



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



Creditore Intervenuto

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

dr.ssa GAMBINO Sabrina



CUSTODE:

dott. Mario Leonardo MARTA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 16/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Ribero**



CF:RBRNDR71A14L219R

con studio in TORINO (TO) Corso Cairoli 12

telefono: 0117600672

email: info@studioribero.it

PEC: andrea.ribero@ingpec.eu

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 1 di 24





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2024

## LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a NICHELINO via Rusca 128, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Il capannone si sviluppa integralmente al piano terra.

Sul lato NORD il capannone è provvisto di una tettoia autorizzata (successivamente chiusa con muri perimetrali ed oggetto di successive opere interne non autorizzate, vedasi descrizione successivo corpo B) sul suo lato NORD.

A OVEST ed a SUD la proprietà è confinante con un'altra ditta.

Ad EST, ove esiste il portone d'ingresso, lo stabile è aggettante su un cortile a sua volta confinante con un cancello automatico di accesso alla prospiciente via Rusca sulla quale è anche presente uno spiazzo per manovra e/o sosta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 24 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 330 mq, piano: T

**B tettoia** a NICHELINO via Rusca 128, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La tettoia è adiacente, a NORD, al capannone descritto nel corpo A; tale tettoia è regolarmente autorizzata. La tettoia di copertura di quello che prima era un semplice cortile, è stata successivamente chiusa a mezzo di muri al fine di ricavarne un volume chiuso: tale operazione non è stata né richiesta né, ovviamente, autorizzata. Al suo interno sono stati ricavati n.04 vani e un corridoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 24 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 93 mq, piano: T

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **423,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.500,00**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2013, con scadenza il 01/02/2019 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 13.200,00€ annui

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'iscrizione di ipoteca volontaria del 15 aprile 2008 ai n.ri 18265/3705 è seguita da due annotazioni:

- Una rinegoziazione n. 6896 del 16/10/2008
- Una Cessione dell'ipoteca n. 1893 del 10/05/2023

#### 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** cancellata, stipulata il 15/04/2008 a firma di Torino 2 ai nn. 18265/3705 di repertorio, registrata il 26/03/2008 a Notaio ai nn. 37814/16290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca , iscritta il 16/03/2022 a Torino 2 ai nn. 11035/2012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

ipoteca attiva, stipulata il 28/08/2024 , iscritta il 30/08/2024 ai nn. RP 5995 RG 36918, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Debito Esecutivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 26/03/2024 a Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 8033/2024, trascritta il 08/04/2024 ai nn. RP 11089 RG 14515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/05/1999), registrato il 14/05/1999 a Notaio Patrizia Cauchi ai nn. 9544, trascritto il 15/05/1999 a Torino 2 ai nn. 17038/11117

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **400**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione bassi fabbricati, presentata il 17/12/1965, rilasciata il 07/02/1966.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione bassi fabbricati

Agibilità N. **381/71-465/72-5/74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento capannone industriale, presentata il 16/07/1975 con il n. 381/71-465/72-5/74 di protocollo, agibilità del 06/11/1975 con il n. 381/71-465/72-5/74 di protocollo.

La partica 465/72 fa riferimento all'ampliamento del fabbricato industriale con rilascio permesso costruire il 4 maggio 1973 e inizio lavori il 3 settembre 1973 e termine lavori il 21 luglio 1975. La pratica 5/74 fa riferimento a una licenza edilizia per alcune varianti delle coperture del basso fabbricato

C.I.L.A. N. **361/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Interventi di Edilizia Libera, presentata il 27/10/2015 con il n. 361/15 di protocollo

D.I.A. N. **556/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne, presentata il 01/11/2000 con il n. 556/00 di protocollo

Rinnovo N. **212/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di autorizzazione edilizia, presentata il 20/06/2002 con il n. 32067 di protocollo, rilasciata il 08/08/2002 con il n. 192/00 n. 32067 di protocollo

Permesso di costruzione N. **381/71**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento capannone industriale, presentata il 23/07/1971 con il n. 381 di protocollo, rilasciata il



04/05/1973

Licenza edilizia N. 5/74, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti copertura basso fabbricato esistente, presentata il 08/01/1974 con il n. 5/74 di protocollo, rilasciata il 19/02/1974

Autorizzazione installazione temporanea per anni due di tettoia a servizio di fabbricato artigianale N. **Autorizzazione**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/05/2000 con il n. 212/00 di protocollo, rilasciata il 03/07/2000

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del capannone sono presenti 2 soppalchi non dichiarati. Il soppalco posto a SUD-EST viene utilizzato come ripostiglio e ha un piccolo ufficio al di sotto. Il soppalco a NORD-OVEST viene usato come ripostiglio e al di sotto ci sono servizi igienici non dichiarati; tali difformità sono di lieve entità e possono essere sanate a mezzo di richiesta dell'UTC. La sola tettoia è autorizzata, ma risulta completamente chiusa creante un corridoio e 4 vani, questi senza alcuna autorizzazione.

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

Per la regolarizzazione dei soppalchi ad uso stoccaggio materiali è possibile chiedere autorizzazione all'UTC a mezzo di CILA quando questa regolarizzazione non comporta variazioni strutturali.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NICHELINO VIA RUSCA 128

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a NICHELINO via Rusca 128, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il capannone si sviluppa integralmente al piano terra.

Sul lato NORD il capannone è provvisto di una tettoia autorizzata (successivamente chiusa con muri perimetrali ed oggetto di successive opere interne non autorizzate, vedasi descrizione successivo corpo B) sul suo lato NORD.

A OVEST ed a SUD la proprietà è confinante con un'altra ditta.

Ad EST, ove esiste il portone d'ingresso, lo stabile è aggettante su un cortile a sua volta confinante con un cancello automatico di accesso alla prospiciente via Rusca sulla quale è anche presente uno spiazzo per manovra e/o sosta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 24 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 330 mq, piano: T

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:

nella media  
nella media  
al di sopra della media

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 6 di 24



stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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



| descrizione           | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Capannone industriale | 330,00        | x | 100 %  | = | 330,00        |
| <b>Totale:</b>        | <b>330,00</b> |   |        |   | <b>330,00</b> |



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 330,00 x 330,00 = 108.900,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.900,00**



BENI IN NICHELINO VIA RUSCA 128

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B



tettoia a NICHELINO via Rusca 128, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



La tettoia è adiacente, a NORD, al capannone descritto nel corpo A; tale tettoia è regolarmente autorizzata. La tettoia di copertura di quello che prima era un semplice cortile, è stata successivamente chiusa a mezzo di muri al fine di ricavarne un volume chiuso: tale operazione non è

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 7 di 24



ASTE GIUDIZIARIE®  
interno sono stati ricavati

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE:**

al di sotto della media

al di sotto della media

ASTE GIUDIZIARIE 

otto della media  
otto della media

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

ne consistenza reale: *Super*

**ASTE**  
*tazioni*  
**GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

| descrizione           | consistenza  | indice  | commerciale  |
|-----------------------|--------------|---------|--------------|
| Capannone industriale | 93,00        | x 100 % | = 93,00      |
| <b>Totale:</b>        | <b>93,00</b> |         | <b>93,00</b> |

**ASTE GIUDIZIARIE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Firmato Da: RIBERO ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e1c46







Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 200,00 = **18.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.600,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq. Vengono utilizzati il sito web Borsino immobiliare e alcuni siti come Tecnocasa.

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  | capannone industriale | 330,00      | 0,00            | 108.900,00          | 108.900,00          |
| B  | tettoia               | 93,00       | 0,00            | 18.600,00           | 18.600,00           |
|    |                       |             |                 | <b>127.500,00 €</b> | <b>127.500,00 €</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: **€. 127.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 9 di 24





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:

€. 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

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

€. 114.750,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2024

## LOTTO 2

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

**A** capannone industriale a VINOVO via Alba 8, quartiere Garino, della superficie commerciale di **505,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il capannone in oggetto è situato nella zona industriale Garino di Vinovo. Collocato in via Alba 8 il capannone ha l'ingresso rivolto verso SUD-OVEST.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 282 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 505 mq, piano: T

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>505,00 m²</b>     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 176.750,00</b> |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 176.750,00</b> |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>16/06/2025</b>    |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2021, con scadenza il 31/12/2025 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 12.000,00€ annui. In data 08/09/2020 viene stipulato un contratto per il cortile destinato ad uso deposito. Successivamente in data 13 marzo 2024 avviene la disdetta contratto Cortile per fine locazione

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 11 di 24



**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** cancellata, stipulata il 15/04/2008 a firma di Torino 2 ai nn. 18265/3705 di repertorio, registrata il 26/03/2008 a Notaio ai nn. 37814/16290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca , iscritta il 16/03/2022 a Torino 2 ai nn. 11035/2012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

ipoteca attiva, stipulata il 28/08/2024 , iscritta il 30/08/2024 ai nn. RP 5995 RG 36918, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Debito Esecutivo

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

pignoramento, registrata il 26/03/2024 a Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 8033/2024, trascritta il 08/04/2024 ai nn. RP 11089 RG 14515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 12 di 24



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/03/2008), registrato il 26/03/2008 a Notaio Fiorella Borro ai nn. 37813/16289, trascritto il 15/04/2008 a Torino 2 ai nn. 18264/11891

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **5173**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione di uffici interni esistenti, presentata il 26/06/1980 con il n. 5173 di protocollo, agibilità del 11/12/1980 con il n. 061 di protocollo

D.I.A. N. **DIA/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne ed esterne variante a D.I.A. Prot. del 10320, presentata il 10/06/2008 con il n. 5545 di protocollo

D.I.A. N. **DIA/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Divisione Fabbricato industriale in quattro unità immobiliari, presentata il 12/11/2007 con il n. 10320 di protocollo.

Successivamente tale pratica edilizia ha subito una variante

Permesso di costruire N. **127/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione soppalchi e tettoia, presentata il 03/12/2008 con il n. 11772 di protocollo, agibilità del 29/12/2009 con il n. 13245 di protocollo

Permesso di costruire N. **32 bis**, per lavori di Variante a precedente licenza edilizia n. 32, presentata il 22/10/1973 con il n. 32 bis di protocollo.

Successivamente a tale pratica si susseguirà una variante n. 32 tris

Variante N. **32 tris**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti a progetto di Fabbr. Industr. e locali uso uffici senza modifiche alla superficie coperta, presentata il 12/11/1975, rilasciata il 05/04/1976 con il n. 32 tris di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il soppalco posto a SUD della U.I. sopra la cabina dell'elico non risulta conforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione completa del soppalco costruito

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

Per la regolarizzazione del soppalco ad uso stoccaggio materiali è possibile chiedere autorizzazione all'UTC a mezzo di CILA quando questa regolarizzazione non comporta variazioni strutturali.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VINOVO VIA ALBA 8, QUARTIERE GARINO  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
 DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a VINOVO via Alba 8, quartiere Garino, della superficie commerciale di **505,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il capannone in oggetto è situato nella zona industriale Garino di Vinovo. Collocato in via Alba 8 il capannone ha l'ingresso rivolto verso SUD-OVEST.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 282 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 505 mq, piano: T

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di urbanizzazione primaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

mediocre

al di sopra della media

al di sotto della media

al di sotto della media

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è provvisto di rete fognaria e allacciamento elettrico. All'interno sono altresì presenti bruciatori e termosifoni (negli uffici) per il riscaldamento.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Capannone ad uso industriale | 505,00        | x | 100 %  | = | 505,00        |
| <b>Totale:</b>               | <b>505,00</b> |   |        |   | <b>505,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 505,00 x 350,00 = **176.750,00**

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 15 di 24



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 176.750,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 176.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq. Vengono utilizzati il sito web Borsino immobiliare e alcuni siti come Tecnocasa.

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  | capannone industriale | 505,00      | 0,00            | 176.750,00          | 176.750,00          |
|    |                       |             |                 | <b>176.750,00 €</b> | <b>176.750,00 €</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: **€. 176.750,00**

### 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:

**€. 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****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 159.075,00**

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 16 di 24

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2024

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** capannone industriale a VINOVO via Alba 8, frazione Garino, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 282 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 500 mq, piano: T

**B** tettoia a VINOVO via Alba 8, frazione Garino, della superficie commerciale di **279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 282 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 279 mq, piano: T

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **779,00 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: **€. 220.800,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.800,00**

Data della valutazione: **16/06/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 17 di 24

**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** cancellata, stipulata il 15/04/2008 a firma di Torino 2 ai nn. 18265/3705 di repertorio, registrata il 26/03/2008 a Notaio ai nn. 37814/16290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca , iscritta il 16/03/2022 a Torino 2 ai nn. 11035/2012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

ipoteca attiva, stipulata il 28/08/2024 , iscritta il 30/08/2024 ai nn. RP 5995 RG 36918, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Debito Esecutivo

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

pignoramento, registrata il 26/03/2024 a Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 8033/2024, trascritta il 08/04/2024 ai nn. RP 11089 RG 14515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/03/2008), registrato il 26/03/2008 a Notaio Fiorella Borro ai nn. 37813/16289, trascritto il 15/04/2008 a Torino 2 ai nn. 18264/11891

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **5173**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione di uffici interni esistenti, presentata il 26/06/1980 con il n. 5173 di protocollo, agibilità del 11/12/1980 con il n. 061 di protocollo

D.I.A. N. **DIA/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne ed esterne variante a D.I.A. Prot. del 10320, presentata il 10/06/2008 con il n. 5545 di protocollo

D.I.A. N. **DIA/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Divisione Fabbricato industriale in quattro unità immobiliari, presentata il 12/11/2007 con il n. 10320 di protocollo.

Successivamente tale pratica edilizia ha subito una variante

Permesso di costruire N. **127/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione soppalchi e tettoia, presentata il 03/12/2008 con il n. 11772 di protocollo, agibilità del 29/12/2009 con il n. 13245 di protocollo

Permesso di costruire N. **32 bis**, per lavori di Variante a precedente licenza edilizia n. 32, presentata il 22/10/1973 con il n. 32 bis di protocollo.

Successivamente a tale pratica si susseguirà una variante n. 32 tris

Variante N. **32 tris**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti a progetto di Fabbr. Industr. e locali uso uffici senza modifiche alla superficie coperta, presentata il 12/11/1975, rilasciata il 05/04/1976 con il n. 32 tris di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

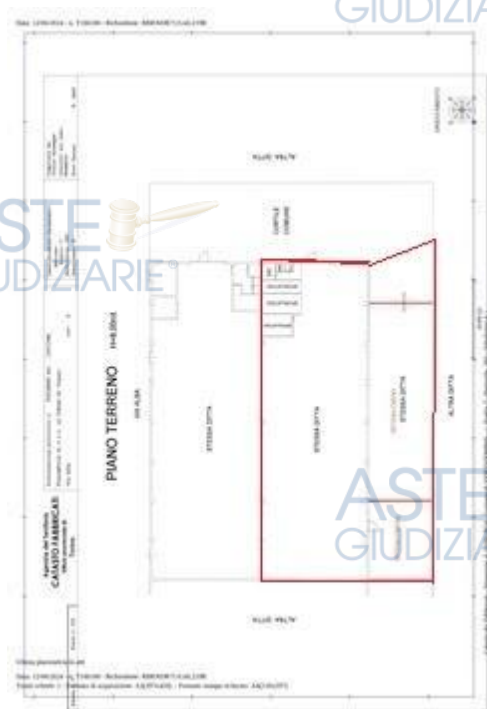
**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia risulta chiusa e quindi comportante la creazione di un vano/volume chiuso quest'ultimo non autorizzato. L'ingresso aggettante sul cortile comune è stato chiuso con un portone che è autorizzato ma arretrato, rispetto al cortile, sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione copertura laterale sul lato NORD-OVEST e NORD-EST e portone d'ingresso

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





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN VINOVO VIA ALBA 8, FRAZIONE GARINO**  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
 DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a VINOVO via Alba 8, frazione Garino, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 282 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 500 mq, piano: T

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Capannone ad uso industriale | 500,00        | x | 100 %  | = | 500,00        |
| <b>Totale:</b>               | <b>500,00</b> |   |        |   | <b>500,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq. Vengono sommati i mq del capannone e della tettoia adiacente.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,00 x 330,00 = 165.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.000,00**

tecnico incaricato: Andrea Ribero

Pagina 21 di 24

**€ 165.000,00**

# TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

- foglio 7 particella 282 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 279 mq, piano: T

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



|                         |  |
|-------------------------|--|
| nella media             |  |
| al di sotto della media |  |
| nella media             |  |
| al di sotto della media |  |
| al di sopra della media |  |
| al di sotto della media |  |
| al di sotto della media |  |

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

Pagina 22 di 24

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

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Tettoia        | 279,00        | x | 100 %  | = | 279,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>279,00</b> |   |        |   | <b>279,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq. Vengono sommati i mq del capannone e della tettoia adiacente.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 279,00 x 200,00 = **55.800,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **55.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **55.800,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valutatore ha provveduto a ricercare, nelle zone limitrofe alla U.I. in oggetto; effettuando un costo medio per mq. Vengono utilizzati il sito web Borsino immobiliare e alcuni siti come Tecnocasa.

##### 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 | capannone industriale | 500,00 | 0,00 | 165.000,00          | 165.000,00          |
| B | tettoia               | 279,00 | 0,00 | 55.800,00           | 55.800,00           |
|   |                       |        |      | <b>220.800,00 €</b> | <b>220.800,00 €</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:

**€. 220.800,00**

**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**

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

**€. 198.720,00**

**Allegati**

- All\_1\_Planimetrie\_catastali
- All\_2\_Ispezioni\_ipotecarie
- All\_3\_Certificazione\_notarile
- All\_4\_Certificato\_di\_residenza
- All\_5\_UTC
- All\_6\_Contratti\_affitto
- All\_7\_fotografie\_lotti

data 16/06/2025

**ASTE GIUDIZIARIE**  
il tecnico incaricato  
Andrea Ribero

