TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

867/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

CUSTODE:

Avv. Rosario SACCA'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Mauro Barotto

CF:BRTMRA58R29H355F
con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43
telefono: 0121322598
email: studio.barotto@tin.it
PEC: mauro.barotto@geopec.it

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 867/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BEINASCO via Cesare Battisti 28, frazione Borgaretto per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato di civile abitazione in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti, 28, entrostante ad area di mq. 606, distinta al Catasto Terreni al Foglio 16 particella n. 107, ed è composto da ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno, tinello e cucinino, ripostiglio, servizio igienico e tre balconi, oltre al soprastante sottotetto non abitabile (accessibile esclusivamente dal vano scala tramite botola) e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero edificio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e così come statuito nell'atto a rogito Notaio Giovanni Battista RESTANO in data 22.11.1991, rep. n. 44078/10295.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - Sottotetto, ha un'altezza interna di 2,90.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 107 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 28, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 20/04/2007 Pratica n. TO 0378507
  Coerenze: da nord in senso orario, con cortile comune, vano scala e cortile comune

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

B **box singolo** a BEINASCO via Cesare Battisti 28, frazione Borgaretto per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box-auto oggetto di pignoramento è situato al piano cortile dell'immobile in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti, 28, entrostante ad area di mq. 606, distinta al Catasto Terreni al Foglio 16 particella n. 107, ed è composto da unico locale ad uso rimessa e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e così come statuito nell'atto a rogito Notaio Giovanni Battista RESTANO in data 22.11.1991, rep. n. 44078/10295.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di m. 2,90.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 995 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 73,18 Euro, indirizzo catastale: via Cesare battisti, 28/A, piano: Terreno, intestato a

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

*** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, altro box-auto, cortile comune, altro box-auto e mappale 717 del Foglio 16

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 179.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 178.700,00**
Data di conclusione della relazione:	**18/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al sopralluogo eseguito in data 24.02.2026 è presente l'esecutato sig [redacted] il quale dichiara di occupare le unità oggetto di pignoramento, assieme al figlio ed alla di lui compagna ivi residente

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:

abitazione, stipulata il 11/12/2007 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 17854 di repertorio, trascritta il 09/03/2009 a Torino 2 ai nn. 10370/6934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario provvedimento presidenziale di assegnazione casa coniugale.
La formalità è riferita solamente a Immobile in Beinasco (To) via Cesare Battisti n. 28, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella n. 107 subalterno 111

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.***

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2006 a firma di Notaio Francesco PIGLIONE ai nn. 51700/26541 di repertorio, iscritta il 03/07/2006 a Torino 2 ai nn. 34546/8340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 600.000,00.
Importo capitale: 200.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a Immobili in Beinasco (To) via Cesare Battisti n. 28, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella n. 107 subalterno 111 e particella n. 995 subalterno 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/12/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 29049 di repertorio, trascritta il 16/01/2026 a Torino 2 ai nn. 1656/1282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.
La formalità è riferita solamente a Immobili in Beinasco (To) via Cesare Battisti n. 28, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella n. 107 subalterno 111 e particella n. 995 subalterno 2

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:

Lo stabile composto da quattro unità immobiliari abitative, oltre a box-auto nel cortile, risulta privo di Regolamento Condominiale e di Amministratore.

Nell'Atto a rogito Notaio Giovanni Battista RESTANO del 22.11.1991, rep. n. 4407/10295, a cui fa riferimento il titolo di provenienza, è così letteralmente riportato:

"a) sono comuni nella proporzione di un terzo (1/3) per ogni piano tutte le parti del fabbricato tali considerate per legge, usi e destinazione e così, in via esemplificativa e non tassativa, il sedime del fabbricato, le fondamenta, le strutture portanti, i muri perimetrali, il tetto, le gronde, i pozzi di raccolta acque di scarico, le fognature e tutto quant'altro serve all'uso comune del fabbricato; pure nella proporzione di un terzo (1/3) per ogni piano saranno ripartite le spese per la manutenzione e la riparazione delle suddette parti comuni nonchè le spese di assicurazione contro l'incendio e contro i danni da scoppio e per la responsabilità civile, fatta eccezione per quanto infra statuito dalla lettera c);

b)le spese per la manutenzione e per la riparazione della scala saranno ripartite in proporzione alle superfici servite;

c) l'unità immobiliare in oggetto ha diritto unitamente alla altre unità immobiliari all'uso del cortile, compatibilmente con detta destinazione, escluso il parcheggio di automezzi ed il deposito di materiali e concorrerà nelle spese di manutenzione del cortile, della relativa recinzione, del cancello di accesso e delle tasse sul passo carraio nella proporzione di due ottavi (2/8);

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

d) ogni proprietario ha diritto di apportare nella sua proprietà tutte quelle varianti che riterrà opportune purchè queste non rechino danno alle strutture portanti;

e) il fabbricato è allacciato alla rete acqua potabile; le spese di appovvigionamento saranno ripartite in base al consumo risultante dai singoli contatori o in mancanza al numero delle persone; le spese dei manutenzione delle condotte sino al punto di diramazione nelle singole proprietà saranno ripartite nella proporzione di un terzo (1/3) per ogni piano."

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato:

- non risulta oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2006), con atto stipulato il 19/06/2006 a firma di Notaio Francesco PIGLIONE ai nn. 51699/26540 di repertorio, registrato il 30/06/2006 a Torino 3 ai nn. 8536 serie 1T, trascritto il 31/07/2006 a Torino 2 ai nn. 34545/21487.
Il titolo è riferito solamente a Immobili in Beinasco (To) via Cesare Battisti n. 28, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella n. 107 subalterno 111 e particella n. 995 subalterno 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/06/2006), con atto stipulato il 21/12/1962 a firma di Notaio BERARDO ai nn. 28715 di repertorio, registrato il 10/01/1963 a Ciriè ai nn. 2038, trascritto il 17/01/1963 a Torino 3 ai nn. 2527/2069.
Il titolo è riferito solamente a Terreno in Beinasco (To) ove sono stati costruiti gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella n. 107 subalterno 111 e particella n. 995 subalterno 2, oggetto di pignoramento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel cortile comune, in prolungamento verso nord dei tre box-auto approvati con Nulla Osta del 21/06/1968 n° 139/68, è preesitente un quarto box-auto (non oggetto di pignoramento) sprovvisto di provvedimento autorizzativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA **N. 49/963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di civile abitazione a 3 piani fuori terra, rilasciata il 20/06/1963 con il n. 49/963 di protocollo, agibilità del 09/12/1965 con il n. 49/963 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in via Cesare Battisti a Beinasco

NULLA OSTA **N. 139/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di bassi fabbricato uso garage, rilasciata il 21/06/1968 con il n. 139/68 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a basso fabbricato in Beinasco, via Cesare Battisti

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale di Approvazione Variante al PRGC n° 16/2024 del 25/04/2024, l'immobile ricade in zona Area Residenziale Consolidata di recente impianto a prevalente tipologia uni-bifamiliare. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 25 N.T.A. - indice di densità edilizia fondiaria (I.F.): mc/mq 1,50

Interventi consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristutturazione

. Il titolo è riferito solamente al Immobili in Beinasco (To) via Cesare Battisti n. 28, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella n. 107 subalterno 111 e particella n. 995 subalterno 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

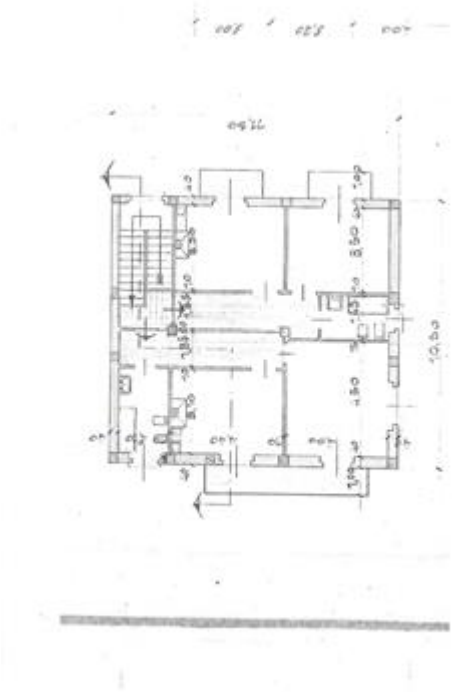
Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione delle due unità originarie, diversa distribuzione intera, apertura di nuova finestra, pensilina in plastica e tratto di vetrata, su balcone ovest e diverse dimensioni delle aperture esterne, rispetto a quanto autorizzato (normativa di riferimento: vigente)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia ed eventuale smantellamento pensilina e vetrata su balcone
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione ed inoltro pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. 380/2001, oblazione e diritti: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg
Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano secondo in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti n. 28 (Foglio 16 n. 107 sub. 111)

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31





planimetria stato di fatto appartamento

planimetria stato autorizzato appartamento

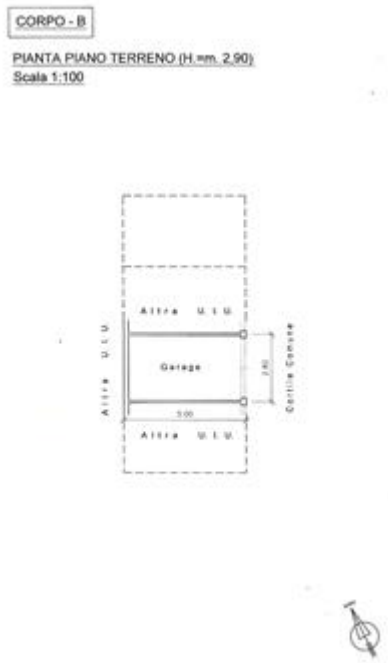
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa altezza del basso fabbricato rispetto a quella autorizzata (normativa di riferimento: vigente)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

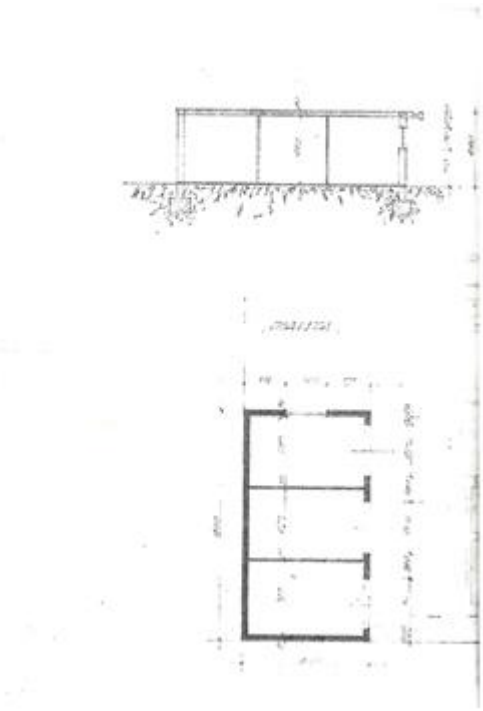
- redazione ed inoltro pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. 380/2001, oblazione e diritti: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg
Questa situazione è riferita solamente a box-auto al piano cortile, in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti 28 (Foglio 16 n. 995 sub. 2)

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31



planimetria stato di fatto box (altezza m. 2,90)



planimetria stato autorizzato box (altezza m. 2,60)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità ai tramezzi ed alle aperture nell'appartamento e all'altezza nel box-auto, che non pregiudicano destinazione, numero dei vani o aumento di superficie calpestabile, e che non richiedono l'aggiornamento delle planimetrie catastali (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010) (normativa di riferimento: vigente)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobili pignorati in in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti 28 (Foglio 16 n. 107 sub. 111 e n. 995 sub. 2)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. vigente)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Immobili in Beinasco (To) via Cesare Battisti n. 28, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella n. 107 subalterno 111 e particella n. 995 subalterno 2

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: vigente)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobili pignorati in in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti 28 (Foglio 16 n. 107 sub. 111 e n. 995 sub. 2)

BENI IN BEINASCO VIA CESARE BATTISTI 28, FRAZIONE BORGARETTO

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEINASCO via Cesare Battisti 28, frazione Borgaretto per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato di civile abitazione in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti, 28, entrostante ad area di mq. 606, distinta al Catasto Terreni al Foglio 16 particella n. 107, ed è composto da ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno, tinello e cucinino, ripostiglio, servizio igienico e tre balconi, oltre al soprastante sottotetto non abitabile (accessibile esclusivamente dal vano scala tramite botola) e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero edificio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e così come statuito nell'atto a rogito Notaio Giovanni Battista RESTANO in data 22.11.1991, rep. n. 44078/10295.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - Sottotetto, ha un'altezza interna di 2,90.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 107 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 28, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 20/04/2007 Pratica n. TO 0378507
  Coerenze: da nord in senso orario, con cortile comune, vano scala e cortile comune

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



fabbricato di civile abitazione in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti 28



appartamento al piano 2° in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti 28

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31



Chiesa parrocchiale di Sant'Anna, del tardo '800



Palazzina di caccia di Stupinigi, della prima metà del '700

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.	nella media
tangenziale distante 1 km.	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con manto in tegole di laterizio e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in lastre di pietra e mattoni a vista, sulla facciata verso la via e in intonaco a calce e cemento sugli altri lati, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso metallico, pavimentazione atrio di accesso e scala comune in lastre di marmo bianco ed è dotato di impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico, elettrico e gas metano e smaltimento dei reflui.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nel servizio igienico ed in cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica nell'ingresso, nel tinello-cucinino, nel servizio igienico e nel ripostiglio, in

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

legno a listoni nel soggiorno e nelle camere ed in tessere di gres antigelive sui balconi, porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa.

Da verifica eseguita in data 25/02/2026 presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, l'appartamento pignorato non risulta dotato 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
Totale:	**0,00**		**0,00**



planimetria scala 1:100 appartamento al p. 2°

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 1.600,00 €./mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'appartamento al piano 2° e per un terzo la superficie dei balconi e considerando, nell'attribuzione del valore del parametro unitario, la disponibilità esclusiva del locale sottotetto e tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

mq.[(11,50x10,50) - (2,60x5,80)]+[(6,50+2,30+2,30)x1,00]x1/3 = mq. 109,37 =mq. 110,00

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

mq. 110,00x€./mq. 1.600,00 =€. 176.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**176.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 176.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 176.000,00**

BENI IN BEINASCO VIA CESARE BATTISTI 28, FRAZIONE BORGARETTO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BEINASCO via Cesare Battisti 28, frazione Borgaretto per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box-auto oggetto di pignoramento è situato al piano cortile dell'immobile in Beinasco, frazione Borgaretto, via Cesare Battisti, 28, entrostante ad area di mq. 606, distinta al Catasto Terreni al Foglio 16 particella n. 107, ed è composto da unico locale ad uso rimessa e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detto locale spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e così come statuito nell'atto a rogito Notaio Giovanni Battista RESTANO in data 22.11.1991, rep. n. 44078/10295.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di m. 2,90.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 995 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 73,18 Euro, indirizzo catastale: via Cesare battisti, 28/A, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

Coerenze: da nord in senso orario, altro box-auto, cortile comune, altro box-auto e mappale 717 del Foglio 16

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



veduta basso fabbricato interno cortile



veduta interno box-auto oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Chiesa parrocchiale di Sant'Anna, del tardo '800



Palazzina di caccia di Stupinigi, della prima metà del '700

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.	nella media
tangenziale distante 1 km.	nella media

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il basso fabbricato interno cortile presenta struttura portante in cemento armato, solaio piano in latero-cemento impermeabilizzato con guaina bituminosa e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni e rivestimenti in intonaco a calce, serramenti esterni in ferro e vetri retinati.

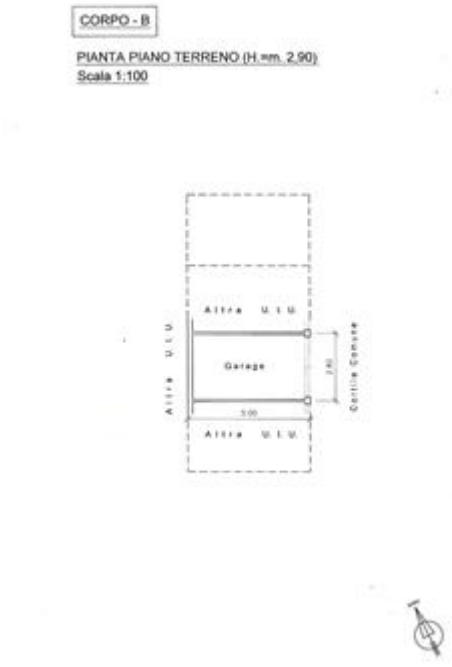
Il box-auto oggetto di pignoramento presenta intonaci a calce e pavimentazione in cemento rigonato

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
Totale:	**0,00**		**0,00**



Planimetria scala 1:100 box-auto (Corpo B)

VALUTAZIONE:

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 700,00 €./mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando la superficie lorda del locale, misurando per l'intero le murature esterne e per la metà i tramezzi divisori dalle altre unità e considerando tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

mq.[(2,80x5,00)= mq. 14,79 =mq. 14,00

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

mq. 14,00x€./mq. 700,00 =€. 9.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**9.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 9.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 9.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accertare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Beinasco, in particolare nella frazione di Borgaretto, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce(centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria , produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Beinasco, agenzie: Immobiliare.it - Idealista.it - Caasa.it, osservatori del mercato immobiliare Mercato Immobiliare - Real Advisor

VALORE DI MERCATO (OMV):

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	176.000,00	176.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	9.800,00	9.800,00
				185.800,00 €	**185.800,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 179.300,00**

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: **€. 623,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -23,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.700,00**

data 18/03/2026

il tecnico incaricato
Mauro Barotto

Firmato Da: MAURO BAROTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 783284723921 6a31