



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO



CUSTODE:

Avv. Claudio CASTELLI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Daniela De Salvia**

CF:DSLNDL72C68H3550

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25 SC. A

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: danieladesalvia@libero.it

PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Daniela De Salvia

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2025

## LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato rurale specializzato con abitazione** a VILLASTELLONE Via Tetti Mauriti 11, quartiere Periferico - agricolo, della superficie commerciale di **1.410,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'esecuzione in oggetto interessa un fabbricato rurale con destinazione in parte ad attività attualmente adibita a produzione, confezionamento e vendita miele ed in parte ad abitazione del conduttore esecutato dell'azienda, ubicato in **Comune di Villastellone (TO) - Via Tetti Mauriti n.c. 11.**

Il fabbricato insiste su appezzamento di terreno a Catasto Terreni al Foglio 2 particella 267 della superficie catastale di mq. 4.218. Si compone di un piano terreno e di due piani interni (piano primo e piano secondo), oltre a tettoia antistante.

L'area, in cui insiste la proprietà pignorata, è all'interno della frazione Tetti Mauriti al confine con il territorio del Comune di Carignano. E' subpianeggiante con presenza di terrazzamenti dovuti al rimaneggiamento antropico.

Si sottolinea che sulla base della relazione geologica-tecnica ed idraulica del 14.02.2005 a firma del Geologo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villastellone (*Allegato 11*), l'area su cui insiste il fabbricato pignorato ricade in porzioni di territorio ad elevata pericolosità geomorfologica determinate dall'eventualità che si verifichino fenomeni di alluvionamento caratterizzati dal deflusso di acque di esondazione a moderata energia dinamica da parte dei principali corsi d'acqua (esondabilità da parte del Rio di Valle Sauglio)- In merito l'attuale proprietario dell'immobile Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 17.02.2005 ha sottoscritto una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (*Allegato 12*) in cui esprime "atto di rinuncia alla richiesta di risarcimento di danno in caso di evento alluvionale nei confronti dell'amministrazione comunale".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie altezze. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 267 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Mauriti, 11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20.06.2013 Pratica TO0231962 in atti dal 20.06.2013  
Coerenze: Coerenze dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato comprendente l'alloggio: particelle 176-177-154-235-233 dello stesso Foglio 2 e particelle 22 e 23 del Foglio 11 del Comune di Carignano.
- foglio 2 particella 267 sub. 3-4-5-6-7-8-9 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.610,00 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Mauriti, 11, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20.06.2013 Pratica TO0231962 in atti dal 20.06.2013  
Coerenze: Coerenze dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato comprendente l'unità D/10: particelle 176-177-154-235-233 dello stesso Foglio 2 e particelle 22 e 23 del Foglio 11 del Comune di Carignano.





- foglio 2 particella 267 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ente urbano, superficie 4218  
Coerenze: Coerenze dell'appezzamento di terreno (ente urbano): particelle 176-177-154-235-233 dello stesso Foglio 2 e particelle 22 e 23 del Foglio 11 del Comune di Carignano.  
Ente Urbano comprende il Foglio 2 particella 234
- foglio 2 particella 267 sub. 1 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Tetti Mauriti n. 11, piano: T-1-2, derivante da costituzione del 20.06.2013 Pratica n. TO0231962 in atti dal 20.06.2013

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



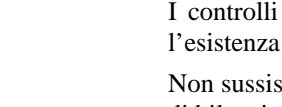
## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.410,38 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 383.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/09/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, per l'esercizio della propria attività (Cat. D/10) e per la propria abitazione ove risiede (Cat. A/3).  
Certificato di residenza (*Allegato 17*); Visura camerale (*Allegato 18*).



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale pignorata.

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 13/02/2002 a firma di Notaio Renata PINI ai nn. 76615 di repertorio, trascritta il 13/03/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 11067/7576, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata .

La formalità è riferita solamente a Appezamenti di terreno in Comune di VILLASTELLONE al Foglio 2 particelle 234-236.

Attualmente l'identificazione catastale è in Comune di VILLASTELLONE a C.F. Foglio 2 particella 267 sub 2 e sub 3-4-5-6-7-8-9 graffati. Impegno per se e i successori aventi causa: Vincolo di inedificabilità sui terreni per un totale di mq. 4.218; impegno a mantenere la coltivazione in atto o altra con indice di densità fondiaria superiore; costituisce irrevocabilmente vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola, sui costruendi fabbricati; si impegna a mantenere l'immobile di cui sopra al servizio dell'attività agricola, salvi i casi di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 25 L.R. 56 del 77 e di essere a conoscenza del fatto che, nella inosservanza degli impegni assunti, saranno applicate le sanzioni amministrative di cui all'art. 69 1° comma, lett. B della stessa legge. Il trascrivendo atto non potrà essere nè modificato, nè estinto senza il consenso del Comune di Villastellone.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2006 a firma di Notaio Renata PINI ai nn. 104986/19036 di repertorio, iscritta il 14/06/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 30401/7078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Appezamenti di terreno in Comune di Villastellone (TO) a C.T. al Foglio 2 particelle 234-236.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

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

pignoramento, stipulata il 13/06/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 15819/2016 di repertorio, trascritta il 21/07/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 29169/19517, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Torino.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Villastellone (TO) a C.T. Foglio 2 particella 267 (ente urbano) ed a C.F. Foglio 2 particella 267 sub 2-1- e sub 3-4-5-6-7-8-9 graffati.

Si precisa che per la trascrizione del pignoramento (riferita alla procedura RGE n. 964/2016) il G.E. con Ordinanza del 19.09.2020 aveva ordinato la Cancellazione al Conservatore di Torino 2, come da Certificazione prodotta nel fascicolo a firma del Cancelliere datata 17.06.2025. Dal momento che la formalità non è stata formalmente cancellata, dovrà procedersi alla cancellazione totale.

pignoramento, stipulata il 04/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 8258 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 18541/13873, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Villastellone a C.F. al Foglio 2 particella 267 sub 2 e sub 4-3-5-6-7-8-9 graffati.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è autonomo e quindi non in un contesto condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto di provenienza e atto di rettifica (*Allegato 8*).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2001), con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di Notaio Gianfranco LEVATI ai nn. 40564 di repertorio, trascritto il 20/12/2001 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 46922/30021.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Villastellone (TO) a Catasto Terreni Foglio 2 particelle 234-236.

Atto rettificato con rogito Notaio Gianfranco LEVATI del 17.06.2003 Rep. n. 41671 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 26.06.2003 ai n.ri 30257/21476

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2003), con atto stipulato il 17/06/2003 a firma di Notaio Gianfranco LEVATI ai nn. 41671 di repertorio, trascritto il 26/06/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 30257/21476.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Villastellone (TO) a Catasto Terreni Foglio 2 particelle 234-236.

Rettifica dell'atto a rogito Notaio Gianfranco LEVATI del 18.12.2001 Rep. n. 40564 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 20.12.2001 ai n.ri 46922/30021

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si sottolinea che sulla base della relazione geologica-tecnica ed idraulica del 14.02.2005 a firma del Geologo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villastellone (*Allegato 11*), l'area su cui insiste il fabbricato pignorato ricade in porzioni di



territorio ad elevata pericolosità geomorfologica determinate dall'eventualità che si verifichino fenomeni di alluvionamento caratterizzati dal deflusso di acque di esondazione a moderata energia dinamica da parte dei principali corsi d'acqua (esondabilità da parte del Rio di Valle Sauglio)- In merito l'attuale proprietario dell'immobile Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 17.02.2005 ha sottoscritto una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (*Allegato 12*) in cui esprime "atto di rinuncia alla richiesta di risarcimento di danno in caso di evento alluvionale nei confronti dell'amministrazione comunale".

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1368** e successive varianti, per lavori di Costruzione di fabbricato rurale specializzato, rilasciata il 06/03/2002

Permesso di Costruire N. **1549** e successive varianti, rilasciata il 23/03/2005

Variante N. **14998** e successive varianti, presentata il 20/12/2004

Dichiarazione Inizio Attività in variante N. **7488**, presentata il 28/06/2007

Cemento armato N. **5282** e successive varianti, presentata il 05/05/2005

Cemento armato N. **9430** e successive varianti, presentata il 16/08/2007

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **3**, agibilità del 01/08/2014 con il n. 3 di protocollo.  
Inizio lavori 05.03.2004 Fine lavori 17.06.2013

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con D.G.R. n. 50-1033 del 09/02/2015 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 19/02/2015, l'immobile ricade in zona APC1 - Aree di prevalente interesse agricolo condizionato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedasi estratto urbanistico ed estratto N.D.A. (*Allegato 16*).

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Planimetrie catastali (*Allegati 1-2*).

EP con dimostrazione sub assegnati (*Allegato 3*).

Carteggio di interesse edilizio ed urbanistico (*Allegati 9-10-11-12-13-14-15-16*).

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano principalmente: assenza di realizzazione scala interna di collegamento ai piani; assenza di solaio tra i piani in corrispondenza della vano scala non realizzato; piano secondo (locale deposito) incompleto. Impianto elettrico incompleto; nei due balconi sono presenti solo le solette e mancano le ringhiere; alcune aperture sono difformi allo stato licenziato. Cisterna gasolio di cui non si è reperita l'autorizzazione (normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:



- Tributi, sanzioni, onorario del professionista (escluse opere edili -impiantistiche): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrie catastali in atti non corrispondenti allo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazioni catastali da depositarsi a seguito di pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e onorario del professionista: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a seguito della pratica edilizia giorni 60

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN VILLASTELLONE VIA TETTI MAURITI 11, QUARTIERE PERIFERICO -  
AGRICOLO

### FABBRICATO RURALE SPECIALIZZATO CON ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato rurale specializzato con abitazione** a VILLASTELLONE Via Tetti Mauriti 11, quartiere Periferico - agricolo, della superficie commerciale di **1.410,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'esecuzione in oggetto interessa un fabbricato rurale con destinazione in parte ad attività attualmente adibita a produzione, confezionamento e vendita miele ed in parte ad abitazione del conduttore esecutato dell'azienda, ubicato in **Comune di Villastellone (TO) - Via Tetti Mauriti n.c. 11**.

Il fabbricato insiste su appezzamento di terreno a Catasto Terreni al Foglio 2 particella 267 della superficie catastale di mq. 4.218. Si compone di un piano terreno e di due piani interni (piano primo e piano secondo), oltre a tettoia antistante.

L'area, in cui insiste la proprietà pignorata, è all'interno della frazione Tetti Mauriti al confine con il territorio del Comune di Carignano. E' subpianeggiante con presenza di terrazzamenti dovuti al rimaneggiamento antropico.

Si sottolinea che sulla base della relazione geologica-tecnica ed idraulica del 14.02.2005 a firma del Geologo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villastellone (*Allegato 11*), l'area su cui insiste il fabbricato pignorato ricade in porzioni di territorio ad elevata pericolosità geomorfologica determinate dall'eventualità che si verifichino fenomeni di alluvionamento caratterizzati dal deflusso di acque di esondazione a moderata energia dinamica da parte dei principali corsi d'acqua (esondabilità da parte del Rio di Valle

Sauglio)- In merito l'attuale proprietario dell'immobile Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 17.02.2005 ha sottoscritto una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (*Allegato 12*) in cui esprime "atto di rinuncia alla richiesta di risarcimento di danno in caso di evento alluvionale nei confronti dell'amministrazione comunale".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varie altezze. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 267 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Mauriti, 11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20.06.2013 Pratica TO0231962 in atti dal 20.06.2013

Coerenze: Coerenze dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato comprendente l'alloggio: particelle 176-177-154-235-233 dello stesso Foglio 2 e particelle 22 e 23 del Foglio 11 del Comune di Carignano.

- foglio 2 particella 267 sub. 3-4-5-6-7-8-9 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.610,00 Euro, indirizzo catastale: Via Tetti Mauriti, 11, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20.06.2013 Pratica TO0231962 in atti dal 20.06.2013

Coerenze: Coerenze dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato comprendente l'unità D/10: particelle 176-177-154-235-233 dello stesso Foglio 2 e particelle 22 e 23 del Foglio 11 del Comune di Carignano.

- foglio 2 particella 267 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ente urbano, superficie 4218  
Coerenze: Coerenze dell'appezzamento di terreno (ente urbano): particelle 176-177-154-235-233 dello stesso Foglio 2 e particelle 22 e 23 del Foglio 11 del Comune di Carignano.

Ente Urbano comprende il Foglio 2 particella 234

- foglio 2 particella 267 sub. 1 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Tetti Mauriti n. 11 , piano: T-1-2, derivante da costituzione del 20.06.2013 Pratica n. TO0231962 in atti dal 20.06.2013

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

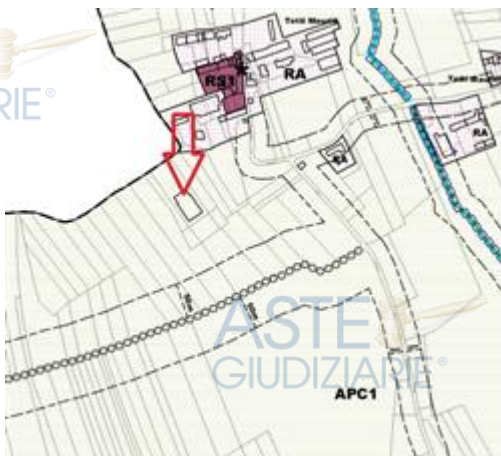






#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE in data 12.08.2025 hanno consentito di verificare che per le due unità immobiliari erano stati depositati A.P.E. in data 14.02.2014 con i seguenti codici: 2014 208232 002 e 2014-208232-003 scaduti entrambi in data 14.02.2024.

\*\*\*\*\*

Entrando nella proprietà ci si immette nell'area esterna adibita a verde ed a percorso carrabile. Dalla tettoia, di ampie dimensioni, edificata in aderenza al fabbricato, si perviene all'interno della zona di lavorazione e stoccaggio dalla quale si accede alle altre zone del fabbricato a piano terreno, alla scala con banconata per il piano primo, alla zona uffici e bagni ed all'alloggio. Non è stata realizzata la scala interna che, come da progetto, avrebbe dovuto collegare tutti i piani. Attualmente il piano secondo è accessibile solo tramite scala a pioli dal piano primo e si presenta in stato grezzo.

La struttura è in legno lamellare e cemento armato. Le finiture esterne ed interne sono in legno. Appare evidente l'incompletezza delle finiture sia esterne (serramenti e balconi) che interne (mancata realizzazione di scala, impianti incompleti). Inoltre, le finiture in legno esterne sono compromesse dagli agenti atmosferici esterni e, per quanto potuto accertare, non sarebbero mai eseguite le necessarie opere di manutenzione per evitare la compromissione delle finiture esterne in legno.

Per quanto riguarda gli interni, le zone di lavorazione a piano terreno risultano pavimentate in piastrelle di gres. Il piano primo ed il piano secondo dispongono di pavimentazione in battuto di cemento (al grezzo e senza finiture). Le zone di esposizione/vendita, l'ufficio, il disimpegno, gli spogliatoi ed il bagno di servizio sono pavimentati in piastrelle di gres porcellanato. L'alloggio è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato. La zona cucina/soggiorno dispone di zona di cottura e lavabo. Il bagno dell'alloggio è rifinito in piastrelle di ceramica e dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari: vaso a sedile, lavandino, bidet, piatto doccia con box in vetro e locale adibito a sauna o bagno turco.

Esternamente nel prospetto a SUD-EST una struttura fissa con pannelli solari. All'interno del fabbricato nel locale "rimessa attrezzi" è presente l'accumulatore per pannelli solari. Il riscaldamento dell'alloggio è a pavimento. E' presente anche una caldaia.

Altezze interne rilevate:





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

da piano terreno e misurata al colmo è pari a m. 10,84;  
piano primo sottotrave m. 3,84 - m. 2,89;  
tettoia m. 6,58 - m. 7,35  
alloggio sottotrave m. 2,79.

All'interno della proprietà si è rilevata la presenza di una cisterna gasolio non presente nelle autorizzazioni edilizie, per cui è stato eseguito l'accesso agli atti. In merito, l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione della stessa o, qualora di suo interesse, ottenerne l'autorizzazione.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione delle planimetrie catastali in atti (**Allegati 1-2**), dell'EP catastale e dei sub assegnati (**Allegato 3**), delle rappresentazioni grafiche (n. 3 tavole) dello stato dei luoghi rilevato (**Allegato 4**) e delle **fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 45** riprese nel corso del sopralluogo eseguito in data 24.07.2025.



CONSISTENZA:

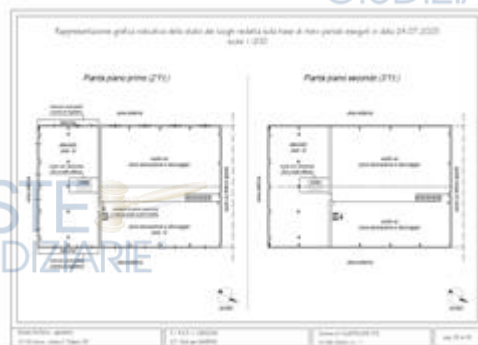
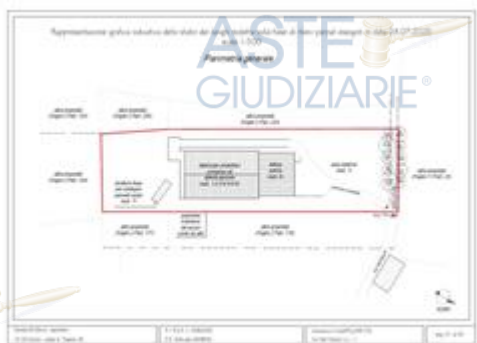
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area esterna	3.376,00	x	10 %	=	337,60
Alloggio a piano terreno	101,29	x	50 %	=	50,65
Zona lavorazione e stoccaggio - piano terra - piano primo	554,16	x	100 %	=	554,16
Zona deposito piano primo - piano secondo	423,14	x	50 %	=	211,57
Tettoia aperta	353,00	x	20 %	=	70,60
Struttura fotovoltaico	30,50	x	100 %	=	30,50
Ingresso comune-area esposizione - uffici e spogliatoi-bagni a piano terra	151,27	x	100 %	=	151,27
n. 2 balconi al piano primo	20,20	x	20 %	=	4,04
<b>Totale:</b>	<b>5.009,56</b>				<b>1.410,38</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Daniela De Salvia

Pagina 12 di 14

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare.

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "disto<sup>TM</sup>D5".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edili ed impiantistiche incomplete	-100.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 400.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 400.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

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

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	Fabbricato	1.410,38	0,00	400.000,00	400.000,00
	rurale				
	specializzato				
	con abitazione				
				400.000,00 €	400.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 17.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 383.000,00

**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: € 19.150,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 3.500,00

Arrotondamento del valore finale: € 350,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 360.000,00



data 12/09/2025



il tecnico incaricato  
Daniela De Salvia

