



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

811/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Ivana PEILA

CUSTODE:

Avv. Cristina VOLTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Rosotto

CF:RSTGNN80B22E3790

con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8

telefono: 0115835113

email: giovanni@rosotto.com

PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 811/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a RIVOLI corso Francia 156, quartiere Cascine Vica, della superficie catastale di 63 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione, facente parte di edificio di tipo condominiale, sito nel Comune di Rivoli, in provincia di Torino, con ingresso dai civici nn. 156 e 158 di corso Francia, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 25 n. 17. Si allega estratto di mappa al n. 3, dove in colore rosso è evidenziato il compendio ed in colore azzurro il perimetro dell'alloggio pignorato.

Precisamente con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4) forma oggetto di stima quanto segue:

con ingresso dal civico n. 156 di corso Francia (già via Torino)

- al piano secondo (III f.t.): appartamento distinto con il n. 9 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio infra citato e composto di una camera tinello, cucinino e servizi, posto alle coerenze: cortile, proprietà Fogliatti o aventi causa, corso Francia e alloggio 10 del piano;
- al piano interrato: un locale cantina distinta con il n. 5 nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio infra citato e posto alle coerenze: corridoio comune, cantina n. 4 e serbatoio nafta.

La descrizione letterale riportata nell'atto di provenienza non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto dal rilievo effettuato sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra l'ingresso e il tinello con cucinino, per cui di fatto oggi l'appartamento risulta composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, bagno (privo di antibagno), camera, oltre a balcone e veranda (realizzata abusivamente). Dalle fotografie allegate alla pratica n. 469/92 del 1993 è stato possibile evincere che già a partire dal 1992 era presente la veranda a chiusura del balcone verso il cortile.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono inoltre da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e le relative comproprietà delle parti comuni del compendio immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio più oltre citato (allegato n. 5), nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Si allega copia del Regolamento di Condominio al n. 5 a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando parte aggiudicataria a prenderne copiata lettura.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 25 particella 17 sub. 5007 (già sub. 9), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63 mq (totale escluse aree scoperte 61 mq), rendita € 307,29.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO *** - parte eseguita.

Cronistoria catastale:

- 05/01/2018: Pratica n. TO0003385 in atti dal 05/01/2018 variazione di classamento (n. 457.1/2018);
 - 24/02/2017: Pratica n. TO0062162 in atti dal 28/02/2017 ampliamento - variazione di toponomastica (n. 25110.1/2017) - modifica della toponomastica da "CORSO TORINO n. 72" a "CORSO FRANCIA n. 156";
 - 30/10/2014: Pratica n. TO0416041 in atti dal 30/10/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 309271.1/2014) - modifica dell'indicazione del piano da "S-2" a "S1-2";
 - 07/06/1999: Pratica n. TO0092626 in atti dal 02/03/2006 voltura d'ufficio C/V - F.O.PROT.20247/2006 (n.9397.1/2006)
 - 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario
 - 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario
 - 30/06/1987: Impianto meccanografico
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito di sopralluogo eseguito in data 03/02/2026, alla presenza della parte esecutata e previo contatto telefonico intercorso con la medesima, è emerso che l'alloggio pignorato risulta occupato dalla madre della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , sig.ra *** DATO OSCURATO *** , la quale vi dimora unitamente alla figlia, come già riferito anche al Custode.

In precedenza, in data 08/01/2026, alla presenza del Custode delegato, era stato effettuato un primo tentativo di accesso all'immobile; tuttavia, come da relazione dell'avv. Cristina Volta, agli atti della procedura, l'accesso non era stato eseguito per mancata apertura della porta d'ingresso da parte dell'occupante (sig.ra *** DATO OSCURATO ***), che dichiarava di non essere in possesso delle chiavi. L'esecutata risultava assente e non immediatamente reperibile.

Nonostante le dichiarazioni rese in sede di sopralluogo, dagli accertamenti anagrafici eseguiti presso il Comune di Bruino la sig.ra *** DATO OSCURATO *** risulta residente in Bruino (TO), via Avigliana n. 12. Si allega sub n. 6 certificato di residenza rilasciato in data 07/01/2026.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle verifiche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed alla documentazione depositata nel fascicolo della procedura (Certificato n.ro TO 518678 anno 2025), è stato possibile riscontrare che sull'unità immobiliare oggetto di stima gravano le formalità di seguito indicate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui: importo pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE (5 x MILLE sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria): importo pari a € 200,00 (*)
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00 (*)

(*) oltre a € 53,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate è risultata trascritta ipoteca volontaria (ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/1979 - Registro Particolare 340 Registro Generale 4490), da ritenersi inefficace per trascorso ventennio, sebbene non sia stata annotata la cancellazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- TRASCRIZIONE del 13/10/2021 - Registro Particolare 32817 Registro Generale 45341

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9372/2021 del 07/07/2021

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: il diritto di 1/1 di piena proprietà dell'immobile pignorato. La nota colpisce unicamente l'U.I. staggita per cui potrà essere cancellata totalmente a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- TRASCRIZIONE del 02/12/2025 - Registro Particolare 39554 Registro Generale 53442

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 24673/2025 del 24/11/2025

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: il diritto di 1/1 di piena proprietà dell'immobile pignorato. La nota colpisce unicamente l'U.I. staggita per cui potrà essere cancellata totalmente a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.596,09
Millesimi condominiali:	46

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio

Lo stabile è amministrato da:

• 

Regolamento di Condominio

Per lo stabile è stato trascritto regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio SCARABOSIO Aldo di Pinerolo rep. 19882/5907 del 29/03/1978, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 27/04/1978 ai nn. 9279/8025, registrato a Pinerolo il 18/04/1978 al n. 2187.

Il compendio immobiliare è formato da due enti autonomi:

- a) il fabbricato con accesso da corso Francia nn. cc. 156 e 158, elevantesi a cinque piani f.t. oltre a piano interrato, destinato a negozi ed abitazioni civili, perimetrato tra le lettere A-B-C-D-G-H-A nella planimetria del piano terra allegata;
- b) stabile interno adibito ad autorimesse, laboratori e magazzini, perimetrato tra le lettere A-H-G-D-F-E-A nella planimetria del piano terra allegata.

Si allega al n. 5 copia del regolamento completo a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale ed al quale si rimanda per tutti i vincoli e servitù esistenti. In base alle tabelle millesimali allegate, al lotto oggetto di stima, individuato con il n. "9" competono le seguenti carature millesimali:

- 46/1000 - tabella "A" proprietà - assicurazione - amministrazione - manutenziale -imposte
- 47/1000 - tabella "B" pulizia materiale contributi, luce scale;
- 138/3326 mc - tabella "C" riscaldamento.

Spese insolute

Lo scrivente, in risposta al quesito posto dal Giudice, ha trasmesso allo studio dell'Amministratore pro tempore una scheda che è stata restituita compilata e firmata (allegato n. 7). Dal modulo ricevuto si evince quanto segue:

- alla data del 08/01/2026 l'ammontare delle spese condominiali insolute era pari a € 7.596,09;
- le spese condominiali medie sono pari a circa 1.200 €/anno e le spese per riscaldamento sono pari a circa 650 €/anno;

- non vi sono spese straordinarie già deliberate alla data del 08/01/2026.

Con riferimento alle spese condominiali insolute sopra quantificate in complessivi € 7.596,09, si evidenzia che, dalla documentazione acquisita, non è stato possibile determinare con precisione la quota parte riferibile alle ultime due annualità anteriori alla data della perizia.

Parte aggiudicataria, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., subentra negli obblighi condominiali limitatamente ai contributi relativi all'esercizio in corso alla data del decreto di trasferimento ed a quello precedente. La puntuale quantificazione delle somme effettivamente dovute dall'aggiudicatario dovrà pertanto essere effettuata dall'amministratore del condominio all'atto del trasferimento della proprietà.

Attestato di prestazione energetica (APE)

In base alle ricerche effettuate presso il SIPEE, con aggiornamento al 05/03/2026, l'immobile è risultato privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle verifiche effettuate presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed alla documentazione depositata nel fascicolo della procedura (Certificato n.ro TO 518678 anno 2025), è stato possibile ricostruire la titolarità e le vicende ventennali dell'unità immobiliare pignorata come di seguito indicato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

pervenuta in virtù di:

- **07/06/1999:** atto di compravendita a rogito Notaio Paolo BONOMO rep. 22880, trascritto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e in data 30/06/1999 ai nn. 15387/23936, con il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ciascuno per la quota pari a 1/4 proindivisa ed unitamente per l'intero, vendettero e trasferirono alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò la piena proprietà dei locali oggetto di pignoramento. Si allega al n. 4 copia dell'atto integrale ricevuto dall'archivio notarile di Torino, unitamente alle note di trascrizione dei titoli precedenti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base al certificato ipotecario depositato in atti ed alle verifiche effettuate dallo scrivente con aggiornamento al 02/03/2026, si possono ricostruire le vicende ventennali dell'immobile come segue:

- **16/12/1998:** apertura di successione testamentaria in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , che lascia a succedergli il fratello *** DATO OSCURATO *** , il fratello *** DATO OSCURATO *** la sorella *** DATO OSCURATO *** la nipote *** DATO OSCURATO *** ciascuno per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà pro-indivisa. Si precisa che non risulta trascritta accettazione tacita di eredità, ma che è seguito atto successivo di vendita a parte eseguita.
- **11/12/1989:** verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito Notaio Roberto GRECO

rep. 9160/637 del 11/12/1989, registrato a Rivoli il 15/12/1989 al n. 4101, trascritto a Torino2 il 22/12/1989 - Registro Particolare 26774 Registro Generale 39398, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** dispose che fosse devoluta la quota di 1/2 di piena proprietà proindivisa dell'immobile staggito. Si rileva la mancanza della trascrizione della successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO ***.

- 27/01/1979: atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO rep. 22634/6843, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 20/02/1979 - Registro Particolare 3830 Registro Generale 4489, con il quale i coniugi *** DATO OSCURATO *** vendettero e trasferirono ai coniugi *** DATO OSCURATO *** che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dei locali oggetto di pignoramento. Da considerarsi primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla documentazione ricevuta dell'ufficio tecnico del Comune di Rivoli è stato possibile comprendere che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **pratica edilizia n. 127 del 1955 con rilascio di Nulla osta n. 127 del 20/10/1955**, rilasciata in seguito a domanda del 13/10/1955 presentata dai **CONDOMINIO CORSO FRANCIA** per nuova costruzione di casa di civile abitazione a 5 piani f.t. in regione cascine Vica Corso Torino 72. Dalla documentazione ricevuta dal comune si rileva che il progetto del cemento armato è stato depositato alla Prefettura di Torino Div. 4° in data 24/10/1955. Non essendo stata presa visione della pratica del cemento armato, non è possibile riferire nulla circa la conformità dello stato di fatto al progetto presentato.

All'interno dello stesso fascicolo è stata reperita **dichiarazione di abitabilità n. 127/55 del 20/12/1956**, rilasciata in seguito a domanda presentata da **CONDOMINIO CORSO FRANCIA** in data 03/10/1956.

- **autorizzazione edilizia n. 469/92 del 26/01/1993** presentata da Condominio Corso Francia n. 156-158, in persona dell'amministratore **PEPE MICHELE**, per "riparazione frontali, rivestimento del frontespizio cieco". Dalle fotografie allegate alla pratica n. 469/92 del 1993 è stato possibile evincere che già a partire dal 1992 era presente la veranda a chiusura del balcone verso il cortile.

- **denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 4235 nel 2002**, presentata dall'amministratore di Condominio PEPE Michele

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In base alle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Rivoli, alla documentazione resa consultabile dallo stesso ufficio ed al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che l'immobile non risulta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo. Dal confronto tra l'ultimo stato autorizzato e quanto rilevato sono emerse difformità edilizie riguardanti l'intero fabbricato, sia interne che esterne. In particolare il vano scala è ubicato in diversa posizione rispetto a quanto rappresentato nel progetto assentito, per cui il locale bagno, anziché essere ubicato sul fronte verso corso Francia, è

stato invece realizzato verso il cortile.

L'alloggio presenta una superficie lorda inferiore rispetto a quanto autorizzato ed in luogo della cucina prevista a progetto è stato realizzato un angolo cottura direttamente comunicante con il locale su corso Francia. Sebbene sia credibile che tali modifiche sopradescritte risalgano all'epoca di costruzione del fabbricato e non a modifiche successive, parte aggiudicataria dovrà prendere atto che per la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere presentata una pratica in sanatoria, soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa oltre che oneri professionali e diritti.

Dal confronto con l'ufficio tecnico è emerso che per la sanatoria sarà possibile la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, od in alternativa una Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. ai sensi dell'art. 34ter commi 1, 2, 3 del D.P.R. 380/2001. Si richiamano in ogni caso i contenuti dell'art. 3.4.1 delle Linee Interpretative del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti sull'attuazione del decreto -legge 29/05/2024 n. 69 convertito, con modificazioni, dalla legge 24/07/2024 b, 105 (cosiddetto "Decreto Salva Casa") per cui la valutazione sulla percorribilità di una sanatoria ai sensi dell'art. 34ter commi 1,2,3, va ricordato che tale valutazione "deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Consiglio di Stato, Sez. VI, 23 ottobre 2020, n. 6432)".

Dovrà essere anche verificata la corrispondenza tra il progetto strutturale depositato presso il Genio Civile e quanto realizzato e, nel caso in cui occorresse presentare una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del Testo Unico (DPR 380/2001), ottenere il nulla osta del Condominio, trattandosi di modifiche riguardanti l'intero compendio immobiliare e quindi anche le parti comuni.

I costi vengono stimati in misura non inferiore a 1.032 €, non ritenendo vi sia un aumento del valore venale dell'immobile a seguito degli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo rilasciato.

Degli aspetti sopra esposti si è tenuto debito conto nel prezzo posto a base d'asta, considerando che l'aggiudicatario dovrà farsi a carico delle spese di sanatoria (oneri professionali, tributi e sanzioni). Per la determinazione dell'importo della sanzione occorrerà fare riferimento al comma 5 dell'art. 36bis, che per comodità viene di seguito riportato:

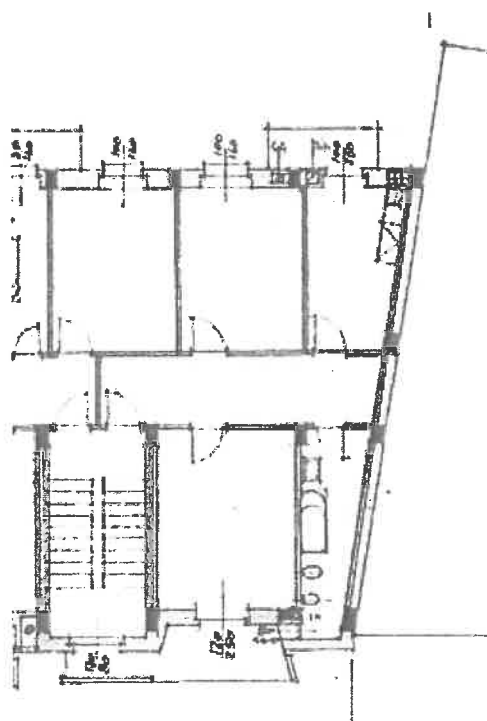
"5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: [...]

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

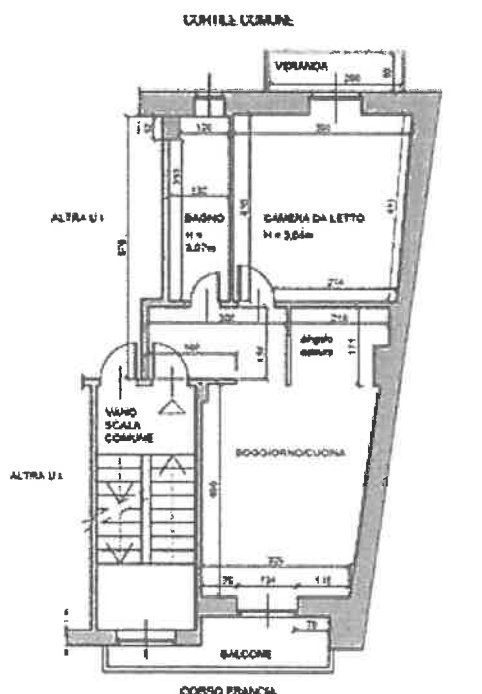
Successivamente alla costruzione del fabbricato sono stati realizzati senza titolo edilizio due ulteriori interventi:

1. demolizione tramezzo di divisione tra ingresso e zona giorno - OPERA NON MANTENIBILE, in quanto in contrasto con la vigente normativa igienico sanitaria e con il regolamento edilizio, risultando di fatto mancante il necessario antibagno;
2. chiusura del balcone verso cortile e la trasformazione in veranda - OPERA NON MANTENIBILE.

Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, prima della presentazione della pratica in sanatoria sopra citata, dovrà ripristinare il muro e la relativa porta e rimuovere la veranda. Il prezzo posto a base d'asta ha tenuto debito conto sia del costo di tali interventi, che dell'assenza di garanzie in punto agli impianti.



PLANIMETRIA ULTIMO STATO AUTORIZZATO



PLANIMETRIA INDICATIVA STATO ATTUALE - fuori scala

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 28/02/2017, non è conforme allo stato dei luoghi in quanto:

- è stato demolito il tramezzo divisorio tra l'ingresso ed il soggiorno con angolo cottura, creando di fatto un unico locale, direttamente comunicante con il bagno.

L'altezza interna indicata nella scheda in 3,0 m è stata rilevata di 3,07 m nel locale bagno e 3,04 m nella camera da letto.

Per la cantina si segnala che è stata misurata un'altezza netta di 2,64 m a fronte dell'altezza di 2,5 m indicata nella scheda catastale. E' stata pure rilevata una difformità relativa alla rappresentazione delle parti comuni del piano interrato in corrispondenza della scala di accesso al piano terreno.

La scheda del sub. 9 (ora soppresso per costituire il sub. 5007) rappresentava una conformazione planimetrica simile a quella assentita con la pratica edilizia n. 127/1955 a cui è seguito il rilascio dell'abitabilità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

In merito alla Conformità urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa (allegato n. 9).

Si precisa in ogni caso che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla conformità titolarità/corrispondenza atti e alla continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile, si rimanda alla lettura del capitolo 6 "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In relazione alla conformità tecnica degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare oggetto di stima lo scrivente non ha reperito né dichiarazioni di conformità (Di.Co.) né dichiarazioni di rispondenza (Di.Ri.).

Non sono stati eseguiti accertamenti tecnici, né verifiche e prove atti a comprovare il corretto funzionamento o la rispondenza degli impianti alla normativa vigente. Gli impianti vengono pertanto trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

In sede di trasferimento parte aggiudicataria dovrà prendere atto che la Procedura non presta alcuna garanzia in ordine alla conformità, al funzionamento o all'adeguatezza degli impianti, restando a carico dell'aggiudicatario stesso ogni eventuale onere di verifica, adeguamento o messa a norma.

Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore posto a base d'asta.

BENI IN RIVOLI CORSO FRANCIA 156, QUARTIERE CASCINE VICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIVOLI corso Francia 156, quartiere Cascine Vica, della superficie catastale di 63 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione, facente parte di edificio di tipo condominiale, sito nel Comune di Rivoli, in provincia di Torino, con ingresso dai civici nn. 156 e 158 di corso Francia, insistente in mappa catasto terreni al Fg. 25 n. 17. Si allega estratto di mappa al n. 3, dove in colore rosso è evidenziato il compendio ed in colore azzurro il perimetro dell'alloggio pignorato.

Precisamente con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 4) forma oggetto di stima quanto segue:

con ingresso dal civico n. 156 di corso Francia (già via Torino)

- al piano secondo (III f.t.): appartamento distinto con il n. 9 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio infra citato e composto di una camera tinello, cucinino e servizi, posto alle coerenze: cortile, proprietà Fogliatti o aventi causa, corso Francia e alloggio 10 del piano;
- al piano interrato: un locale cantina distinta con il n. 5 nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di condominio infra citato e posto alle coerenze: corridoio comune, cantina n. 4 e serbatoio nafta.

La descrizione letterale riportata nell'atto di provenienza non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto dal rilievo effettuato sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra l'ingresso e il tinello con cucinino, per cui di fatto oggi l'appartamento risulta composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, bagno (privo di antibagno), camera, oltre a balcone e veranda (realizzata abusivamente). Dalle fotografie allegate alla pratica n. 469/92 del 1993 è stato possibile evincere che già a partire dal 1992 era presente la veranda a chiusura del balcone verso il cortile.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono inoltre da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e le relative comproprietà delle parti comuni del compendio immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio più oltre citato (allegato n. 5), nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Si allega copia del Regolamento di Condominio al n. 5 a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando parte aggiudicataria a prenderne copiata lettura.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 25 particella 17 sub. 5007 (già sub. 9), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 63 mq (totale escluse aree scoperte 61 mq), rendita € 307,29.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO *** - parte eseguita.

Cronistoria catastale:

- 05/01/2018: Pratica n. TO0003385 in atti dal 05/01/2018 variazione di classamento (n. 457.1/2018);
- 24/02/2017: Pratica n. TO0062162 in atti dal 28/02/2017 ampliamento - variazione di toponomastica (n. 25110.1/2017) - modifica della toponomastica da "CORSO TORINO n. 72" a "CORSO FRANCIA n. 156";
- 30/10/2014: Pratica n. TO0416041 in atti dal 30/10/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 309271.1/2014) - modifica dell'indicazione del piano da "S-2" a "S1-2";
- 07/06/1999: Pratica n. TO0092626 in atti dal 02/03/2006 voltura d'ufficio C/V - F.O.PROT.20247/2006 (n.9397.1/2006)
- 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario
- 30/06/1987: Impianto meccanografico

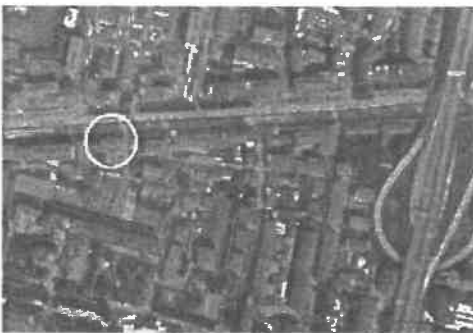
DESCRIZIONE DELLA ZONA



VISTA DA CORSO FRANCIA



VISTA DA CORTILE INTERNO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

VISTA DA CORSO FRANCIA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del compendio immobiliare

Il fabbricato, di cui è parte il lotto pignorato, è servito da due scale con accesso dai civici n. 156 e n. 158 di corso Francia. All'unità immobiliare oggetto di pignoramento si accede dal portone recante il civico n. 156. Lo stabile è privo di ascensore.

Descrizione dell'unità immobiliare

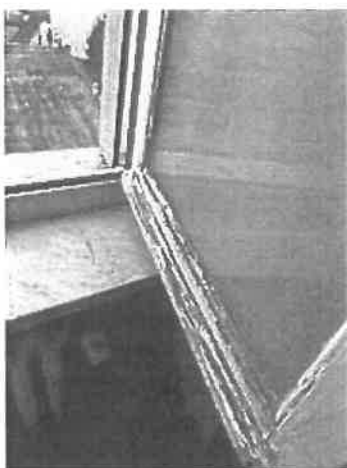
In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento al sopralluogo effettuato ed alla documentazione fotografica allegata al n. 1, si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica di varia tipologia;
- rivestimenti: pareti in intonaco civile tinteggiato, fatta eccezione per i servizi igienici e l'angolo cottura in piastrelle di ceramica; presente per alcune pareti del soggiorno un rivestimento decorativo a pannelli tridimensionali effetto mattoncino di colore bianco; presenti danni sul soffitto del balcone verandato (foto n. 27) di cui non è stato possibile comprendere la causa; sono presenti altresì tracce di muffe batteriche nella parete verso altro stabile, credibilmente dovute a ponti termici od a mancanza di adeguato isolamento;
- serramenti esterni: porta di ingresso all'alloggio con cilindro europeo (foto nn. 4 e 5), serramenti esterni in legno vetusto con vetro semplice (foto n. 13), con avvolgibile esterna in alcuni casi in PVC (foto n. 21) ed in altri in legno verniciato (foto n. 28); presente chiusura del balcone lato cortile con telaio in alluminio e specchiature in vetro (foto n. 20 e n. 26)
- serramenti interni: di tipo economico con specchiature in vetro (foto n. 8 e n. 9);
- impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti ad incasso ed in parte in canaline esterne, dotato di interruttore magnetotermico (salvavita); presente citofono apriporta e contatore di energia elettrica in prossimità dell'ingresso ;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico dotato di vasca da bagno, tazza wc, bidet, lavabo, oltre ad attacco lavatrice (foto n. 15)
- impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato, collegato a radiatori a colonna con installati ripartitori (foto n. 24); acqua calda sanitaria prodotta mediante boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno (foto n. 17); si precisa che il contatore del gas è stato installato all'interno di una nicchia a parete, accessibile dalla camera da letto (foto n. 23 e n. 24).

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

E' stato possibile visionare il locale cantina e sono state rilevate le seguenti misure: larghezza 1,51 m, profondità 4,36 m, altezza netta interna 2,64 m. Le pareti ed il soffitto risultano al rustico e privi di intonaco e rasatura e il pavimento è in battuto di cemento. Il locale è inoltre gravato dalla servitù di passaggio di tubazioni condominiali.



DETTAGLIO SERRAMENTO



ANGOLO COTTURA



BAGNO



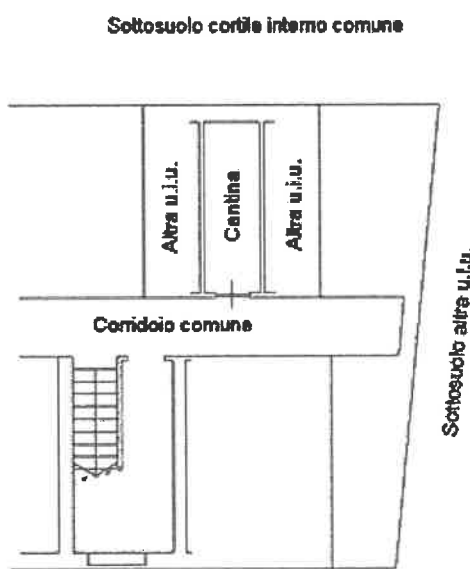
ZONA GIORNO

CONSISTENZA:

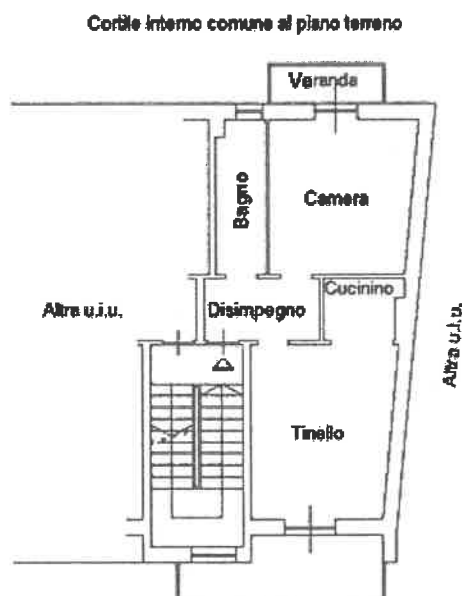
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con cantina (come da visura catastale allegata al n. 2)	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00



Sottosuolo Controviale
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO
INTERRATO - CANTINA - fuori scala



Controviale distacco da Corso Francia
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO
SECONDO - ALLOGGIO - fuori scala

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.). Il fabbricato oggetto di valutazione ricade nella microzona 3 - C2 - denominata "Semicentrale/STRADA COMUNALE VILLARBASSE RIVOLI" per cui per il I semestre 2025 per abitazioni di tipo economico in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 1050 €/mq e 1550 €/mq.

Si è quindi applicata la seguente formula:

- Val OMI min+ (Val OMI max - Val OMI min) x K x coef. immobile

Dove K è il coefficiente legato al taglio di superficie ed al piano.

Determinato il valore normale, sono stati poi applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali la posizione del fabbricato nel tessuto urbano, il piano in cui è ubicato l'immobile, lo stato di conservazione, la vetustà dell'edificio, la luminosità, l'esposizione e

la vista, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato alloggio (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione e per l'assenza di garanzie: € 53.000,00

In merito alla determinazione del valore di stima, si precisa che la superficie catastale dell'alloggio (63 mq) utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie.

Per la determinazione del probabile valore di mercato sono stati consultati anche atti presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 da riferirsi alla compravendita di alloggi nello stesso stabile. In particolare si è preso visione dei seguenti atti:

- RP 3004 del 2024 da riferirsi alla vendita di alloggio al piano secondo della sup. di 55 mq con cantina al piano interrato della sup. di 10 mq per il prezzo dichiarato in atto di € 52.000;
- RP 14075 del 2023 da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto della sup. di 69 mq con cantina al piano interrato della sup. di 9 mq per il prezzo dichiarato in atto di € 53.000;
- RP 34643 del 2024 da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto della sup. di 65 mq con cantina al piano interrato per il prezzo dichiarato in atto di € 65.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 53.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per rimozione e smaltimento della veranda e per ripristino del muro demolito (realizzazione di antibagno oggi mancante)	-5.000,00
riduzione per presentazione di pratica edilizia in sanatoria SCIA e pratica di aggiornamento catastale DOCFA, compresi oneri professionali e diritti. In punto alla sanzione si rimanda alla lettura del paragrafo relativo alla regolarità edilizia	-5.000,00
decurtazione per assenza di garanzie anche in punto alla mancanza delle certificazioni degli impianti (circa 10%)	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: € 38.000,00

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: € 38.000,00

data 13/03/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Rosotto