, anche carrabile, grava una servitù di passaggio del mappale n.369.

L'unità immobiliare si presenta in **discreto** stato di manutenzione; è accessibile da porta in vetro e ferro. **Al piano terreno** l'unità residenziale si compone di soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, locale tecnico e ripostiglio. **Al piano primo** si accede da scala interna, priva di ascensore, dove si distribuiscono cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone.

L'edificio è dotato di un sottotetto non abitabile al quale si accede da botola retrattile, per eventuale manutenzione della copertura.

Il basso fabbricato nel cortile di cui al punto C di pag.2 ha un tetto con lastre in amianto. L'immobile necessita di una **bonifica** con sostituzione del manto di copertura, con una spesa stimata di € 3.000,00.

Tra le caratteristiche costruttive e di finitura si annoverano:

- ascensore NO
- ingresso porta in legno, NO porta blindata
- serramenti esterni in legno con vetro singolo
- serramenti interni in legno tamburato e vetro
- pavimenti marmo e piastrelle ceramiche per bagni. La cucina dispone di fascia di rivestimento; i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica per circa 2 metri
- sanitari lavandino, bidet, wc, vasca da bagno in ceramica
- Riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia collocata al piano terreno in apposito vano.

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 10 di 14

- Caldia a gas a contratto dell'esecutato, modello Weishaupt 23,6 kw, radiatori in ghisa
- impianto elettrico da verificare, privo di certificazioni
  - impianto gas da verificare, privo di certificazioni
  - impianto citofonico SI' con videocitofono
  - impianto antifurto NO
  - impianto di condizionamento NO

L'immobile è PRIVO di Attestato di Certificazione Energetica –vedasi ricerca su elenco della regione Piemonte

Ordina per

Codice 2016 106160 0039

Indirizzo: VICOLO TASSO TORQUATO 6, PIOBESI TORINESE

Data invio: 30/11/2016

Data scadenza: 30/11/2026

Stato: **Annullato**

[Vedi sostituzioni](#)

N° certificato: 2022 114725 0034

Stato: **Annullato**

[Dettaglio A.P.E. \(pdf\)](#)

Codice 2013 203407 0009

Indirizzo: VICOLO TASSO TORQUATO 6, PIOBESI TORINESE

Data invio: 21/03/2013

Data scadenza: 21/03/2023

Stato: **Annullato**

[Vedi sostituzioni](#)

N° certificato: 2016 106160 0039

Stato: **Annullato**

[Dettaglio A.P.E. \(pdf\)](#)

Codice 2013 203407 0024

Indirizzo: VICOLO TASSO TORQUATO 6, PIOBESI TORINESE

Data invio: 02/08/2013

Data scadenza: 02/08/2023

Stato: **Annullato da BO/Invalidato**

[Dettaglio A.P.E. \(pdf\)](#)

## 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*

n.	CONSISTENZA	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	118,7	118,70
2	Balconi, terrazze e simili	30%	7,4	2,22
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	0	0,00
	10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti	10%	0	0,00
	15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	15%		
	5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	5%	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	0	0,00
5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	118,7	11,87
	2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)	2%	123,3	2,47
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	7,9	1,98

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 11 di 14



50% soffitte, cantine e simili - comunicanti	50%	13,7	6,85
<b>Totale</b>			<b>144,08</b>
<b>Totale con arrotondamento</b>			<b>144,00</b>

Consistenza immobile arrotondata a **144 mq.**

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Nella zona si è riscontrato un unico immobile in vendita con caratteristiche simili per superficie, caratteristiche costruttive e stato manutentivo a quello oggetto della presente valutazione, pertanto si procede con il metodo comparativo monoparametrico, eseguendo inoltre un raffronto con i valori indicati dalle tabelle OMI.

Procedimento di stima: *comparativo: monoparametrico*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Vendocasa Michele Malavenda

Riferimento Annuncio: EK-123348301 – aggiornato il 24/09/2025

Indirizzo: vicolo Messina 7 Piobesi T.se

Superfici principali e secondarie: 162 mq

Piano: terratetto

Prezzo/Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 1537 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO C.SO ITALIA, VIA TRIESTE

Valore minimo abitazioni di tipo economico: 740,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.100,00 Euro/mq

Note: Abitazioni di tipo economico – stato manutentivo normale

Il Lotto viene quindi stimato come segue:

SUPERFICIE	mq	144,00
Valore medio a nuovo €/mq		€ 1.500,00
Coefficienti correttivi		0,64
area esterna in centro storico 1,06		
età/uso/manutenzione 0,6		
Valutazione €/mq		€ 954,00
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI 10%		€ 13.700,00
Valore immobile		€ 137.376,00

tecnico incaricato: PATRIZIA ROSATI

Pagina 12 di 14



VALORE DI MERCATO € 123.676,00

con arrotondamento:

**VALORE DI MERCATO € 123.500,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 123.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato al netto degli aggiustamenti):

**€. 117.400,00**

**Valore di mercato al mq:**

**€. 954,00**

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

Riduzione del valore del 10% 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:

**€. 13.700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**indefinito**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**indefinito**

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

**€. 117.400,00**





**QUESITO p.to 10) LEGGE DI BILANCIO**

L'immobile non rientra nelle fattispecie della legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378.



Torino, 27.09.25

**IL PERITO**  
arch. Patrizia Rosati

**ALLEGATI:**



1. Perizia privacy
2. Documentazione fotografica
3. Disegno rilievo
4. Visure catastali
5. Planimetria catastale
6. Estratto di mappa
7. Atto compravendita
8. Verifica elenco note ipocatastali
9. Stralci autorizzazioni edilizie

