



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 534/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Elisabetta DURETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Bruera

CF:BRRGPP49D04L219R

con studio in BORGARO TORINESE (TO) VIA S. CRISTINA 74

telefono: 3475249032

email: bruergeo@libero.it

PEC: giuseppe.bruera@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 534/2022

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

A capannone industriale a ROSTA Strada dei Vernè 12/3, della superficie commerciale di 703,75 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un fabbricato industriale entrostante ad appezzamento di terreno; la parte anteriore del fabbricato, originariamente destinata ad uffici, attualmente è destinata ad abitazione del titolare o del custode e non può essere né destinata ad abitazione di soggetti terzi, né essere scissa dalla restante parte del fabbricato, come regolato dall'atto di vincolo a rogito notaio Angelo Chianale del 23.02.2022 n. raccolta 44760, con la quale la U.T.P. Logistica S.a.s. di Giuseppe Vocaturi & C. si impegna a non modificare il vincolo abitativo senza il permesso del Comune di Rosta.

L'immobile gode di servitù attiva di passaggio, così descritta nell'atto di provenienza a rogito notaio Angelo Chianale del 27.07.2012: "Danno atto le parti che l'accesso all'immobile oggetto di vendita avviene tramite esercizio di servitù di passaggio su immobili di proprietà di terzi; nonché tramite l'area pertinenziale della finitima porzione di capannone confinante (sub 101) gravata da preesistente servitù di passaggio pedonale e carraio; tale servitù viene esercitata su striscia di terreno avente larghezza di metri 8 posizionata lungo il confine ovest, in minor danno del fondo servente, al di sotto della quale potranno essere interrate condutture e tubazioni di qualsiasi genere a servizio dell'immobile oggetto del presente atto, che dovranno essere posizionate secondo quanto concordato fra le parti al fine di arrecare minor danno al fondo servente".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno con piccola porzione soppalcata, ha un'altezza interna di 8 metri h. media, 3 metri la parte soppalcata. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.486,00 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Vernè n. 12/3, piano: Terra - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 2 n. 33 per divisione in data 27/03/2012 Pratica n. TO 0147442

Coerenze: Subalterno 101 del Fg. 2 n. 33, mappali 63 e 64 del Fg. 2, scaricatore del canale, mappale 365 del Fg. 2

L'originario fabbricato è stato diviso in due unità immobiliari, ognuna con il proprio terreno di competenza. Il bene oggetto di perizia gode di servitù attiva di passaggio sul cortile del confinante sub 101.

L'intero edificio sviluppa 1 + soppalco piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

703,75 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile, attualmente occupato dal debitore, contiene numerosi beni mobili ed attrezzature, sia all'interno che all'esterno, dove si trovano alcuni automezzi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

Atto di vincolo, stipulata il 23/02/2022 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 92282/44760 di repertorio, trascritta il 09/03/2022 a Torino 2 ai nn. 9700/7066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile di vincolo.
Con il suddetto atto, la proprietà si vincola a non scindere in unità immobiliari separate, la parte abitativa da quella produttiva, in quanto sua pertinenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/07/2012 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 72084 di repertorio, iscritta il 08/05/2012 a Torino 2 ai nn. 30363/4636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo a rogito notaio Angelo Chianale .

Importo ipoteca: 420.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2022 ai nn. 18124 di repertorio, trascritta il 15/09/2022 a Torino 2 ai nn. 40379/29458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

Non si tratta di un bene in condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2012), con atto stipulato il 27/07/2012 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 72083/31558 di repertorio, trascritto il 08/08/2012 a Torino 2 ai nn. 30362/22295

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2006 fino al 27/07/2012), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 43983 di repertorio, trascritto il 17/03/2006 a Torino 2 ai nn. 13759/8688.

I beni sono pervenuti alla società semplice fratelli Mellano da Daghero Maria Luisa, Furano Donatella, Furano Lorenzo Enrico, Fornaro Clorinda, Furano Marina e Furano Francesco, ai quali erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 24/74 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato industriale, rilasciata il 24/07/1974 con il n. 24/74 di protocollo, agibilità del 08/02/1985.

Variante del 27/04/1976 In merito all'Agibilità è stato reperito un documento emesso dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Rosta, nel quale si certifica che a seguito del rilascio in data 26.01.1988 della C.E. n. 119/87 per ampliamento uffici e servizi igienici, in data 16.01.1990 è stata presentata domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità, la quale non è stata rilasciata in considerazione del parere favorevole dell'ASL 5 (lo smaltimento dei liquami avveniva in pozzi perdenti. Gli accertamenti presso l'Archivio Edilizio del Comune non hanno permesso di reperire altra documentazione inerente l'agibilità.

Concessione edilizia N. 19/84, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e di facciata a stabilimento industriale, presentata il 09/03/1984, rilasciata il 30/08/1984 con il

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

n. 19/84 di protocollo

Concessione edilizia N. 119/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Potenziamento uffici e servizi igienici, presentata il 13/11/1987, rilasciata il 26/01/1988 con il n. 119/87 di protocollo

Permesso di costruire N. 39/12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, presentata il 20/03/2012 con il n. 1728 di protocollo, rilasciata il 16/07/2012 con il n. 39/12 di protocollo

Comunicazione d'inizio lavori asseverata N. 79/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne per creazione dell'alloggio del proprietario dell'attività, presentata il 27/12/2021 con il n. 7820 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

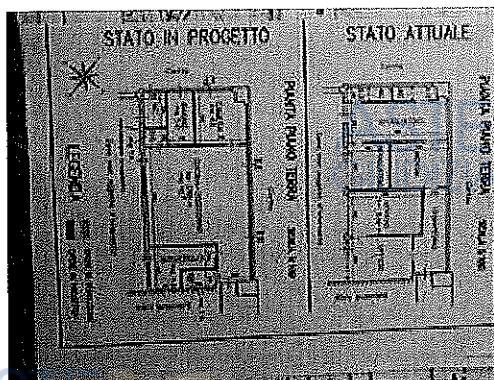
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

I beni risultano regolari dal punto di vista edilizio. Si evidenzia che il soppalco posto a ridosso degli uffici deve intendersi come bene mobile, in quanto totalmente smontabile e pertanto non è stato considerato nella valutazione.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non riporta la variazione da ufficio ad abitazione della porzione anteriore del fabbricato e quindi non riporta neanche la diversa disposizione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di variazione catastale: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Il tempo necessario per predisporre la nuova planimetria e la

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

L'immobile gode di servitù attiva di passaggio, così descritta nell'atto di provenienza a rogito notaio Angelo Chianale del 27.07.2012: "Danno atto le parti che l'accesso all'immobile oggetto di vendita avviene tramite esercizio di servitù di passaggio su immobili di proprietà di terzi; nonché tramite l'area pertinenziale della finitima porzione di capannone confinante (sub 101) gravata da preesistente servitù di passaggio pedonale e carraio; tale servitù viene esercitata su striscia di terreno avente larghezza di metri 8 posizionata lungo il confine ovest, in minor danno del fondo servente, al di sotto della quale potranno essere interrare condutture e tubazioni di qualsiasi genere a servizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

DATE
n. TO

ASTE
GIUDIZIARIE®

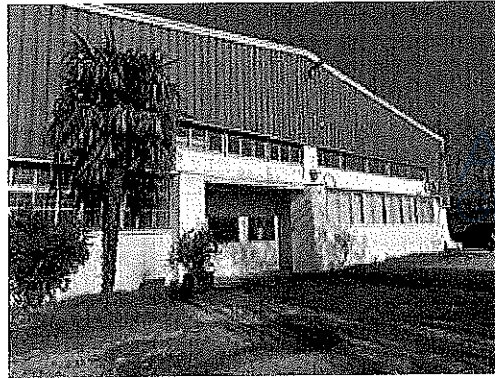


ASTE
GIUDIZIARIE

- ASTE GIUDIZIARIE®

ISTE
UDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

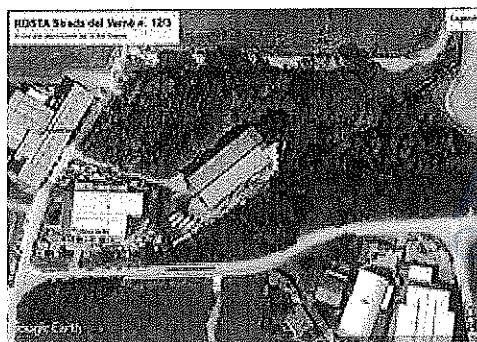


ASTE
GIUDIZIARIE

sono buoni. Sono inol

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



autostrada distante 3 km

ASTE GIUDIZIARIE

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media 

1. *Stylus*

2. *Stylus*         

[illegible]

qualità dei servizi:

di sotto della media

ASTE
GIUDIZIARIE

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media

al di sotto della media

nella media

Figure 6

(a) **Top view**: A top-down perspective of the robot's head assembly, showing the arrangement of sensors and components around the central processing unit.

(b) **Front view**: A front-facing view of the robot's head, highlighting the camera lens and other forward-facing sensors.

(c) **Left side view**: A view from the left side of the robot's head, showing the profile of the sensor array and the mounting structure.

(d) **Right side view**: A view from the right side of the robot's head, similar to the left side view but mirrored.

(e) **Bottom view**: A bottom-up view of the robot's head, showing the underside of the sensor housing and connection points.

(f) **Back view**: A rear view of the robot's head, showing the back of the sensor assembly and its connection to the rest of the robot.

(g) **Isometric view**: A three-dimensional perspective view of the robot's head, providing a comprehensive look at its shape and component placement.

(h) **Exploded view**: A diagram showing the various components of the robot's head separated from each other, illustrating how they fit together.

(i) **Assembly drawing**: A detailed technical drawing showing the final assembled state of the robot's head, with all components labeled and dimensioned.

al di sotto della media

ASTE GIUDIZIARIE

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in Metallo con apertura Elettrica automatica. Si tratta del cancello di ingresso comune sia al sub 101 che al sub 102

pareti esterne: costruite in ad intonaco tinteggiato la parte relativa all'abitazione, in cemento a vista il capannone, con la parte alta rivestita in lamiera grecata e verniciata

manto di copertura: realizzato in lastre di eternit

infissi esterni: in pvc per la parte abitativa, in ferro e vetri il capannone.

infissi interni: porte interne in legno verniciato

pavimentazione esterna: realizzata in cortile in terra e ghiaia; nella parte posteriore zona in battuto di cemento

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

rivestimento interno: posto in La parte abitativa è rifinita ad intonaco tinteggiato, con piastrelle di ceramica nel servizio igienico

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

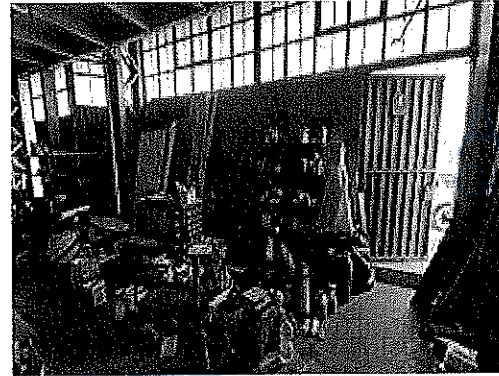
al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



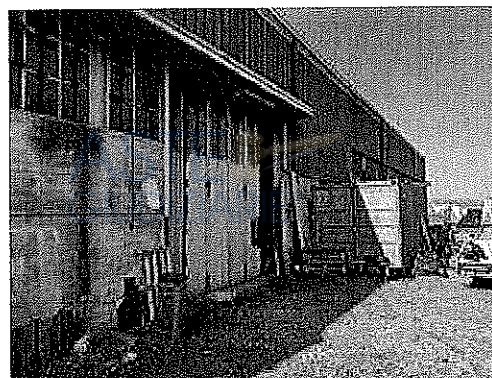
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

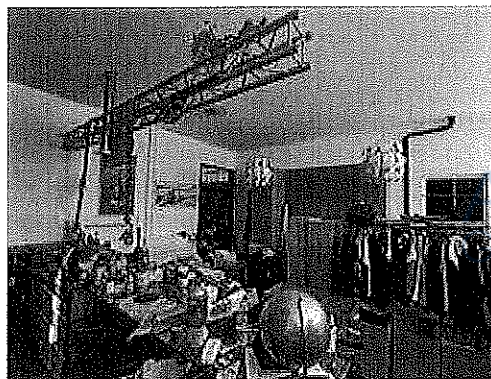
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone parte produttiva	534,00	x	100 %	=	534,00
soppalco	19,00	x	25 %	=	4,75
Abitazione	82,50	x	200 %	=	165,00
Totale:	635,50				703,75

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Giuseppe Bruera

Pagina 10 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE **9. VA**
Ai fini

LOTTO: to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

LOTTO:  to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

LOTTO:  to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

LOTTO:  to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

LOTTO:  to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

LOTTO:  to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

LOTTO: to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

- LOTTO:**  to dei beni di tipo indu
è un'operazione degli

- 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	703,75	0,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile in forza di atto di vincolo.

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

€. 700,00

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

€. 174.300,00

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:

€. 1.200,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 100,00

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

€. 173.000,00

data 13/04/2026

il tecnico incaricato

Giuseppe Bruera