TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

763/2025 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta DURETTO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

ESPERTO ESTIMATORE:

ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo

CF: DDMDDC81A13Z133A
con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36 telefono: 0117630384
e-mail: davide.dadamo@occamstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 763/2025

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Pianezza (TO) e consistono in:

- **LOTTO 1**

Magazzino al piano interrato di circa 126 mq, sito in Pianezza, via Moncenisio 25

Identificazione catastale:
CF - foglio 14, mappale 1083, sub. 10, via Moncenisio SNC, Piano S1, Cat. C/2, Cl. U, consistenza 116 mq, superficie catastale 126 mq, Rendita Catastale 401,39€

intestato a:
DATO OSCURATO proprietà 1/1

- **LOTTO 2**

Magazzino al piano interrato di circa 407 mq, sito in Pianezza, via Parucco 29/F
Terreno di circa 97 mq sito in area limitrofa al suddetto magazzino – reliquato di terreno a destinazione non agricola, adibito a sedime stradale

Identificazione catastale:
CF - foglio 12, mappale 389, via Parucco 29/F, Piano S1, Cl. U, consistenza 359 mq, superficie catastale 407 mq, Rendita Catastale 1.242,23€ - il magazzino
CT – foglio 12, mappale 217, qualità seminativo arborato, superficie 97 mq, reddito dominicale 0,90€/ha, reddito agrario 0,68€/ha – il terreno

intestati a:
DATO OSCURATO proprietà 1/1

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva:	**126,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 61.308,00**

LOTTO 2

Consistenza commerciale complessiva:	**407,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 150.940,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 135.846,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 763/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Magazzino al piano interrato di circa 126 mq, sito in Pianezza, via Moncenisio 25

Identificazione catastale:
CF - foglio 14, mappale 1083, sub. 10, via Moncenisio SNC, Piano S1, Cat. C/2, Cl. U, consistenza 116 mq, superficie catastale 126 mq, Rendita Catastale 401,39€

intestato a:
DATO OSCURATO proprietà 1/1

Coerenze: muro perimetrale, area di manovra, autorimessa sub. 7, locale sub. 3, muro perimetrale

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (28/01/2026) l'immobile risultava nel possesso dell'esecutato.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

*3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***
*Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine. **Regolamento di Condominio depositato con atto notaio Angelo Berruto di Torino in data 10/11/2006 rep. 20397 e trascritto in data 07/12/2006 ai nn. 63617/39032.***

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.** In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.*

*3.1.5. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

3.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 09/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario repertorio n. 1990, trascritto il 10/11/2025 presso la Conservatoria dei RR.II. Torino 2 ai nn 49354/36450, a favore di *DATO OSCURATO* contro *DATO OSCURATO*.

3.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito rogito notaio Ocelli Alberto in Pinerolo del 27/09/2005 rep. 57278, trascritto in data 18/10/2005 ai nn. 49209/31147 a favore della *DATO OSCURATO* e contro sig.ri *DATO OSCURATO*

Con il suddetto atto le parti hanno convenuto che per l'accesso e il recesso agli appezzamenti di terreni compravenduti e al costruendo fabbricato saranno praticati:

il passaggio pedonale attraverso la residua proprietà della parte venditrice, censito al CT con foglio 14, mappale 1036 e, più precisamente, sulla striscia di terreno perimetrata dalle lettere e ai numeri B-C-3-2-B nella planimetria allegata all'atto;

il passaggio pedonale e carraio per l'accesso al piano interrato destinato ad autorimessa private e magazzino attraverso il mappale 1036 del foglio 14 e, più precisamente, sulla striscia di terreni perimetrata dai numero 1-2-3-4-1 nella planimetria allegata all'atto;

il tutto da intendersi quali servitù di passaggio a favore dei mappali 1033 e 1035 del foglio 14 e a carico del mappale 1036 del foglio 14

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

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

4.1. SPESE CONDOMINIALI:

Dagli accertamenti effettuati risulta che l'edificio è dotato di regolamento condominiale depositato con atto notaio Angelo Berruto di Torino in data 10/11/2006 rep. 20397 e trascritto in data 07/12/2006 ai nn. 63617/39032.

Non vi è nomina di un amministratore di Condominio, non risultano disponibili consuntivi delle spese di gestione condominiale e la ripartizione e il sostenimento delle spese, secondo quanto riferito dall'esecutato e da un'altra condomina interpellata, pare che avvengano in modo informale e autonomo da parte dei singoli condomini, senza una contabilità condominiale formalmente redatta.

4.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÁ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a

cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, per assegnazione dalla *DATO OSCURATO* in virtù di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società notaio Sindona Sergio di Rivoli del 30/12/2013 rep.74815/26498, trascritto in data 14/01/2014 nn. 1164/902.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene in oggetto è pervenuto alla *DATO OSCURATO*per edificazione su terreni acquistati da *DATO OSCURATO*con atto notaio Alberto Occelli di Pinerolo in data 27/09/2005 rep. 57278/29930, registrato a Pinerolo il 14/10/2005 al n. 3576 e trascritto in data 18/10/2005 ai nn. 49208/31146.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

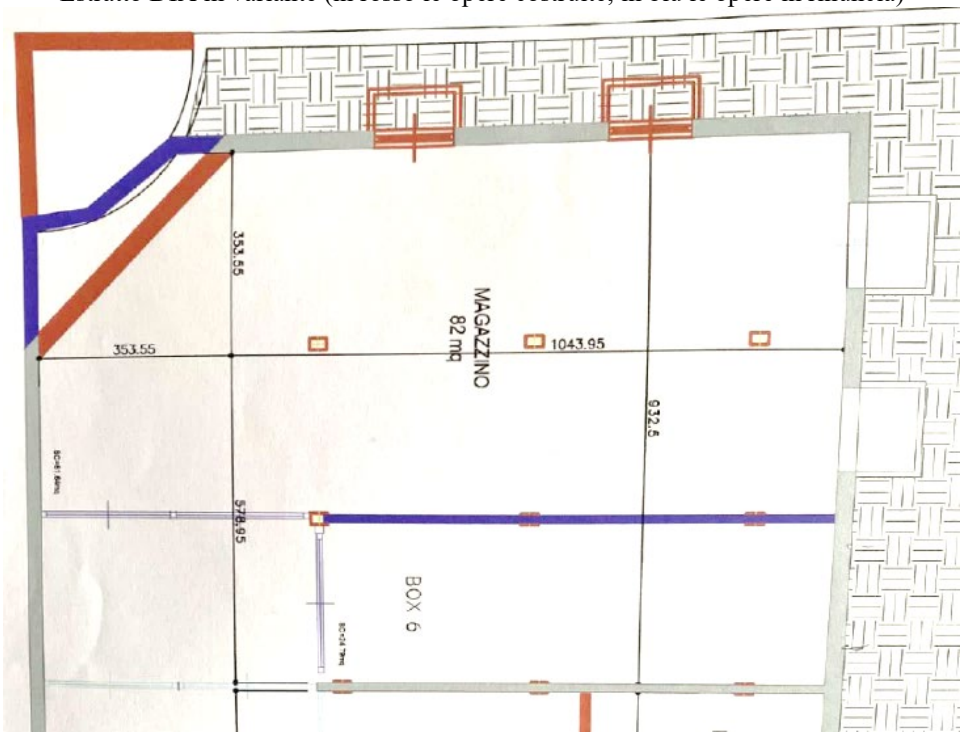
6.1. PRATICHE EDILIZIE:

I titoli edilizi citati nell'atto di provenienza sono i seguenti:
- Permesso di Costruire n. 89/5682 in data 04/11/2004
- DIA variante 11/09/2006 prot. 15178

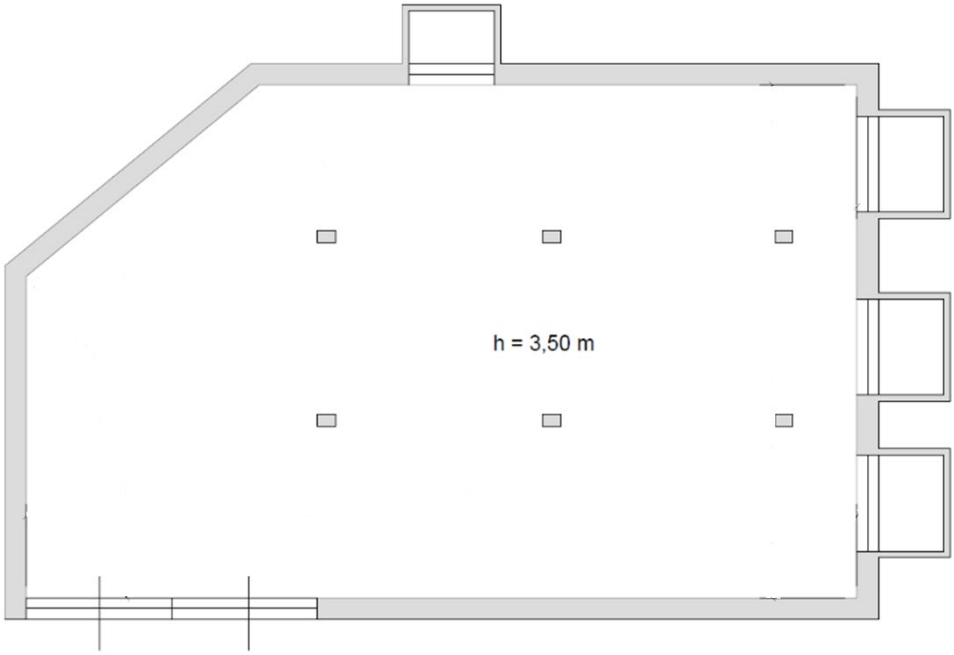
Certificato di agibilità rilasciato con n. 70 in data 26/09/2007.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso il settore Edilizia Privata del Comune di Pianezza sono state reperite le pratiche sopra citate.
Si riporta di seguito il confronto tra la planimetria del magazzino riscontrabile nell'ultima pratica edilizia disponibile (DIA variante 11/09/2006 prot. 15178), lo stato dei luoghi sommariamente rilevato in occasione del sopralluogo (la quantità di materiale accatastato non ha permesso un rilievo approfondito) e la rappresentazione planimetrica catastale.

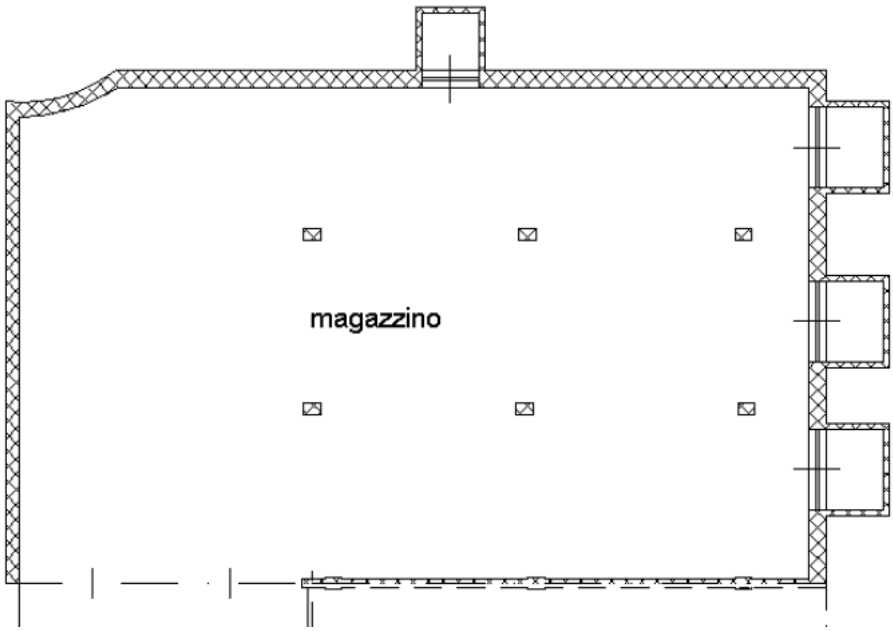
Estratto DIA in variante (in rosso le opere costruite; in blu le opere in rinuncia)



Stato sommario dei luoghi

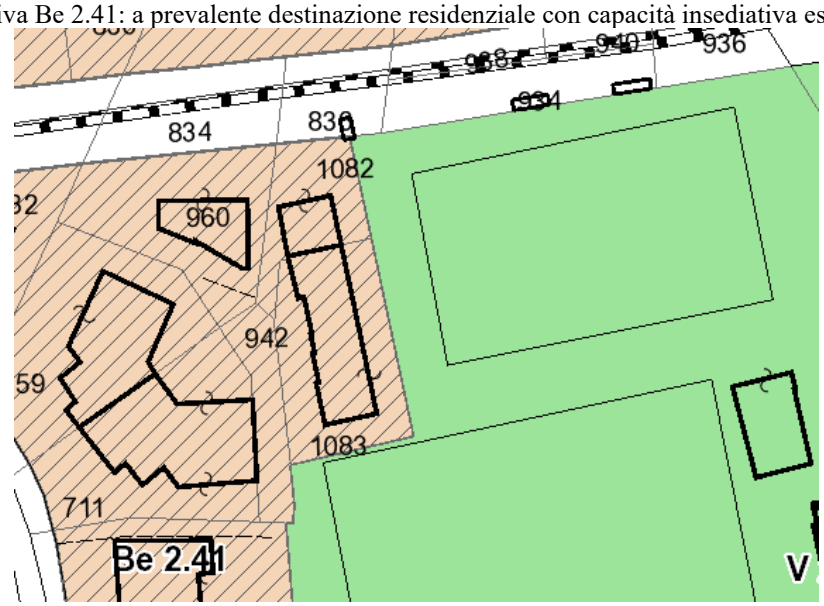


Planimetria catastale



6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Pianezza l'immobile fa parte del tessuto edilizio recente e ricade in area normativa Be 2.41: a prevalente destinazione residenziale con capacità insediativa esaurita.



7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui

all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico, dal momento che la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare le tolleranze esecutive dalle difformità minori.
Per contro, l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.
Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.
In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.
Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o di tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avvienesulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 89/5682 in data 04/11/2004 e di successiva DIA in variante 11/09/2006 prot. 15178.

Tuttavia, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima pratica edilizia assentita, si evidenziano alcune difformità dimensionali, sia in pianta che in altezza.

É inoltre emersa una non corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati progettuali in relazione alle finestre e alle bocche di lupo, per posizione e numero.

Le suddette difformità non possono essere considerate irrilevanti sotto il profilo edilizio e dovranno essere regolarizzate mediante presentazione dell'idoneo titolo abilitativo in sanatoria previsto dal DPR 380/2001: ex Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali oppure ex Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, con corresponsione della relativa sanzione amministrativa pecuniaria, nella misura che sarà determinata dall'Amministrazione comunale competente. L'opzione corretta potrà essere individuata solo a seguito di un rilievo approfondito da effettuare a locale sgombro.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 di riferisce che la planimetria catastale non risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi, in quanto presenta imprecisioni nella rappresentazione della sagoma dell'unità immobiliare.

Tali imprecisioni potrebbero incidere sul corretto calcolo della superficie, determinando una non esatta quantificazione dei metri quadrati rappresentati in catasto.

Si ritiene utile procedere a una esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, mediante aggiornamento catastale da eseguirsi successivamente alla definizione delle difformità edilizie e alla loro eventuale regolarizzazione, al fine di garantire la piena coerenza tra stato dei luoghi, titolo edilizio e dati catastali.

7.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

7.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: trattandosi di unità immobiliare ad uso magazzino e non dotata di impianto termico, la stessa non è soggetta all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi della normativa vigente.

BENI IN PIANEZZA, VIA MONCENISIO 25

MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO

LOTTO 1

Magazzino al piano interrato di circa 126 mq, sito in Pianezza, via Moncenisio 25

Identificazione catastale:
CF - foglio 14, mappale 1083, sub. 10, via Moncenisio SNC, Piano S1, Cat. C/2, Cl. U, consistenza 116 mq, superficie catastale 126 mq, Rendita Catastale 401,39€

intestato a:
DATO OSCURATO proprietà 1/1

Coerenze: muro perimetrale, area di manovra, autorimessa sub. 7, locale sub. 3, muro perimetrale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pianezza, in via Moncenisio n. 25, in un contesto prevalentemente residenziale.

L'area è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale di tipologia mista (case unifamiliari, bifamiliari e piccoli fabbricati plurifamiliari), con presenza limitata di attività commerciali di vicinato e servizi di prima necessità. Il tessuto edilizio risulta consolidato, con immobili realizzati in epoche differenti e con livelli di manutenzione variabili.

La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità asfaltata, rete fognaria, illuminazione pubblica e allacci ai sottoservizi (acqua, energia elettrica, gas e telecomunicazioni).

Il collegamento con il centro cittadino di Pianezza è agevole, così come l'accesso ai principali assi viari che consentono il collegamento con i comuni limitrofi e con la città di Torino. I servizi pubblici (trasporto, scuole, esercizi commerciali, strutture sportive e ricreative) risultano presenti a distanza compatibile con la destinazione residenziale dell'area.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in oggetto fa parte del fabbricato di civile abitazione sito in Pianezza, via Moncenisio 25, costruito nel 2004 ed elevato a due piani fuori terra ad uso abitativo, oltre a piano interrato adibito a box, magazzini e cantine e a piano sottotetto non abitabile.

La struttura portante è in calcestruzzo armato e solai in latero cemento; la copertura dell'edificio a falde con rivestimento in tegole. La finitura di facciata è in intonaco grezzo in stile rustico. Lo stato di conservazione, in generale, è buono.

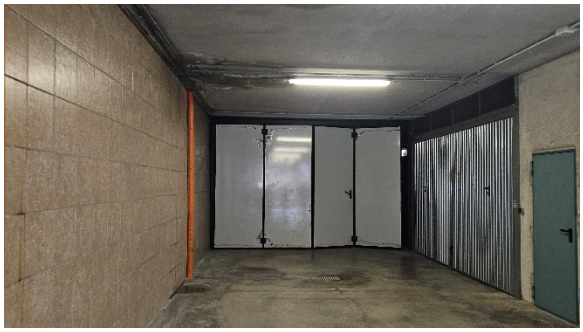
Il magazzino in oggetto è dotato di accesso carraio tramite cancello su via Moncenisio n. 25 e attraverso una rampa comune che conduce al piano interrato. L'unità dispone di cancello carraio a soffietto, pavimentazione interna in battuto di cemento, pareti non intonacate e bocche di lupo per l'aerazione.

É presente un impianto elettrico di illuminazione.

Sono presenti alcune tubazioni di scolo di acque condominiali, collocate a soffitto.

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione; tuttavia, sono presenti alcune infiltrazioni d'acqua sulla copertura in corrispondenza dei pluviali e in altri punti, nonché fenomeni di umidità sulle pareti contro terra.











CONSISTENZA

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

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Superficie principale	126	100%	=	126,00
Totale	**126**			**126**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.
Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: TORINO
Comune: PIANEZZA
Fascia/zona: Semicentrale/STRADA%20DA%20PIANEZZA%
Codice zona: C1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2650	L	6,2	9,3
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	4,4	6,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	980	1450	L	4,3	6,4
Box	Normale	590	880	L	3,1	4,7
Ville e Villini	Normale	1050	1550	L	3,2	4,8
Ville e Villini	Ottimo	1550	2350	L	4,6	6,9

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

Si precisa che dalla consultazione della tabella dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate non risultano quotazioni specifiche per la tipologia "magazzini"; pertanto, ai fini della valutazione, si assume come

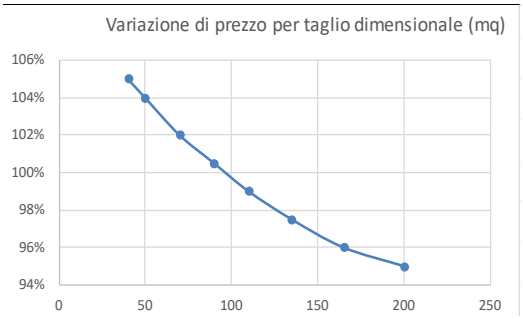
riferimento la categoria dei box, ritenuta la più affine per caratteristiche e destinazione.

Analogamente, per quanto concerne l'analisi degli annunci di mercato, nel Comune di Pianezza sono stati reperiti esclusivamente box con caratteristiche comparabili al bene in oggetto; mentre per la tipologia magazzini, con analoghe caratteristiche dimensionali e funzionali, si è fatto riferimento a immobili ubicati nei comuni limitrofi.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	*Immobile da stimare*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo	-	**€ 75.000**	**€ 75.000**	**€ 95.000**	**€ 59.000**
Superficie commerciale	**126**	**75**	**79**	**185**	**100**
Coefficiente qualità fabbricato	**0,6**	**0,7**	**0,7**	**0,3**	**0,2**
Coefficiente stato di manutenzione	**0,5**	**0,7**	**0,7**	**0,5**	**0,3**
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	*Note*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.000	€ 949	€ 514	€ 590
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	-€ 33	-€ 28	€ 13	-€ 9
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	-€ 13	-€ 12	€ 20	€ 31
Adeguamento per stato manutentivo	30%	-€ 60	-€ 57	€ 0	€ 35
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 20
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 894	€ 852	€ 547	€ 627
Media	€/mq	€ 730,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-15%	€ 621,00			
Pezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 620,00			

Si precisa che:

- *Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.*
- *Variazione per taglio dimensionale secondo le curve dei grafici*



- *La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.*

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 620 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 126 mq circa.
Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 620 euro/mq * 126 mq = euro 78.120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 78.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.120,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Immobiliare.it.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Magazzino	126 mq	-	€ 78.120,00	€ 78.120,00
				€ 78.120,00	**€ 78.120,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) e rimozione vizi gravi : **- € 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.

In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento.
Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.
In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).
Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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: **€ 6.812,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 61.308,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 763/2025

LOTTO 2

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Magazzino al piano interrato di circa 407 mq, sito in Pianezza, via Parucco 29/F
Terreno di circa 97 mq sito in area limitrofa al suddetto magazzino – reliquato di terreno a destinazione non agricola, adibito a sedime stradale

Identificazione catastale:
CF - foglio 12, mappale 389, via Parucco 29/F, Piano S1, Cl. U, consistenza 359 mq, superficie catastale 407 mq, Rendita Catastale 1.242,23€
CT – foglio 12, mappale 217, qualità seminativo arborato, superficie 97 mq, reddito dominicale 0,90€/ha, reddito agrario 0,68€/ha

intestati a:
*DATO OSCURATO*proprietà 1/1

Coerenze fabbricato: mappali 279, 198, rampa di accesso comune mappale 277, mappali 276, 323, 307 dello stesso foglio
Coerenza terreno mappali 213, 433, 124, 170, 169, 255 dello stesso foglio

10. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (28/01/2026) l'immobile risultava nel possesso dell'esecutato.

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

11.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna****. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

11.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

11.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***
Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine. .

11.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.*** *In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli****.***

*11.1.5. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

*11.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.***

11.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 09/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario repertorio n. 1990, trascritto il 10/11/2025 presso la Conservatoria dei RR.II. Torino 2 ai nn 49354/36450, a favore di*DATO OSCURATO* contro *DATO OSCURATO*.

11.2.3. Altre trascrizioni:

Atto costituzione di vincolo rogito notaio Sindona Sergio a Rivoli del 07/03/2000 rep. 58458, trascritto in data 18/03/2000 ai nn. 10874/6878 a favore del *DATO OSCURATO* e contro la *DATO OSCURATO* (gravante sui terreni mappali 200, 201, 202 del foglio 12 e relativa alla destinazione d'uso dei sottotetti per i fabbricati residenziali).

Atto costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito notaio Sindona Sergio a Rivoli del 14/03/2000 rep. 58492, trascritto in data 13/04/2000 ai nn. 14567/8977 a favore della *DATO OSCURATO*e contro *DATO OSCURATO* (gravante sui terreni mappali 200, 201, 202 del foglio 12)

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

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

12.1. SPESE CONDOMINIALI:

Dagli accertamenti effettuati risulta che l'edificio non è dotato di regolamento condominiale.

Non risultano inoltre disponibili consuntivi delle spese di gestione condominiale, probabilmente gestite in modo informale e autonomo da parte dei singoli condomini.

12.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA':

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

6. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca

7. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
8. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

9. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
10. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

13.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, per acquisto dalla *DATO OSCURATO* in virtù di atto di compravendita notaio Sindona Sergio di Rivoli del 28/12/2011 rep.73120/25114, trascritto in data 16/01/2012 nn. 1987/1438.

Si precisa che la società costruttrice, *DATO OSCURATO*, con atto rogito notaio Sindona Sergio di Rivoli del 14/03/2000 rep. 58492, trascritto in data 13/04/2000 ai nn. 14567/8997 si è riservata il diritto di passaggio pedonale e carraio e di servizi (luce, acqua, gas, ecc.) sulla particella foglio 12, mappale 214 (ex 202/b) e concessa deroga sulle distanze legali a favore *DATO OSCURATO*, trascritto in pari data ai nn. 14568/8978.

13.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni su cui è stato costruito il bene in oggetto sono pervenuti alla *DATO OSCURATO* con atto di compravendita notaio Sindona Sergio di Rivoli del 21/12/1999 rep. 58211/13579 dalla sig.ra *DATO OSCURATO*.

14. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

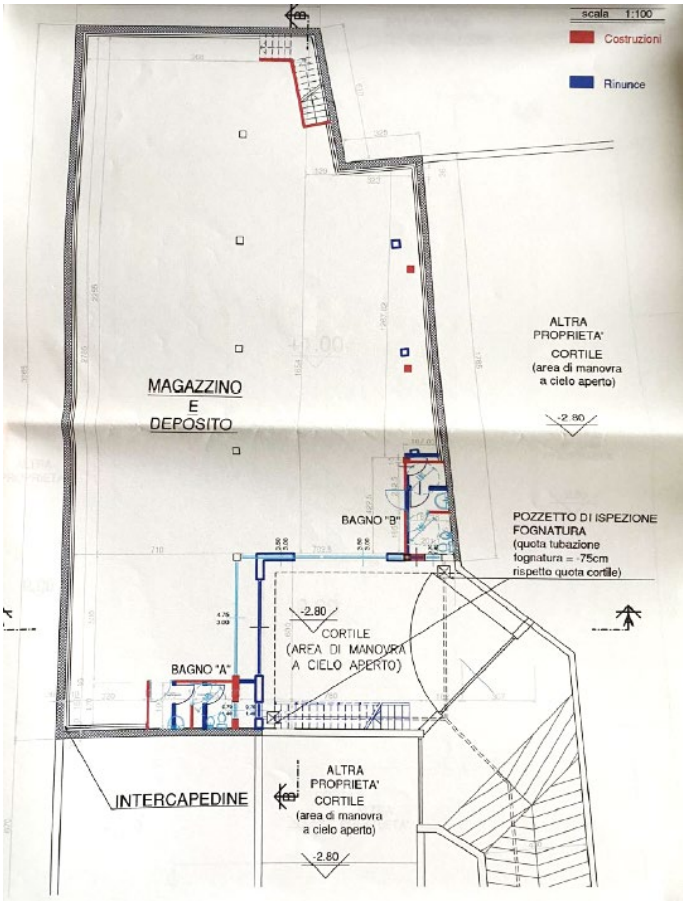
14.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto è stato costruito in forza di:

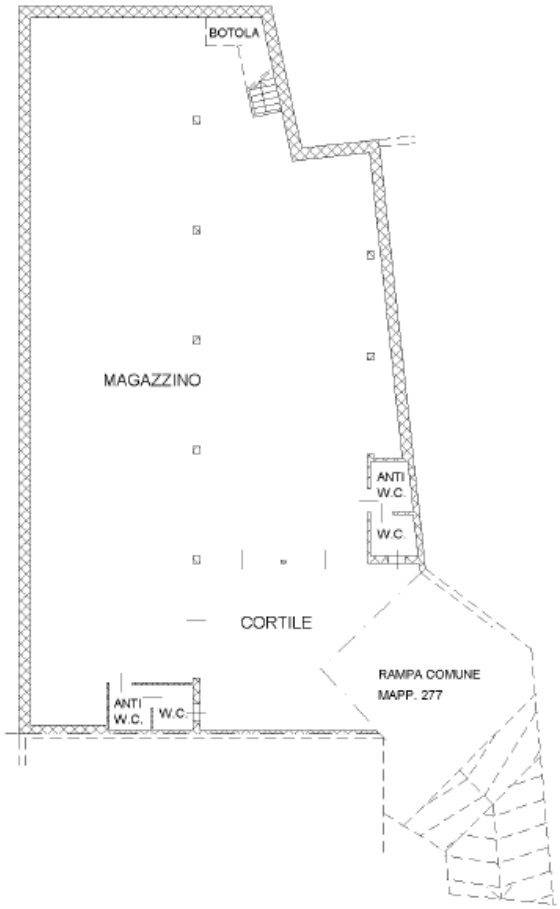
- PdC n. 55 - prat. 5638 in data 24/07/2003
- DIA variante presentata in data 11/09/2006
- Agibilità 2832 del 27/02/2012

Si precisa che, come comunicato dal Comune di Pianezza – ufficio tecnico, viste le considerevoli dimensioni del locale magazzino, lo stesso dovrà essere adibito al deposito di materiali non nocivi e al suo interno non potrà insediarsi alcun tipo di attività commerciale e/o artigianale.





DIA in variante

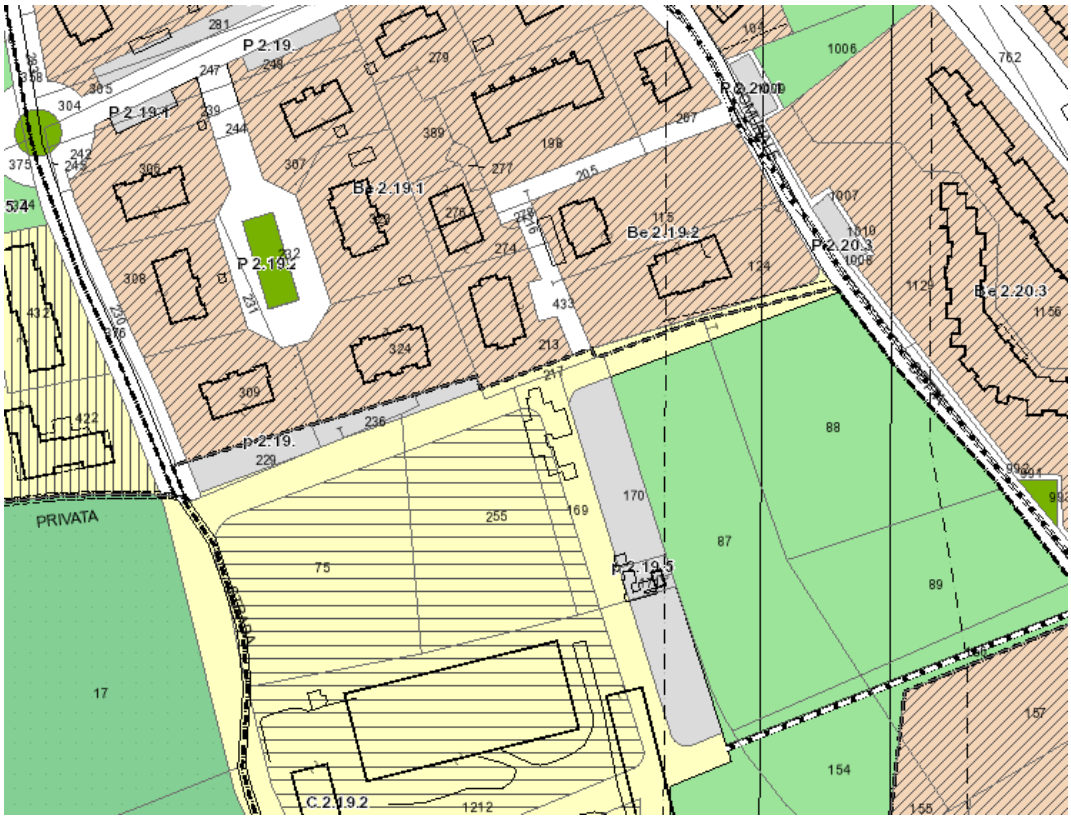


planimetria catastale

Considerata la limitata precisione del rilievo, dovuta alla presenza diffusa di materiali, attrezzature e oggetti edilizi accatastati all'interno dei locali, non è stato possibile effettuare una verifica metrica completa e puntuale dell'immobile.

14.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Pianezza il magazzino fa parte del tessuto edilizio recente e ricade in area normativa Be 2.19.1: a prevalente destinazione residenziale con capacità insediativa esaurita.



Il terreno, secondo il Certificato di destinazione Urbanistica, ricade in zona C 2.19.2: Tessuto edilizio recente – Aree di nuovo impianto residenziale.

15. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85. Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico, dal momento che la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare le tolleranze esecutive dalle difformità minori. Per contro, l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta. Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi. In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in

base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive. Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o di tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori. Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato ola presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01. In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avvienesulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

15.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è **commerciabile** in quanto è stato realizzato sulla base PdC n. 55 - prat. 5638 in data 24/07/2003 e successive DIA in variante presentata in data 11/09/2006.
Sulla base di quanto osservabile e confrontabile, non sono state rilevate difformità gravi.
Si precisa tuttavia che dalla documentazione progettuale assentita risulta prevista la realizzazione di una copertura a verde, che allo stato attuale è mancante essendo la copertura semplicemente finita con guaina bituminosa. Occorre allestire a verde la copertura mediante spargimento di terreno di coltura e piantumazione erbosa.
In ogni caso una verifica più approfondita della conformità urbanistico-edilizia e strutturale è subordinata a un rilievo accurato, da eseguirsi previa rimozione dei materiali presenti.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

15.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

15.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: trattandosi di unità immobiliare ad uso magazzino non dotata di impianto termico, la stessa non è soggetta all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi della normativa vigente.

BENI IN PIANEZZA, VIA PARUCCO 29F

MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO

LOTTO 2

Magazzino al piano interrato di circa 407 mq, sito in Pianezza, via Parucco 29/F
Terreno di circa 97 mq sito in area limitrofa al suddetto magazzino – piccola striscia di terreno adibita a passaggio pedonale

Identificazione catastale:
CF - foglio 12, mappale 389, via Parucco 29/F, Piano S1, Cl. U, consistenza 359 mq, superficie catastale 407 mq, Rendita Catastale 1.242,23€
CT – foglio 12, mappale 217, qualità seminativo arborato, superficie 97 mq, reddito dominicale 0,90€/ha, reddito agrario 0,68€/ha

intestati a:
DATO OSCURATO proprietà 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il magazzino oggetto di stima è ubicato all'interno di un'area a prevalente destinazione residenziale.
L'immobile è inserito in un tessuto urbano consolidato, caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali (abitazioni unifamiliari, bifamiliari e piccoli complessi plurifamiliari), con assenza o presenza molto limitata di insediamenti produttivi o artigianali. Il contesto circostante risulta pertanto tipicamente residenziale.
La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali viabilità comunale asfaltata, illuminazione pubblica, rete fognaria e sottoservizi (acqua, energia elettrica, gas e telecomunicazioni). I collegamenti con il centro comunale e con la rete viaria principale risultano agevoli.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il bene in oggetto consiste in un fabbricato interrato formato da un locale unico adibito a magazzino e deposito, due servizi igienici, di cui uno sprovvisto di sanitari, con antibagno, una scala di servizio per l'accesso e la manutenzione della copertura.
L'edificio presenta un unico affaccio verso il cortile/area di manovra a cielo aperto. L'accesso avviene da via Parucco mediante passaggio privato.
La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre le finiture prevedono: intonaci e tinteggiatura per interni ed esterni, pavimenti dei servizi igienici in piastrelle ceramiche, pavimentazione del magazzino in calcestruzzo industriale.
Lo stato conservativo, in generale, è mediocre, nonostante la recente costruzione. Sono presenti diffuse infiltrazioni dalla copertura e il calcestruzzo visibile dei pilastri mostra difetti di getto rilevanti (nidi di ghiaia) che richiedono un controllo approfondito e eventuale ripristino strutturale.

Il mappale 217 in oggetto consiste in una striscia di terreno di circa 97 mq, priva di autonoma potenzialità edificatoria, destinata esclusivamente a passaggio.

Per quanto concerne il terreno, si tratta di una piccola porzione pianeggiante posta sul perimetro del complesso edilizio residenziale in cui è collocato il magazzino, di fatto occupata da sedime stradale.
Benché dal punto di vista urbanistico il terreno ricava in zona residenziale e pertanto sarebbe in astratto edificabile, a causa della sua posizione e della sua forma (striscia stretta e lunga) il bene non presenta di fatto possibilità edificatorie concrete, né è suscettibile di altro sfruttamento.

CONSISTENZA

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

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Superficie principale	407	100%	=	407,00
Totale	**407**			**407**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.
Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: PIANEZZA

Fascia/zona: Periferica/STRADA%20SAN%20GILLIO%20PIANEZZA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	Normale	400	600	L	2,5	3,7

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la presenza dell'ascensore, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

Anche per il Lotto 2, ai fini dell'analisi di mercato, sono stati assunti come riferimento annunci

relativi a box ubicati nel Comune di Pianezza, nonché annunci di magazzini con caratteristiche analoghe situati nei comuni limitrofi.

Per quanto riguarda invece le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il Lotto 2 risulta presente la specifica voce "magazzini", che è stata pertanto utilizzata come riferimento valutativo.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	*Immobile da stimare*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo	-	**€ 75.000**	**€ 75.000**	**€ 95.000**	**€ 59.000**
Superficie commerciale	**407**	**75**	**79**	**185**	**100**
Coefficiente qualità fabbricato	**0,2**	**0,6**	**0,6**	**0,3**	**0,2**
Coefficiente stato di manutenzione	**0,2**	**0,5**	**0,5**	**0,7**	**0,4**
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	*Note*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.000	€ 949	€ 514	€ 590
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	-€ 108	-€ 100	-€ 26	-€ 53
Adeguamento per qualità fabbricato	13%	-€ 52	-€ 50	-€ 7	€ 0
Adeguamento per stato manutentivo	30%	-€ 90	-€ 85	-€ 77	-€ 35
Ulteriori adeguamenti eventuali	Elementi particolari	-€ 50	-€ 50	-€ 250	-€ 30
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 700	€ 664	€ 154	€ 472
Media	€/mq	€ 498,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-15%	€ 423,00			
Pezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 420,00			

Si precisa che:

- *Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.*
- *Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici*



- *La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.*

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 420euro/mq. La consistenza del bene è pari a 407 mq circa.
Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 420 euro/mq * 407 mq = euro 170.940,00

Il valore del terreno, da considerarsi trascurabile, è compreso in quello determinato per il magazzino.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 170.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 170.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 170.940,00**

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Immobiliare.it.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Magazzino	407 mq	-	€ 170.940,00	€170.940,00
				€ 170.940,00	**€ 170.940,00**

Spese di regolarizzazione di eventuali difformità (vedi cap.8) e per l'eliminazione dei vizi gravi (infiltrazioni e difetti del calcestruzzo) **-€20.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€150.940,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si

presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.
In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento.
Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.
In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).
Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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:

€ 15.094,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.846,00**

data 20/02/2026

l'esperto estimatore
ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo



Elenco allegati:

1. Scheda riassuntiva

LOTTO 1

2. Fotografie
3. Documentazione catastale
4. Atto di provenienza
5. Regolamento di condominio
6. Documentazione edilizia

LOTTO 2

7. Fotografie
8. Documentazione catastale
9. Atto di provenienza
10. Documentazione edilizia
11. Certificato Destinazione Urbanistica

12. Ispezioni ipotecarie
13. Annunci immobiliari
14. Trasmissione perizia al creditore procedente