TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

532/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Signor Giudice Dr.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:

Avv. Rosalba Ciurcina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

ESPERTO NOMINATO

Leonardo Di Brita

CF:DBRLRD69M02L219T
con studio in SETTIMO TORINESE (TO) VIA ITALIA 36
telefono: 0118015105
fax: 0118015105
email: leonardo.di.brita@dibrita.it
PEC: leonardo.dibrita@pct.pecopen.it

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 532/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIOSSASCO via Giuseppe Garibaldi 6 , della superficie commerciale di **112,10** mq per la quota di:

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

In Comune di **PIOSSASCO (TO), via Giuseppe Garibaldi civico numero 6**:

nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra, di cui il primo piano fuori terra (piano terreno) è destinato ad uso autorimesse e cantine:

diritto di piena proprietà, per l'intero (1/1), dei seguenti enti:

- **al piano terzo** (4° fuori terra): **un alloggio** composto da soggiorno-cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio/lav. e bagno, oltre balconi, posto alle seguenti coerenze salvo più esatte: aria su cortile a tre lati e altro alloggio del piano;
- **al piano terreno** (1° primo fuori terra): **porzione di locale ad uso cantina** posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte: corridoio comune, vano scala ed autorimessa di cui infra;
- **al piano terreno** (1° primo fuori terra): **porzione di locale ad uso autorimessa privata** posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte: corridoio comune, locale cantina di cui sopra, cortile e cantina distinta con subalterno 15.

La dizione di *"porzione di locale"* per i due cespiti posti al piano terreno è stata all'uopo utilizzata in quanto, come meglio dettagliato nel prosieguo della relazione, gli stessi, nell'attuale stato di fatto, si mostrano come un unico ambiente a causa della materiale assenza del tramezzo divisorio originariamente previsto.

Gli immobili in oggetto sono meglio individuati nelle rispettive planimetrie catastali allegate sotto le lettere "A" et "B" dell'atto di compravendita del 03/07/2015 rogito Notaio Giovanni Schettino, repertorio n. 104431, raccolta n. 18531.

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Agli immobili descritti competono le rispettive quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti comuni per legge, uso e destinazione.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piossasco (TO) con la seguente identificazione e consistenza (aggiornamento al 16/05/2026):

- foglio 23, particella 356, sub. 17, via Giuseppe Garibaldi n. 6 piano T-3, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita catastale euro 568,10 (alloggio e locale cantina);
- foglio 23, particella 356, sub 19, via Giuseppe Garibaldi n. 6, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 17, superficie catastale 21 mq, rendita catastale Euro 74,63 (locale ad uso autorimessa privata).

Le descritte unità immobiliari derivano dalla denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata in data 23/03/2015, pratica n. TO0129711, n. 73670.1/2015, per soppressione delle precedenti unità immobiliari già identificate come subalterni 2,6,7,8,9,10,11,12, stesso foglio e particella. L'alloggio e cantina (sub 17) deriva altresì da successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 23/11/2015, pratica n. TO0507024, n. 293170.1/2015, contestualmente in atti.

Come anticipato, **si dà atto che nell'attuale stato di fatto dei luoghi** , in difformità a quanto assentito in linea edilizio-urbanistica ed in violazione delle vigenti norme di prevenzione incendio [*sub a)* di cui infra] e igienico-sanitarie [*sub b)* di cui infra]:

- (**a**) il locale ad uso autorimessa privata (u.i.u. sub 19) e l'attiguo locale ad uso cantina al piano terreno pertinenziale all'alloggio (u.i.u. sub. 17), si mostrano come un unico ambiente non essendo sussistente il tramezzo divisorio che avrebbe dovuto delimitarli;
- (**b**) all'interno del vano destinato ad uso ripostiglio dell'alloggio in oggetto risulta installato un vaso sanitario collegato a un sistema di triturazione e pompaggio esterno (tipo "sanitrit").

Fatta salva la più corretta valutazione giuridica, in questa sede peritale si prevede ad onere ed esclusivo carico dell'aggiudicatario la rimessa in ripristino dei luoghi da avvenire mediante l'esecuzione delle seguenti incombenze ed interventi:

in merito alla difformità sub a):

- formazione e presentazione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del locale

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Comune, con l'ausilio di professionista abilitato, di titolo edilizio idoneo al ripristino di quanto assentito (verosimilmente "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata -CILA-), finalizzata alla regolarizzazione amministrativa ed alla concreta attuazione all'intervento di ripristino;

- formazione e ricostruzione di parete divisoria da erigersi in corrispondenza della linea di delimitazione fra l'originario locale ad uso autorimessa privata (u.i.u. sub 19) e l'originario locale ad uso cantina (u.i.u. sub 17), da realizzarsi con paramento e materiali idonei a garantire i prescritti requisiti di resistenza al fuoco;

in merito alla difformità sub b):

- completa rimozione del vaso sanitario non autorizzato e delle relative componenti e predisposizioni impiantistiche ad esso collegate, con ripristino della destinazione d'uso a ripostiglio/lav originariamente assentita.

Alla luce dell'attuale stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, caratterizzato dalla fusione materiale delle porzioni immobiliari poste al piano terreno (il locale autorimessa e la cantina costituiscono un unico ambiente privo di delimitazione), nonché in considerazione del nesso pertinenziale e funzionale che lega l'autorimessa e la cantina all'alloggio abitativo, si ritiene opportuno prevedere la formazione di un Lotto unico di vendita.

L'eventuale frammentazione dei beni in due lotti distinti determinerebbe un concreto deprezzamento dei singoli beni. Ciò in ragione sia delle criticità connesse all'assenza di una separazione fisica fra le porzioni al piano terreno, sia della minore appetibilità commerciale di un alloggio abitativo che verrebbe privato dal proprio box auto e della relativa cantina pertinenziale.

Per quanto motivato, **nella presente relazione i beni immobili** in oggetto, seppur distintamente analizzati con riferimento ai quesiti disposti, **verranno considerati come facenti parte di un Lotto unico**.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 356 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 6, piano: T-3
- foglio 23 particella 356 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 74,63 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 6, piano: T

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**112,10 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In occasione del sopralluogo esperito in data 16/12/2025 unitamente al Custode Giudiziario, è emerso che gli immobili in oggetto sono occupati dalla comproprietaria ed esecutata, signora (Cfr processo verbale e relazione depositati in atti, all. 1).

Tale circostanza coincide con le risultanze dei certificati anagrafici depositati dal Custode, i quali confermano la residenza del predetto Soggetto nel medesimo indirizzo dei cespiti periziandi; il co-esecutato risulta invece risiedere in altra località.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DI ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE

L'identificazione e la descrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili in oggetto viene di seguito esplicitata sulla base di quanto risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotta in atti e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento eseguita a carico dei soli debitori esecutati, quest'ultima con situazione alla data del 15/05/2026 *(Cfr. all 2,3)*.

Sulla scorta di tale documentazione, si rileva che alla data di trascrizione del pignoramento, come pure a tutta la citata data di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, risultano le seguenti formalità di pregiudizio gravanti sul diritto di piena proprietà degli immobili in

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

oggetto:

1. ipoteca volontaria iscritta in data 28 luglio 2015 ai numeri 26660/4215, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del 3 luglio 2015 rogito Notaio Giovanni Schettino repertorio n. 104432/18532, per iscrizione ipotecaria complessiva di € 236.682,00, di cui € 157.788,00 per capitale, durata 22 anni, a favore " ." (con sede in , c.f.), contro (nato a il , c.f.) per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, (nata a il , c.f.) per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente agli immobili in oggetto; a margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 19 febbraio 2016 ai nn. 5566/990 di riduzione di somma; in data 19 febbraio 2016 al n. 5565/989 di erogazione a saldo;
2. ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data 15 aprile 2022 ai numeri 16451/3032, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso il 13 aprile 2022 da Agenzia delle Entrate-Riscossione, repertorio n. 9463/11022, con iscrizione ipotecaria complessiva di € 436.461,52, di cui € 218.230,76 per capitale, a favore di " " (con sede in , c.f.), contro (già generalizzato), gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/2 degli immobili in oggetto;
3. ipoteca giudiziale iscritta in data 16 dicembre 2024 ai numeri 52204/ 8867, derivante da decreto ingiuntivo per atto del 13 novembre 2024, Tribunale di Torino, rep. n. 8356/2024, con iscrizione complessiva di € 22.000,00, di cui € 17.549,47 per capitale, a favore di " (con sede in , c.f.), contro (già generalizzato), gravante sulla piena proprietà, per la quota di 1/2, degli immobili in oggetto;
4. pignoramento immobiliare trascritto in data 20 agosto 2025 ai numeri 38861/ 28957, derivante da atto esecutivo del 25 luglio 2025, Uff. Giud. Corte d'Appello di Torino, rep. n. 16502, a favore di " (con sede in , c.f.), contro (già generalizzata) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e (già generalizzato) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, relativamente agli immobili in oggetto.

Tutte le descritte formalità pregiudizievoli risultano gravare unicamente su entrambi

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

gli immobili pignorati, in linea catastale quivi individuati con i rispettivi identificativi attuali del Catasto Fabbricati (Comune di Piossasco (TO), foglio 23, particella 356, rispettivamente sub. 17 et sub 19). Tutte le formalità sono dunque suscettibili di cancellazione totale.

Come da Ordinanza di nomina, la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Circa la determinazione presuntiva degli oneri di cancellazione delle formalità di pregiudizio, giova preliminarmente evidenziare quanto segue:

- per la cancellazione dell'ipoteca volontaria in sede di decreto di trasferimento l'importo da corrispondere è pari ad € 35,00 a titolo di tassa ipotecaria;
- con riferimento alle altre ipoteche, la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria è rappresentata dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti; in particolare, quanto all'ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data 15 aprile 2022 ai numeri 16451/3032, in questa sede peritale, in assenza del prezzo di aggiudicazione, ai soli fini della stima previsionale, si assume come base imponibile il valore complessivo degli immobili nella presente stimato, risultando quest'ultimo inferiore al credito garantito.

La quantificazione esatta per la cancellazione totale delle formalità andrà pertanto rinnovata all'atto della presentazione delle rispettive domande di annotamento.

Ciò premesso, la stima previsionale degli oneri di cancellazione delle menzionate n. 4 formalità pregiudizievoli può così assumersi:

- l'importo complessivo di € 1.322,00 (di cui € 1.005,00 a titolo di imposta ipotecaria, € 177,00 a titolo di imposta di bollo ed € 140,00 a titolo di tassa ipotecaria), oltre al compenso professionale per la redazione e la presentazione delle correlate domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo complessivo di circa € 950,00, oltre oneri accessori dovuti.

4.2) CIRCA I VINCOLI, PESI E GRAVAMI

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto (nella presente costituenti un unico Lotto) si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

inerenti e come gli stessi sono stati finora goduti e posseduti dagli odierni debitori esecutati in virtù del titolo di acquisto di cui infra.

La vendita degli immobili è da ritenersi soggetta all'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti:

- nell'atto di compravendita del 03 luglio 2015 rogito Notaio Giovanni Schettino repertorio n. 104431/18531, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 28 luglio 2015 ai numeri 26659/ 18415 (titolo di acquisto in capo a per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni);
- atto di compravendita del 15 maggio 1970 rogito Notaio MUZZI repertorio n. 21661 (titolo di acquisto del terreno in capo alla " .", con successiva edificazione dello stabile sulla base dei titoli edilizi di cui infra).

Dalla certificazione notarile prodotta in atti e dagli atti notarili visionati ed acquisiti non si rileva l'avvenuto deposito di regolamento di condominio presso il Notaio e la rispettiva trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il soggetto che si occupa della ripartizione degli oneri comuni dello stabile in oggetto, nella persona del , ha confermato che non sussiste regolamento di Condominio

Dalle ricerche condotte (con specifico riferimento al portale "Usi Civici" della Regione Piemonte che espone i dati relativi ai vincoli di uso civico presenti sul territorio piemontese, suddivisi per comune) non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa risultare che gli immobili in oggetto siano gravati da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**.
Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28 luglio 2015 ai numeri 26660/4215; si rimanda al dettaglio già riportato.

ipoteca **convenzionale**.
Ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 15 aprile 2022 ai numeri 16451/3032; si rimanda al dettaglio già riportato

ipoteca **giudiziale**.
Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 16 dicembre 2024 ai numeri 52204/ 8867; si rimanda al dettaglio già riportato;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento.
Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20 agosto 2025 ai numeri 38861/ 28957; si rimanda al dettaglio già riportato.

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:	**€. 1.450,00**
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:

CIRCA LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalle informative assunte in sede di sopralluogo, è emerso che la gestione e la ripartizione degli oneri comuni dello stabile in oggetto sono curate dal

(alla data dell'atto traslativo socio accomandatario della Società venditrice e dante causa degli odierni debitori esecutati).

Con nota scritta di riscontro, datata 23 marzo 2026 (all. 4), il predetto gestore ha formalmente attestato quanto segue in merito alla situazione debitoria e gestionale degli immobili pignorati:

- l'importo complessivo delle spese di gestione ordinaria e di riscaldamento relativi agli ultimi due anni anteriori rispetto all'attualità risulta pari a euro zero

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

(€ 0,00); si riferisce infatti che la signora ha provveduto con regolarità al pagamento delle spese di gestione;

- l'imposto annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, in base ai costi del riscaldamento e dell'energia elettrica e acqua potabile, variano tra € 1.200,00 a € 1.700,00;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate;
- non sussiste regolamento di Condominio dello stabile.

La medesima nota evidenzia la sussistenza di un debito storico pregresso per importi non pagati dal signor e, segnatamente: anno 2018-2019 € 1.162,21; anno 2019-2020 € 1.414,24; anno 2020-2021 € 1.146,37; anno 2021-2022 € 1.676,99. Nel perimetro di questo ambito peritale, salvo corretta valutazione giuridica degli Organi della Procedura, è confacente assumere che il debito storico sopra quantificato (€ 5.399,81), essendo antecedente al biennio di legge, rimarrà a carico esclusivo del debitore esecutato.

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Torino 2, con aggiornamento al 15 maggio 2026, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di ulteriori procedimenti giudiziari relativi agli immobili periziandi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alla certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti, alla data di trascrizione del pignoramento, la titolarità sugli immobili in oggetto (nella presente costituenti un unico Lotto) risultava in capo ai seguenti soggetti, odierni debitori esecutati:

- , nato a il , codice fiscale , per i diritti di un mezzo (1/2) di piena proprietà;
- , nata a ( ) il , codice fiscale , per i diritti pari ad un mezzo (1/2) di piena proprietà

La titolarità sugli immobili è pervenuta ai citati Soggetti per acquisto compiutone - dichiarando di essere separati legalmente - dalla società " " in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 03 luglio 2015 rogito Notaio Giovanni Schettino,

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

repertorio n. 104431/18531, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 28 luglio 2015, ai numeri 26659/ 18415 (all. 5).

Alla predetta Società " . " (con sede in codice fiscale), la piena proprietà per l'intero (1/1) degli immobili in oggetto è pervenuta mediante atto di compravendita del 15 maggio 1970 rogito Notaio Mario Muzzi, repertorio n. 21661/10185, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3, in data 16 giugno 1970 ai numeri 27535/ 20713, per acquisto di terreno compiutone dal signor (nato a il) e successiva edificazione dello stabile in virtù dei titoli edilizi di cui si dirà.

Precisazioni tecniche circa il contenuto del titolo di acquisto in capo agli odierni debitori esecutati (atto di compravendita del 03 luglio 2015, all. 5) e la tematica dei "beni comuni non censibili":

- gli immobili in oggetto vengono individuati, in linea catastale, con i rispettivi dati identificativi catastali, tuttora invariati;
- gli immobili sono individuati nelle planimetrie catastali allegate al medesimo atto sotto le lettere "A e B";
- nel corpo del rogito notarile si dà atto che i menzionati soggetti acquirenti *«dichiarano di essere separati legalmente»*; nella rispettiva nota di trascrizione per la signora viene specificato *«in regime di separazione di beni»*, mentre con riferimento al signor nulla viene specificato al riguardo;
- viene precisato che *«*è compresa nella presente vendita il bene comune non censibile meglio identificato al catasto Fabbricati al Foglio 23 mappale 356 subalterno 22*»*; come rilevabile dal rispettivo documento catastale dallo scrivente reperito (all 6), tale identificativo corrisponde alle parti comuni e agli spazi di manovra dello stabile;

giova rimarcare che, ai sensi dell'art. 3) del sopra citato titolo di acquisto, le Parti contraenti hanno espressamente pattuito che: *«La vendita è fatta ed accettata a corpo, con ogni diritto, azione e servitù relativa a quanto alienato, con le accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze (…) nonché con le quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti comuni per legge, uso e destinazione»*; nel perimetro di questo ambito tecnico-peritale, fatte

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

salve le superiori e definitive valutazioni giuridiche, appare confacente assumere che, in virtù di tale esplicita ed omnicomprensiva clausola contrattuale, la quota del "bene comune non censibile" sopra individuata debba ritenersi pertinenza e accessorio inscindibile degli immobili principali pignorati, il cui valore economico è già interamente riflesso in quello del Lotto immobiliare oggetto di perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1) PRATICHE EDILZIIE

Dalla documentazione rinvenuta e rilasciata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Piossasco (To) si rileva che per gli immobili in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi in linea edilizia:

- nulla osta (licenza edilizia) n. 136 del 23/07/1968 per nuova costruzione di fabbricato (all. 7);
- licenza edilizia n. 130/70 del 21 agosto 1970 per volturazione della menzionata licenza edilizia n. 136/1968 (all. 8);
- S.C.I.A. in Sanatoria / Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380 del 2001, protocollata in data 18/03/2015, numero 0004890/2015, pratica edilizia 56/2015, inerente intervento di manutenzione straordinaria già realizzato, finalizzato a creare una diversa distribuzione interna del piano cantine – autorimesse (all. 9);
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per interventi di manutenzione straordinaria, protocollata in data 08/07/2015, numero 2015/12076, pratica edilizia 174/2015, inerente intervento di manutenzione straordinaria all'interno dell'alloggio in oggetto, al terzo piano, con modificazioni dell'assetto planimetrico interno (nuova distribuzione dei vani con realizzazione di controsoffittature in cartongesso) e la contestuale sostituzione dei serramenti esterni (all. 10).

L'edificio è dotato di Licenza d'uso della costruzione rilasciata dalla Prefettura di Torino in data 04 dicembre 1972.

L'autorizzazione di abitabilità per la nuova costruzione risulta rilasciata in data 29 maggio 1973, n. 136/68 (all. 11).

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

7.2) SITUAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle risultanze dell'interrogazione urbanistica svolta e della cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, il sedime del complesso di cui fanno parte le unità immobiliari periziande ricade nelle seguenti zone (all. 12):

- la maggiore quota (pari al 69,2%) in "Zona RBA.3", classificata come "Residenziale consolidata ad alta densità"; regolata dall'Art. 20/6 delle N.T.A.; l'area viene definita totalmente edificata in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare;
- la minore quota (pari al 30,8%) in "Zona STR_ES", ovverosia area destinata alla viabilità, regolata dall'Art. 14 delle N.T.A., soggetta alle tutele e alle fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali.

Con riferimento ai condizionamenti idrogeologici e geomorfologici, l'intero sedime ricade in "Classe I" della Carta di Sintesi geomorfologica, regolata dall'Art. 12/8 delle N.T.A.; questa classe individua porzioni di territorio nelle quali non vi sono condizioni di pericolosità geomorfologica tali da limitare le scelte urbanistiche.

Per approfondimento, si rimanda all'interrogazione urbanistica acquisita ed alle correlate prescrizioni fissate dalle Norme di Attuazione e/o dalla cartografia dello strumento urbanistico, il cui contenuto è da intendersi qui richiamato e ritrascritto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1) CIRCA LA CONFORMITÀ IN LINEA EDILIZIA

Dalla comparazione fra l'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di sopralluogo, e lo stato di consistenza assentito in linea edilizia in virtù dei menzionati titoli edilizi, si rileva la sussistenza delle seguenti difformità, configurabili altresì come violazioni delle vigenti norme di prevenzione incendio [*sub a)*] e igienico-sanitarie [*sub b)*]:

- a) il locale ad uso autorimessa privata (u.i.u. al Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 356, sub 19) e l'attiguo locale ad uso cantina al piano terreno pertinenziale all'alloggio (u.i.u. al Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 356, sub. 17), si mostrano come un unico ambiente non essendo sussistente il tramezzo divisorio che avrebbe dovuto delimitarli;
- b) all'interno del vano destinato ad uso ripostiglio/lav dell'alloggio risulta installato un vaso sanitario collegato a un sistema di triturazione e pompaggio

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

esterno (tipo "sanitrit").

Fatta salva la più corretta valutazione giuridica degli Organi della procedura, in questa sede peritale si prevede, ad onere ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, la rimessa in ripristino dei luoghi da avvenire mediante l'esecuzione dei seguenti adempimenti e interventi:

in merito alla difformità sub a):

- formazione e presentazione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del locale Comune, con l'ausilio di professionista abilitato, di titolo edilizio idoneo al ripristino di quanto assentito (verosimilmente "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata -CILA-), finalizzata alla regolarizzazione amministrativa ed alla concreta attuazione all'intervento di ripristino;
- formazione e ricostruzione di parete divisoria da erigersi in corrispondenza della linea di delimitazione fra l'originario locale ad uso autorimessa privata (u.i.u. sub 19) e l'originario locale ad uso cantina (u.i.u. sub 17), da realizzarsi con paramento e materiali idonei a garantire i prescritti requisiti di resistenza al fuoco;

in merito alla difformità sub b):

- completa rimozione del vaso sanitario non autorizzato e delle relative componenti e predisposizioni impiantistiche ad esso collegate, con ripristino della destinazione d'uso a ripostiglio/lav originariamente assentita.

L'incidenza professionale per l'allestimento della prevista pratica edilizia, comprensiva dei diritti di segreteria comunali, può prevedersi nell'importo medio presuntivo di circa € 1.300,00 oltre oneri accessori ed Iva ove dovuta.

8.2) CIRCA LA CONFORMITÀ IN LINEA CATASTALE

All'attualità (con riferimento all'aggiornamento delle visure al 16/05/2026), entrambe le unità immobiliari in oggetto risultano così intestate, in linea catastale: proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; proprietà 1/2 (all 13 e all. 14).

L'attuale ditta intestataria, con riferimento a nominativi e quote del diritto di proprietà, corrisponde a quella risultante dai Pubblici Registri Immobiliari, come già relazionata. Per evitare ripetizioni, si rimanda a quanto già segnalato in ordine al contenuto dell'atto di compravendita ed a quanto indicato nella rispettiva nota di trascrizione circa il regime patrimoniale.

Lo stato di consistenza grafico delle due unità immobiliari urbane è riprodotto nelle

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

rispettive planimetrie catastali, ultime in atti e, segnatamente:

- per l'alloggio abitativo (sub 17): planimetria di cui all'allegato 15);
- per il locale ad uso autorimessa privata (sub 19): planimetria di cui all'allegato 16).

La configurazione grafica rappresentata nelle planimetrie catastali sopra richiamate corrisponde all'attuale stato di fatto dei luoghi riscontrato in sede di ispezione peritale, fatte salve le difformità già ampiamente descritte nel precedente paragrafo 8.1 (assenza del tramezzo divisorio tra box e cantina e installazione del sistema tipo "sanitrit" nel ripostiglio). Poiché, come sopra motivato, in questa sede peritale è stato previsto ad esclusivo carico dell'aggiudicatario l'obbligo di rimessa in pristino dei luoghi per ricondurre gli immobili allo stato originariamente assentito (configurazione che coincide con quella delle planimetrie catastali vigenti), non si rende necessaria la presentazione di successivi atti di aggiornamento catastale.

8.3) CIRCA L'APE

Dagli elementi noti e dalla consultazione condotte attraverso l'apposito servizio del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica (SIPEE) della Regione Piemonte, riferite al 30/06/2026, si rileva che l'unità immobiliare ad uso abitativo risulta priva di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità. Per completezza di trattazione, si evidenzia che in allegato al titolo di acquisto in capo ai debitori esecutati (atto di compravendita del 03/07/2015) è presente un attestato trasmesso telematicamente in data 23/07/2014. Tale Ape, peraltro, non appare afferente l'alloggio abitativo in oggetto in quanto inerente un alloggio al piano secondo, censito al Catasto Fabbricati con diversi dati identificativi catastali (ovverosia, foglio 23, particella 356, sub 11).

Quanto al locale legittimato in linea edilizia come autorimessa privata (Sub. 19), si precisa che esso rientra tra le categorie escluse ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.) e, pertanto, non è soggetto all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda a quanto relazionato all'apposito paragrafo 8.1).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
In questa sede peritale si prevede, ad onere ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, la rimessa in ripristino dei luoghi da avvenire mediante l'esecuzione degli adempimenti e interventi riferiti

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

all'apposito paragrafo 8.1).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIOSSASCO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOSSASCO via Giuseppe Garibaldi 6 , della superficie commerciale di **112,10** mq per la quota di:

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

In Comune di **PIOSSASCO (TO), via Giuseppe Garibaldi civico numero 6**:

nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra, di cui il primo piano fuori terra (piano terreno) è destinato ad uso autorimesse e cantine:

diritto di piena proprietà, per l'intero (1/1), dei seguenti enti:

- **al piano terzo** (4° fuori terra): **un alloggio** composto da soggiorno-cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio/lav. e bagno, oltre balconi, posto alle seguenti coerenze salvo più esatte: aria su cortile a tre lati e altro alloggio del piano;
- **al piano terreno** (1° primo fuori terra): **porzione di locale ad uso cantina** posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte: corridoio comune, vano scala ed autorimessa di cui infra;
- **al piano terreno** (1° primo fuori terra): **porzione di locale ad uso autorimessa privata** posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte: corridoio comune, locale cantina di cui sopra, cortile e cantina distinta con subalterno 15.

La dizione di *"porzione di locale"* per i due cespiti posti al piano terreno è stata all'uopo utilizzata in quanto, come meglio dettagliato nel prosieguo della relazione, gli stessi, nell'attuale stato di fatto, si mostrano come un unico ambiente a causa della materiale assenza del tramezzo divisorio originariamente previsto.

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Gli immobili in oggetto sono meglio individuati nelle rispettive planimetrie catastali allegate sotto le lettere "A" et "B" dell'atto di compravendita del 03/07/2015 rogito Notaio Giovanni Schettino, repertorio n. 104431, raccolta n. 18531.

Agli immobili descritti competono le rispettive quote proporzionali di comproprietà su tutte le parti comuni per legge, uso e destinazione.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piossasco (TO) con la seguente identificazione e consistenza (aggiornamento al 16/05/2026):

- foglio 23, particella 356, sub. 17, via Giuseppe Garibaldi n. 6 piano T-3, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita catastale euro 568,10 (alloggio e locale cantina);
- foglio 23, particella 356, sub 19, via Giuseppe Garibaldi n. 6, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 17, superficie catastale 21 mq, rendita catastale Euro 74,63 (locale ad uso autorimessa privata).

Le descritte unità immobiliari derivano dalla denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata in data 23/03/2015, pratica n. TO0129711, n. 73670.1/2015, per soppressione delle precedenti unità immobiliari già identificate come subalterni 2,6,7,8,9,10,11,12, stesso foglio e particella. L'alloggio e cantina (sub 17) deriva altresì da successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 23/11/2015, pratica n. TO0507024, n. 293170.1/2015, contestualmente in atti.

Come anticipato, **si dà atto che nell'attuale stato di fatto dei luoghi** , in difformità a quanto assentito in linea edilizio-urbanistica ed in violazione delle vigenti norme di prevenzione incendio [*sub a)* di cui infra] e igienico-sanitarie [*sub b)* di cui infra]:

- (**a**) il locale ad uso autorimessa privata (u.i.u. sub 19) e l'attiguo locale ad uso cantina al piano terreno pertinenziale all'alloggio (u.i.u. sub. 17), si mostrano come un unico ambiente non essendo sussistente il tramezzo divisorio che avrebbe dovuto delimitarli;
- (**b**) all'interno del vano destinato ad uso ripostiglio dell'alloggio in oggetto risulta installato un vaso sanitario collegato a un sistema di triturazione e pompaggio esterno (tipo "sanitrit").

Fatta salva la più corretta valutazione giuridica, in questa sede peritale si prevede ad onere ed esclusivo carico dell'aggiudicatario la rimessa in ripristino dei luoghi da

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

avvenire mediante l'esecuzione delle seguenti incombenze ed interventi:

in merito alla difformità sub a):

- formazione e presentazione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del locale Comune, con l'ausilio di professionista abilitato, di titolo edilizio idoneo al ripristino di quanto assentito (verosimilmente "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata -CILA-), finalizzata alla regolarizzazione amministrativa ed alla concreta attuazione all'intervento di ripristino;
- formazione e ricostruzione di parete divisoria da erigersi in corrispondenza della linea di delimitazione fra l'originario locale ad uso autorimessa privata (u.i.u. sub 19) e l'originario locale ad uso cantina (u.i.u. sub 17), da realizzarsi con paramento e materiali idonei a garantire i prescritti requisiti di resistenza al fuoco;

in merito alla difformità sub b):

- completa rimozione del vaso sanitario non autorizzato e delle relative componenti e predisposizioni impiantistiche ad esso collegate, con ripristino della destinazione d'uso a ripostiglio/lav originariamente assentita.

Alla luce dell'attuale stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, caratterizzato dalla fusione materiale delle porzioni immobiliari poste al piano terreno (il locale autorimessa e la cantina costituiscono un unico ambiente privo di delimitazione), nonché in considerazione del nesso pertinenziale e funzionale che lega l'autorimessa e la cantina all'alloggio abitativo, si ritiene opportuno prevedere la formazione di un Lotto unico di vendita.

L'eventuale frammentazione dei beni in due lotti distinti determinerebbe un concreto deprezzamento dei singoli beni. Ciò in ragione sia delle criticità connesse all'assenza di una separazione fisica fra le porzioni al piano terreno, sia della minore appetibilità commerciale di un alloggio abitativo che verrebbe privato dal proprio box auto e della relativa cantina pertinenziale.

Per quanto motivato, **nella presente relazione i beni immobili** in oggetto, seppur distintamente analizzati con riferimento ai quesiti disposti, **verranno considerati come facenti parte di un Lotto unico**.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 356 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 6, piano: T-3
- foglio 23 particella 356 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

mq, rendita 74,63 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 6, piano: T

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicazione

Piossasco rappresenta una realtà urbana ubicata nella seconda cintura sud-ovest di Torino, facente parte del contesto territoriale dell'area metropolitana torinese. Il Comune, posto ai piedi del Monte San Giorgio, si estende su una superficie di circa 40,15 km², ripartita tra una fascia prealpina e una porzione pianeggiante confinante con i comuni di Rivalta di Torino, Volvera e Bruino.

La popolazione residente è di circa 17.828 abitanti (dato aggiornato al primo semestre 2026). La cittadina usufruisce di una buona connessione infrastrutturale e viaria: pur non essendo direttamente servita da una stazione ferroviaria interna, è lambita dalla Strada Statale 589 "dei Laghi di Avigliana" e si trova a breve distanza dallo snodo autostradale della S.P. 6 "di Pinerolo" e dall'interconnessione con la Tangenziale Sud di Torino, garantendo un rapido collegamento con il capoluogo.

Gli immobili sono ubicati in una zona semicentrale posta a ridosso del nucleo storico e commerciale del paese. L'area specifica presenta un carattere prevalentemente residenziale consolidato. A breve distanza dall'edificio sono localizzati i principali servizi urbanistici primari e secondari.

Descrizione fabbricato

Lo stabile compendiante le unità immobiliare è un fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra. Il piano terreno (primo fuori terra) è adibito ad autorimesse e cantine.

L'epoca di edificazione dello stabile è collocabile tra la fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta. Sotto il profilo architettonico, l'edificio presenta caratteristiche tipologiche di tipo civile ordinario. Evidenzia i normali segni di invecchiamento ed usura legati all'età del fabbricato e alla vetustà dei materiali esposti agli agenti atmosferici; nel suo complesso lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile si apprezza come discreto.

Il corpo di fabbrica è a pianta isolata, libero su quattro lati; è circondato da area cortilizia di modesta estensione di superficie, costituita da muretto basso e

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

sovrastante cancellata metallica.

La struttura portante appare di tipo tradizionale con telaio in conglomerato cementizio armato; i solai sono da ritenersi in laterocemento. Le facciate sono realizzate in parte con tessere in clinker ceramico, in parte con rivestimento con trama geometrica sporgente ed in parte ad intonaco tinteggiato; la porzione di base delle facciate è rivestita con lastre in pietra

L'accesso pedonale al compendio è delimitato da cancello in profilato metallico; l'accesso alla scala comune avviene da portoncino a due ante in profilato metallico e vetri. L'atrio comune delle scale è di ridotta superficie; mostra pavimento con lastre in marmo perlato e pareti ad intonaco tinteggiato, al pari dei pianerottoli di piano ed interpiano. I gradini delle scale presentano un rivestimento lapideo bicromatico, con un netto contrasto (marmo perlato chiaro e marmo rossastro)

Lo stabile è privo di impianto di ascensore.

Descrizione alloggio abitativo al piano terzo

È da ritenersi qui richiamato quanto già riferito circa l'identificazione e lo stato di consistenza dell'alloggio.

È posto al piano terzo [4° fuori terra] dello stabile e mostra una conformazione planimetria regolare. È accessibile dal pianerottolo comune di piano unicamente per mezzo di rampa di scala. Come detto, non è asservito di impianto di ascensore.

L'alloggio è stato recentemente oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, (verosimilmente nel 2015) che ne ha comportato sia la modificazione dell'assetto planimetrico, che la sostituzione di finiture, serramenti interni ed esterni, oltre a parte delle dotazioni impiantistiche. L'intervento posto in atto si mostra ricercato, con porte interne a scomparsa, porzioni ribassate con controsoffitto, etc. Lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

Composizione ed orientamento:

- la porta di primo ingresso si apre su ampio soggiorno con angolo cottura, prospettante ad ovest;
- dal soggiorno si accede direttamente ad una camera prospettante a nord ed al vano ripostiglio/lav. che, come detto, è stato accessoriato di vaso sanitario non autorizzato (in questa sede è stato previsto la sua rimozione integrale);
- per mezzo di disimpegno, si accede alla seconda camera ed al bagno, entrambi prospettanti a sud;

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- vi sono due balconi, accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera attigua al bagno.

L'unità abitativa ed il locale autorimessa al piano terreno sono meglio visibili e rappresentati nei seguenti allegati documentali esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto il sedime dell'area su cui insiste (all. 17);
- nella tavola di localizzazione spaziale composta da estratto toponomastico ed ortofoto aerea della zona (all. 18);
- nella tavola grafica indicativa illustrativa riportante lo stato di fatto attuale (all. 19)
- nelle già menzionate planimetrie catastali rappresentanti il rispettivo stato di consistenza come dichiarato al Catasto Fabbricati, con le precisazioni esposte circa la mancanza di parete divisoria fra il vano cantina e l'attiguo locale ad uso autorimessa (all. 15,16);
- nel rilevo fotografico ripreso in occasione del sopralluogo, rammostrante lo stato di fatto degli immobili periziandi come esistente alla stessa data (all. 20).

Le pavimentazioni dei locali sono realizzate con piastrellature realizzate tipo in gres ceramico, con finitura superficiale strutturata. Le pareti sono ad intonaco rifinito con tinteggiatura ad effetto spatolato/materico, salvo quelle del bagno che mostrano parziale rivestimento con piastrellature. Il bagno è dotato degli ordinari apparecchi sanitari con piatto doccia, di fattura media.

Le porte interne sono in legno, con apertura a scomparsa. Gli infissi esterni appaiono in profilato di alluminio e legno, con vetri camera.

L'alloggio è ac cessoriato di impianto idro-sanitario, impianto elettrico (peraltro con quadro generale di distribuzione di fattura superiore allo standars) ed impianto di riscaldamento centralizzato, con termoregolazione autonoma. In assenza della necessaria documentazione tecnica e della Dichiarazione di Conformità, gli elementi raccolti in sede di sopralluogo non si configurano sufficienti per accertare il corretto funzionamento degli impianti tecnici di cui è dotata l'unità immobiliare, come pure la loro conformità alle norme vigenti in materia di sicurezza.

<u>Descrizione locale ad uso autorimessa e vano cantina</u>

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

È da ritenersi qui richiamato quanto già riferito circa l'identificazione e lo stato di consistenza delle porzioni di cui trattasi, come pure le già menzionate allegazioni esplicative per una più puntuale descrizione.

Come detto, il locale ad uso autorimessa privata (u.i.u. sub 19) e l'attiguo locale ad uso cantina pertinenziale all'alloggio (u.i.u. sub. 17), si mostrano come un unico ambiente non essendo sussistente il tramezzo divisorio che avrebbe dovuto delimitarli.

L'accesso veicolare al locale autorimessa avviene da cancello carraio a due battenti (peraltro privo di civico numero) che si apre su via trasversale nonchè da porta basculante ad apertura motorizzata. Il locale è altresì accessibile pedonalmente dal pianerottolo comune del piano per mezzo di porta interna.

Il piano di pavimentazione è costituito da piastrelle tipo in grès, con un disegno a effetto mosaico. È asservito di impianto elettrico di forza motrice ed illuminazione, posato a vista entro tubazioni protettive rigide in PVC. In assenza della necessaria documentazione tecnica e della Dichiarazione di Conformità, gli elementi raccolti in sede di sopralluogo non si configurano sufficienti per accertare il corretto funzionamento degli impianti tecnici di cui è dotata l'unità immobiliare, come pure la loro conformità alle norme vigenti in materia di sicurezza.

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*

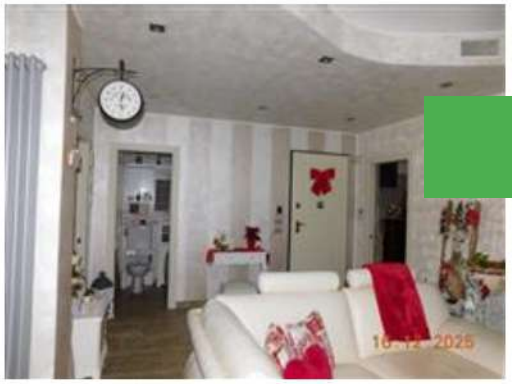
descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali abitativi al piano terzo (4° fuori terra) - u.i. sub 17	92,00	x	100 %	=	92,00
balconi comunicanti con i vani principali - u.i. sub 17	27,00	x	30 %	=	8,10
porzione di locale, al piano terreno (1° f.t.), assentita in linea edilizia ad uso cantina _ u.i. sub 17	6,00	x	25 %	=	1,50
porzione di locale al piano terreno (1° f.t.) assentita, in linea edilizia, ad uso autorimessa privata - u.i. sub 19	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	**146,00**				**112,10**

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a













VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

descrizione	importo
svalutazione forfettaria dovuta all'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta, pari a circa il 5% ed, in arrotondamento;	-7.000,00
costi di rimessa in ripristino delle difformità edilizie riscontrate, comprensive di oneri professionali, nonché costi vivi per cancellazione delle formalità pregiudizievoli e correlate incidenze professionali	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Molteplici sono le definizioni del valore di mercato fornite dagli Enti ed Organismi Internazionali, come pure dalla letteratura estimativa, i cui contenuti sostanziali appaiono comunque fra loro congruenti; significativa è la seguente definizione:

- secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il *«valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione» (*"Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard", edito Tecnoborsa).

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. Nel caso di specie, è confacente l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo che, in sostanza, si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni aventi caratteristiche analoghe e medesimo orizzonte temporale alla data di riferimento.

L'esperto, nella formulazione di valore, dovrà cercare di renderlo il meno personale possibile, con l'intento di ottenere, un giudizio che - pur influenzato dalla propria esperienza - possa risultare quanto più obiettivo, non potendo tuttavia abbattere pienamente la fisiologica alea di incertezza estimativa connaturata ad ogni giudizio

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

di valore, dal che, correlativamente, le risultanze cui si perverrà in punto di stima debbono intendersi suscettibili di *"tolleranza estimale"*.

Al fine dare attuazione al procedimento estimativo, è stato assunto quale parametro fisico di riferimento la "superficie lorda commerciale omogeneizzata". Sulla scorta dei contenuti grafici degli elaborati planimetrici acquisiti e delle verifiche metriche eseguite in loco (precedentemente descritte), tale superficie viene quantificata in circa 112 mq. La consistenza indicata costituisce mero strumento di calcolo strumentale alla formulazione del giudizio di stima; il valore finale dell'immobile è da intendersi riferito "a corpo" e nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

Per determinare i valori di mercato di immobili similari nell'area di riferimento, è stata condotta un'indagine di tipo indiretto:

- Banca dati OMI (Agenzia delle Entrate): con riferimento al secondo semestre 2025, per la zona omogenea specifica *(Centro Storico via Palestro, S.P. da Pinerolo a Torino, via Di S. Rocco)* e la tipologia *"abitazioni civili"* in stato conservativo normale, si registrano valori compresi tra un minimo di € 1.000,00/mq e un massimo di € 1.500,00/mq. (all. 21);
- ricerche concrete sul mercato reale (immobile comparabile): è stato rilevato un immobile similare posto a breve distanza (in via Saluzzo, fabbricato del 1970, terzo piano senza ascensore, parzialmente ristrutturato); tale unità, della superficie di 100 mq, è offerta sul libero mercato a € 110.000,00, pari a un'incidenza unitaria di € 1.100,00/mq; applicando una decurtazione cautelativa del 8% a titolo di sconto per fisiologica trattativa sul prezzo richiesto, l'incidenza unitaria corretta viene determinata in circa € 1.012,00/mq.

In considerazione delle migliori caratteristiche distributive e delle finiture interne dell'alloggio in oggetto (derivanti da un recente intervento di manutenzione straordinaria eseguito nel 2015) si ritiene congruo apportare un incremento del 18% rispetto al comparabile di mercato; si perviene così a un valore unitario di base pari a € 1.200,00/mq, dato coerente e allineato con i valori medi espressi dalla banca dati OMI.

Calcolo estimativo e coefficienti correttivi

- Valutazione di base: 112 mq × € 1.200,00/mq = € 134.400,00, arrotondato a € 134.000,00.

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Al valore di base così ottenuto viene applicata una duplice correzione, al fine di considerare le specificità del contesto esecutivo e lo stato dell'immobile:

- svalutazione forfettaria dovuta all'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta (circa 5%) ed, in arrotondamento, circa € 7.000,00;
- costi di rimessa in ripristino delle difformità edilizie riscontrate, comprensive di oneri professionali, nonché costi vivi per cancellazione delle formalità pregiudizievoli e correlate incidenze professionali, pari a complessive € 6.000,00;
- il totale complessivo delle detrazioni applicate viene pertanto stimato in € 13.000,00.

Conclusioni e Giudizio di Stima

Sottraendo dal valore di base le detrazioni sopra descritte (€ 134.000,00 - € 13.000,00), il valore di mercato adeguato ai coefficienti correttivi si attesta nell'importo di euro 121.000,00, corrispondente a un valore medio unitario ponderato di circa € 1.080,00/mq.

In conclusione, all'esito delle analisi svolte e in adempimento ai quesiti posti, il più probabile valore di mercato attuale, adeguato con i coefficienti di cui al quesito, della piena proprietà per l'intero (1/1) degli immobili pignorati [siti nel Comune di Piossasco (TO), alla via Garibaldi n. 6, nella presente costituenti un Lotto Unico], può stimarsi in euro 121.000,00.

La valutazione formulata è espressa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, con annessi diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e come gli stessi sono stati finora goduti e posseduti dagli odierni debitori esecutati in virtù del menzionato titolo di acquisto, intendendosi richiamato quanto riferito nella presente relazione di stima e nelle allegazioni documentali ad essa di corredo.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,10	0,00	121.000,00	121.000,00
				121.000,00 €	**121.000,00 €**

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.000,00**
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.000,00**

data 07/07/2026

il tecnico incaricato
Leonardo Di Brita

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a