



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 938/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT.SSA FRANCESCA ALONSO



CUSTODE:

AVV. MARIELLA VAGNOZZI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Federica Brun**

CF:BRNFRC79B62L219X

con studio in TORINO (TO) VIA NICOLA FABRIZZI 116

telefono: 0117412274

fax: 0117412690

email: ing.federica.brun@gmail.com

PEC: federica.brun@ingpec.eu



tecnico incaricato: Federica Brun

Pagina 1 di 21





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 938/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a FROSSASCO VIA PINEROLO 20/16, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della procedura, oggi diviso in due subalterni distinti, fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra suddiviso in diverse unità immobiliari, sito in una zona esterna al centro abitato di Frossasco prevalentemente ad uso artigianale/industriale e confinante con campi ad uso agricolo. Il fabbricato è recintato e ha un cancello di accesso privato da strada privata al civico 20 di Via Pinerolo interno 16. Le unità immobiliari oggetto della procedura, sono catastalmente distinte in subalterno 14 costituito dal piano terreno e subalterno 15 costituito dal sovrastante piano primo, al quale si può accedere solo a mezzo scala interna al subalterno 14, e da una terrazza costituente il lastrico solare del vicino basso fabbricato, ma non collegata direttamente all'immobile. Si accede agli immobili da portoncino privato e portone carraio che affacciano su una area comune, di passaggio e manovra, a tutti gli immobili del fabbricato, mentre per accedere al terrazzo del subalterno 15 è necessario attraversare il cortile comune e vi si accede da cancelletto su recinzione al cortile comune con il subalterno 4.

Sui tre lati liberi del fabbricato ad uso residenziale è presente un cortile in parte pavimentato e in parte a giardino comune alle unità immobiliari sub 14 e 15, mentre su due lati del basso fabbricato ad uso magazzino, su cui insiste il terrazzo sub 15, è presente un cortile comune al sub 4 e 15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 197 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA PINEROLO n. 28 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ALTRA U.I. - CORTILE COMUNE SU TRE LATI

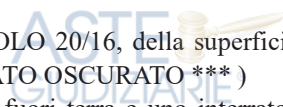
- foglio 19 particella 197 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PINEROLO n. 28, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1990.

**B** deposito artigianale a FROSSASCO VIA PINEROLO 20/16, della superficie commerciale di **163,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è parte di un basso fabbricato ad un piano fuori terra e uno interrato, con tetto piano. L'unità immobiliare subalterno 4 oggetto della procedura è costituita, al piano interrato, da un primo locale ad uso magazzino, da cui si accede alla cantina e, al piano terra, da ampio locale uso





magazzino. L'immobile per due lati è circondato da un cortile in uso comune con il subalterno 15, da cui parte la scala esterna per accedere al suo terrazzo in copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO E TERRA, ha un'altezza interna di 2.50 m - 4.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 197 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe u, consistenza 128 mq, rendita 158,66 Euro, indirizzo catastale: VIA PINEROLO n. 28, piano: S1 - TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: ALTRA U.I. - CORTILE COMUNE- CORTILE COMUNE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 395,37 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:             | €. 274.350,05         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 245.400,00         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 18/07/2025            |



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo presso l'immobile era presente la signora di cui sopra, che ha comunicato di occupare l'immobile con il marito e i due figli, senza alcun titolo registrato e senza aver preso la residenza presso lo stesso.



## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 23/02/2006 a firma di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA-SEZ. DIST. DI NOVI LIGURE ai nn. 64/2 di repertorio, iscritta il 09/03/2006 a PINEROLO ai nn. 2458/469, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 569.583,25.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI COMUNE DI FROSSASCO FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUBB 14 E 4

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/12/2015 a firma di NOTAIO PASCHETTA MAURO ai nn. 108819/14125 di repertorio, iscritta il 23/12/2015 a PINEROLO ai nn. 8828/1022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN FROSSASCO FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUB 15

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

pignoramento, stipulata il 19/02/2007 a firma di TRIBUNALE DI PINEROLO ai nn. 379 di repertorio, trascritta il 29/03/2007 a PINEROLO ai nn. 3066/2035, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN FROSSASCO FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUBB 14 E 4

pignoramento, stipulata il 12/02/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2356/2018 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a PINEROLO ai nn. 1972/1581, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI COMUNE DI FROSSASCO FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUBB 14 E 15

pignoramento, stipulata il 25/11/2024 a firma di UNEP - TORINO ai nn. 26174 di repertorio, trascritta il 26/11/2024 a PINEROLO ai nn. 9342/7555, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO PROCEDURA

### *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:                                                 |         |

Gli immobili oggetto della procedura non fanno parte di un condominio.

Gli immobili, oggi foglio 19 particella 197, 343, 345, 346, hanno in comune il cancello di accesso dalla strada, la rampa di accesso ai locali interrati e l'area di manovra compresi nel BCNC foglio 19 particella 197 sub 8, come indicati nell'atto Notaio Audano del 21/01/1993 rep. n. 19827, oggi erroneamente indicato come BCNC foglio 19 particella 343 sub 2 (duplicazione del BCNC particella 197 sub 8 non soppressa e con errata forma grafica).

Alla data del 27/11/2014 è stato presentato un frazionamento catasto terreni (presumibilmente per conto dei proprietari di altra parte del lotto) delle particelle 61 e 197 che non ha tenuto conto delle reali suddivisioni dei lotti e a cui non sono susseguite le necessarie variazioni del catasto fabbricati.

Gli immobili foglio 19 particella 197 sub 14 e 15 hanno in comune il cortile e il giardino su terreni particella 197 e 344.

Gli immobili foglio 19 particella 197 sub 15 e sub 4 hanno in comune il cortile e il giardino oggi erroneamente unito all'area comune ex foglio 19 particella 197 sub 8, ora BCNC foglio 19 particella 343 sub 2.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/12/2000), con atto stipulato il 07/12/2000 a firma di ORTALI GIANCARLO ai nn. 148841 di repertorio, trascritto il 04/01/2001 a PINEROLO ai nn. 89/67.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FROSSASCO (TO) FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUB 14

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/12/2000), con atto stipulato il 07/12/2000 a firma di ORTALI GIANCARLO ai nn. 148841 di repertorio, trascritto il 04/01/2001 a PINEROLO ai nn. 90/68.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FROSSASCO (TO) FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUB 4

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2015), con atto stipulato il 14/12/2015 a firma di PASCHETTA MAURO ai nn. 108819/14125 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 a PINEROLO ai nn. 8827/6939.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FROSSASCO (TO) FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUB 15

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 07/12/2000 fino al 23/12/2015), con atto stipulato il 07/12/2012 a firma di ORTALI GIANCARLO ai nn. 148841 di repertorio, trascritto il 04/01/2001 a PINEROLO ai nn. 88/66.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN FROSSASCO (TO) FOGLIO 19 PARTICELLA 197 SUB 15



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della Legge 178/2020.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Pratica 15/69**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento laboratorio artigianale, presentata il 22/11/1969 con il n. 15/69 di protocollo, rilasciata il 15/01/1971 con il n. 15/69 di protocollo, agibilità del 28/11/1972.

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE (ORA IN PARTE SUBB 14 - 15)

Licenza edilizia N. **Pratica 31/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante copertura con tetto piano laboratorio, presentata il 12/11/1970 con il n. 31/70 di protocollo, rilasciata il 28/02/1971 con il n. 31/70 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE (ORA IN PARTE SUBB 14 - 15)

Licenza edilizia N. **Pratica 03/71**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE COPERTURA, presentata il 01/02/1971 con il n. 03/71 di protocollo, rilasciata il 16/02/1971 con il n. 03/71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE (ORA IN PARTE SUBB 14 - 15)

N. **Pratica 109/77**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione, presentata il 15/11/1977 con il n. 109/77 di protocollo, rilasciata il 16/03/1978 con il n. 109/77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO EX PARTICELLA 61

N. **Pratica 15/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione, presentata il 18/05/1984, rilasciata il 01/03/1985 con il n. 15/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TERRENI PROPRIETA' COMPRESO EX PARTICELLA 61 E 197

N. **Pratica 29/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazione in sanatoria licebnze nn. 15/69-31/70-03/71 per ampliamento laboratorio artigiano, presentata il 14/02/1985, rilasciata il 10/05/1985 con il n. 29/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE (ORA IN PARTE SUBB 14 - 15)

N. **Pratica 40/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Pozzo per irrigazione, presentata il 21/02/1985, rilasciata il 16/07/1985 con il n. 40/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a su terreno ex particella 61

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **Concessione 66/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Concessione edilizia in sanatoria per locali uso ripostiglio - veranda- magazzino artigianale, presentata il 25/03/1986 con il n. 76/86 di protocollo, rilasciata il 27/12/1987 con il n. 66/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE (ORA IN PARTE SUBB 14 - 15)

Parere preventivo N. **Pratica 69/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero superficie condonata, realizzazione di tettoia e cambio destinazione d'uso, presentata il 05/04/1989 con il n. 69/89 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE (ORA IN PARTE SUBB 14 - 15 - 4)

Concessione edilizia N. **Concessione 105/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione da deposito in abitazione e recupero superficie condonata e tettoia carico/scarico merci, rilasciata il 31/07/1990 con il n. 105/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE (ORA IN PARTE SUBB 14 - 15 - 4)

Concessione edilizia N. **Concessione 45/94** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

Variante concessione n. 105/90, presentata il 12/11/1993, rilasciata il 16/06/1994 con il n. 45/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI SUBB 14 -15 - 4

Concessione edilizia N. **Concessione 76/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante concessione n. 45/94, presentata il 18/06/1996, rilasciata il 23/07/1996 con il n. 76/96 di protocollo, agibilità del 27/10/1997.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI SUBB 14 - 15 - 4.

Richiesta abitabilità il 27/10/1997 prot. 5321

N. **Pratica 44/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante pratica 15-85, presentata il 01/03/1985, rilasciata il 16/07/1985 con il n. 44/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a su terreno ex particella 61

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili sub 14 e 15 derivano da:

gli immobili originari sub 2 (piano terra con cortile) e sub 6 (piano primo e terrazzo), sono stati uniti formando il sub 9, che è stato successivamente frazionato in sub 12 (piano terra e terrazzo) e sub 13 (piano primo), il cortile è diventato un cortile comune, quindi vi è stato un ulteriore frazionamento e fusione con il quale sono stati creati i sub 14 (piano terra) e sub 15 (piano primo e terrazzo).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate diverse difformità sia interne che esterne delle diverse unità immobiliari oggetto della procedura, alcune non rientrando nelle tolleranze di legge necessitano la presentazione di istanze in sanatoria. Sub 4 piano terra: spostamento di serramento non rientrate nelle tolleranze di legge. Sub 14 -15: posa di struttura prefabbricata chiusa, con creazione di locale a protezione di forno esterno. Sub 15: realizzazioni di terrazza con dimensioni superiori a quanto assentito, trasformazione di finestra in portafinestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sub 4: presentazione di SCIA in sanatoria, con esatta rappresentazione grafica delle altre difformità. Sub 14-15: rimozione di struttura prefabbricata. Sub 15: presentazione di permesso di costruire in sanatoria per aumento di superficie accessoria del balcone e regolarizzazione delle altre difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- SUB 4: SCIA IN SANATORIA ( SPESE PROFESSIONALI E SANZIONI): €2.500,00
- SUB 14: RIMOZIONE PREFABBRICATO: €1.000,00
- SUB 15: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ( SPESE PROFESSIONALI, la sanzione dovrà essere determinata dal Comune): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: CATASTO FABBRICATI: errata rappresentazione degli immobili come indicato nella verifica della regolarità edilizia e errata indicazione delle parti comuni BCNC (beni comuni non censibili) come da elaborato planimetrico originale. Il locale grande al

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

piano interrato del sub 4 per il Comune è ad uso garage. CATASTO TERRENI: non è stato tenuto conto di quanto già in atti come suddivisione delle parti comuni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - correzione frazionamento catasto terreni come da atto Notaio Audano del 21/01/1993 rep. 19827 atti n. 9430, in cui le sole porzioni di terreno sub 8 erano proprietà comune a tutti gli immobili, mentre le aree a cortile (int c e int. a) sono di proprietà degli immobili sub 4, 14 (ex sub 2 poi ex sub 9 e 12 e 13), 15 (ex sub 6 poi ex sub 9 e 12 e 13) come da allegato elaborato planimetrico del 1992; - aggiornamento dell'elaborato planimetrico con indicazione di tutti i BCNC (sia comuni a tutti gli immobili che a solo parte come i cortili privati); - aggiornamento della destinazione d'uso dei locali magazzino come da destinazione d'uso in comune, autorimessa. - aggiornamento delle planimetrie catastali immobili sub 4 -sub 14 - sub 15 a seguito istanze in sanatoria

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

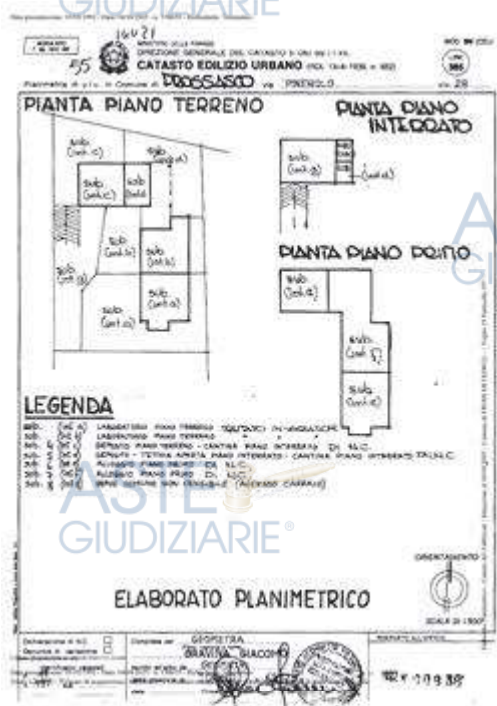
Costi di regolarizzazione:

- SPESE PROFESSIONALI E ONERI CATASTALI: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

Si rileva inoltre un errore nell'indirizzo di tutte le unità immobiliari, da correggere in fase di variazione catastale. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in Via Pinerolo 20 interno 16





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FROSSASCO VIA PINEROLO 20/16

**VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a FROSSASCO VIA PINEROLO 20/16, della superficie commerciale di **232,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'immobile oggetto della procedura, oggi diviso in due subalterni distinti, fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra suddiviso in diverse unità immobiliari, sito in una zona esterna al centro abitato di Frossasco prevalentemente ad uso artigianale/industriale e confinante con campi ad uso agricolo. Il

fabbricato è recintato e ha un cancello di accesso privato da strada privata al civico 20 di Via Pinerolo interno 16. Le unità immobiliari oggetto della procedura, sono catastalmente distinte in subalterno 14 costituito dal piano terreno e subalterno 15 costituito dal sovrastante piano primo, al quale si può accedere solo a mezzo scala interna al subalterno 14, e da una terrazza costituente il lastrico solare del vicino basso fabbricato, ma non collegata direttamente all'immobil. Si accede agli immobili da portoncino privato e portone carraio che affacciano su una area comune, di passaggio e manovra, a tutti gli immobili del fabbricato, mentre per accedere al terrazzo del subalterno 15 è necessario attraversare il cortile comune e vi si accede da cancelletto su recinzione al cortile comune con il subalterno 4.

Sui tre lati liberi del fabbricato ad uso residenziale è presente un cortile in parte pavimentato e in parte a giardino comune alle unità immobiliari sub 14 e 15, mentre su due lati del basso fabbricato ad uso magazzino, su cui insiste il terrazzo sub 15, è presente un cortile comune al sub 4 e 15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 197 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA PINEROLO n. 28 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ALTRA U.I. - CORTILE COMUNE SU TRE LATI

- foglio 19 particella 197 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PINEROLO n. 28, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1990.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno 14 è costituito da un grande soggiorno e una ampia cucina (collegati tra loro da un vano portavivande), un locale caldaia, una camera, un disimpegno con sottoscala e un bagno. Salone, cucina e centrale termica hanno accesso diretto al cortile da portefinestra, mentre il portoncino di ingresso in legno e vetro non blidato si affaccia direttamente sulla camera.

Il subalterno 15 è costituito da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno. Si accede attraverso il portoncino che accede direttamente alla camera del sub 14 e salendo dalla scala presente nel suo soggiorno.

La struttura dei due immobili non permette allo stato di attuale di considerare le due unità immobiliari come distinte.

I locali hanno i pavimenti in piastrelle in gres e pareti ad intonaco decorate, la zona cucina e i bagni hanno un rivestimento a parete in piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con oscuranti ad anta, è presente anche un lucernaio nel locale ripostiglio al piano primo. Il piano primo ha delle zone con solaio di copertura non orizzontale.

Le porte interne sono in legno e vetro.

Nel locale caldaia è presente una caldaia a gas per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria di entrambe le unità immobiliari e una stufa di proprietà degli occupanti.

Nella parte retrostante la casa è stato realizzato un forno in muratura, ad oggi protetto da una struttura prefabbricata, abusiva.

Sono presenti delle tracce di infiltrazioni e muffe nel bagno a piano terra e nel ripostiglio al primo piano, e anche tracce di umidità di risalita nelle pareti esterne.

Nel cortile, in corrispondenza dell'accesso carraio è presente un pozzo interrato in fase di manutenzione.

Sia i locali interni che le aree esterne sono da ristrutturare.

Il terrazzo sulla copertura del basso fabbricato, accessibile da scala metallica esterna, ha un pavimento in cemento molto degradato e un a ringhera in ferro intervallata da pilastri.

L'unico attestato di prestazione energetica degli immobili presente al catasto delle Regione Piemonte è relativo solo al subalterno 15, ma ha scadenza al 22/07/2025.





CLASSE ENERGETICA:



[209,2644 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2015 108092 0034 registrata in data 22/07/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione                          | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| SUPERFICIE PRINCIPALE SUB 14         | 110,00      | x | 100 %  | = | 110,00      |
| SUPERFICIE PRINCIPALE SUB 15         | 100,00      | x | 90 %   | = | 90,00       |
| BALCONI SUB 15                       | 25,00       | x | 25 %   | = | 6,25        |
| TERRAZZO COMUNICANTE SUB 15          | 19,00       | x | 35 %   | = | 6,65        |
| TERRAZZO NON COMUNICANTE SUB 15      | 25,00       | x | 17,5 % | = | 4,38        |
| CORTILE COMUNE SUB 14 - 15           | 25,00       | x | 10 %   | = | 2,50        |
| CORTILE COMUNE SUB 14-15 OLTRE 25 mq | 255,00      | x | 2 %    | = | 5,10        |
| CORTILE COMUNE SUB 4-15 AL 50%       | 25,00       | x | 10 %   | = | 2,50        |

tecnico incaricato: Federica Brun

Pagina 13 di 21

|                                                |               |   |      |   |               |
|------------------------------------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| CORTILE COMUNE SUB 4-15 AL<br>50% OLTRE 25 mq  | 65,00         | x | 2 %  | = | 1,30          |
| BALCONE SUB 15 OLTRE 25 mq                     | 2,50          | x | 10 % | = | 0,25          |
| TERRAZZO NON COMUNICANTE<br>SUB 15 OLTRE 25 mq | 61,40         | x | 5 %  | = | 3,07          |
| <b>Totale:</b>                                 | <b>712,90</b> |   |      |   | <b>232,00</b> |





#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Villa a schiera

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.391,51 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Villa indipendente

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento in piccolo edificio



Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.075,58 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile si trova in una zona prevalentemente industriale e artigianale, in cui non è stato possibile reperire dei valori di vendite reali degli ultimi due anni con uguale segmento di mercato, si sono quindi cercati i valori di vendita di immobili simili da annunci immobiliari nella medesima zona:

BORSINO IMMOBILIARE valore medio 901,00 €/mq

OMI 2° sem. 2024: per il residenziale valori non presenti (nella limitrofa zona C1, più vicina al centro abitato, valore medio=1.085,00 €/mq)

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI: (nella zona sono presenti vendite in villa o appartamenti in villini) valore medio 1.280,00 €/mq

Gli immobili oggetto di valutazione, allo stato di fatto, sono da ristrutturare sia nelle parti interne che esterne, con una detrazione di circa il 25%.

Si valuta quindi un valore medio di circa 960,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |            |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------|
| Valore superficie principale: | 232,00 | x | 960,00 | = | 222.720,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 222.720,00 |
|---------------------------------------------------|--------------|

|                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 222.720,00 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|

BENI IN FROSSASCO VIA PINEROLO 20/16

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B



**deposito artigianale** a FROSSASCO VIA PINEROLO 20/16, della superficie commerciale di **163,37 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è parte di un basso fabbricato ad un piano fuori terra e uno interrato, con tetto piano. L'unità immobiliare subalterno 4 oggetto della procedura è costituita, al piano interrato, da un primo locale ad uso magazzino, da cui si accede alla cantina e, al piano terra, da ampio locale uso magazzino. L'immobile per due lati è circondato da un cortile in uso comune con il subalterno 15, da cui parte la scala esterna per accedere al suo terrazzo in copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO E TERRA, ha un'altezza interna di 2.50 m - 4.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 197 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe u, consistenza 128 mq, rendita 158,66 Euro, indirizzo catastale: VIA PINEROLO n. 28, piano: S1 - TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ALTRA U.I. - CORTILE COMUNE- CORTILE COMUNE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra il magazzino è formato da un unico locale con un portone di ingresso e uno sul retro che accede al cortile comune con subalterno 15, la pavimentazione intera è in battuto di cemento e il cortile in parte è a verde.

Al piano interrato si accede a mezzo rampa e area di manovra comune, vi sono quindi due portoni basculanti, di cui il secondo è del sub 4. Il primo locale ha la pavimentazione in battuto priva di finiture e le pareti di divisione interna non intonacate in mattoni, mentre il locale sul fondo ad uso cantina è pavimentato con piastrelle in ceramica.

I locali sono da ristrutturare. Il locale cantina è stato allagato da piogge provenienti dalla bocca di lupo.

L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica.

#### 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   |
|-------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| MAGAZZINO PIANO TERRA                           | 88,00         | x | 100 %  | = | 88,00         |
| MAGAZZINO PIANO INTERRATO                       | 64,40         | x | 85 %   | = | 54,74         |
| CANTINA                                         | 19,80         | x | 85 %   | = | 16,83         |
| CORTILE COMUNE CON SUB 15<br>AL 50%             | 25,00         | x | 10 %   | = | 2,50          |
| CORTILE COMUNE CON SUB 15<br>AL 50% OLTRE 25 mq | 65,00         | x | 2 %    | = | 1,30          |
| <b>Totale:</b>                                  | <b>262,20</b> |   |        |   | <b>163,37</b> |



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile si trova in una zona prevalentemente industriale e artigianale, ma è inserito all'interno del contesto residenziale del corpo A, di cui non è stato possibile reperire dei valori di vendite reali degli ultimi due anni con uguale segmento di mercato, si sono quindi cercati i valori di vendita di immobili simili da annunci immobiliari nella medesima zona:

BORSINO IMMOBILIARE valore medio magazzino 311,00 €/mq - valore medio box 439,00 €/mq

OMI 2° sem. 2024: valore medio commerciale magazzini 475,00 €/mq

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI: (nella zona sono presenti vendite per capannoni)  
valore medio 487,00 €/mq

Gli immobili oggetto di valutazione, allo stato di fatto, sono da ristrutturare sia nelle parti interne che esterne, con una detrazione di circa il 25%.

Si valuta quindi un valore medio di circa 360,00 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 163,37 | x | 365,00 | = | <b>59.630,05</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 59.630,05</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 59.630,05</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili oggetto della procedura è stata redatta considerando:

- gli immobili sub 14 e sub 15 come una unica unità immobiliare ad uso residenziale, poiche per accedere all'unità immobiliare al piano primo (sub 15) è necessario entrare dal portoncino nella camera posta al piano terra (sub 14), attraversare il soggiorno e salire dalla scala ivi posta, senza la presenza di porte di sepazione, inoltre vi è una unica caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria e una unica cucina al piano terra (sub 14).
- l'immobile sub 4 separatamente, posto in stabile non comunicante, anche se con terrazzo in copertura facente parte del sub 15.
- i cortili di proprietà comuni e ad uso delle sole unità oggetto della procedura sono state inserite nella valutazione apportando un valore agli immobili stessi.
- nel calcolo della superficie commerciale degli immobili si è valutato di operare una riduzione percentuale del valore di superficie dei piani primo ad uso residenziale privo di ascensore (pari al 10%) e del piano interrato ad uso deposito (pari al 15%), non applicabile in fase di moltiplicazione per il prezzo medio.
- per ricavare il prezzo medio si sono cercati immobili simili nel medesimo segmento di mercato e si è applicata una riduzione del 25%, che considera la detrazione per lo stato dei beni sia per le parti interne che esterne.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FROSSASCO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di FROSSASCO, osservatori del mercato immobiliare FROSSASCO

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  | villa bifamiliare    | 232,00      | 0,00            | 222.720,00          | 222.720,00          |
| B  | deposito artigianale | 163,37      | 0,00            | 59.630,05           | 59.630,05           |
|    |                      |             |                 | <b>282.350,05 €</b> | <b>282.350,05 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 8.000,00**

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

**€. 274.350,05**



**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:

**€. 27.435,01**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 1.500,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 15,05**

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

**€. 245.400,00**



data 18/07/2025



il tecnico incaricato  
Federica Brun

