



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 114/2025

PROMOSSA L



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

Rappresentante del procedente: a

Perito Estimatore: geom. Massimo DARDINO



Il sottoscritto geom. Massimo DARDINO, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 8491, con studio in Via Vigna n. 52, 10073 - Ciriè (TO), nominato C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti e rilievi, si prega di presentare la seguente



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobili siti nel Comune di Borgaro Torinese (TO), uno in Via Lussemburgo n. 9, mentre l'altro in Via Torino n. 68/A, costituiti da n. 2 unità immobiliari così censite:



- Catasto Fabbricati Comune di Borgaro Torinese (TO), Foglio 5:

- Particella 609, sub. 5 in Via Lussemburgo n. 9, piani T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Rendita Catastale Euro 72,51;
- Particella 1085, sub. 29 in Via Torino n. 68/A, piani T, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, Rendita Catastale Euro 56,81;

- Mappali terreni correlati Comune di Borgaro Torinese (TO), Foglio 5:

- particella 522, qualità ente urbano, superficie are 07 e ca 58 (758 m²);
- particella 1085, qualità ente urbano, superficie are 06 e ca 88 (688 m²);

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Trattasi della piena proprietà di 2 unità immobiliari ad uso autorimessa in zona centrale a Borgaro Torinese Il primo costituito da un box sito in Via Lussemburgo n. 9 edificato nel 1969



1

STUDIO TECNICO GEOMETRA MASSIMO DARDINO
Via Vigna, 52 - 10073 Ciriè (TO) - Cell. 349.4586418 - P.IVA 09028840016 - C.F. DRD MSM 81P26 E445H
E-mail: massimo.dardino@gmail.com - PEC: massimo.dardino1@geopec.it



a seguito di Licenza Edilizia n. 56/69 del 27/10/1969 per “nuova costruzione box prefabbricati per autorimesse private” e successivo provvedimento quadro in sanatoria del 29/04/1999, l’immobile risulta essere un box di un complesso di bassi fabbricati ad uso autorimesse. L’accesso all’immobile avviene da strada pubblica tra il civico 17 ed il 23 di Via Lussemburgo entrando in un’area privata.

L’altra unità immobiliare è costituita da un posto auto singolo, sulla copertura piana delle autorimesse interrata, sito in Via Torino 68/A edificato nel 2002 a seguito di Concessione Edilizia n. 202/00 del 12/02/2002 per “Nuova costruzione di autorimessa interrata con copertura adibita a parcheggio, entrambi di pertinenza dei fabbricati di civile abitazione”.

L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite accesso carraio dal civico 68/A di Via Torino.

Precisamente forma oggetto di stima:

- Unità immobiliare sviluppata su un piano fuori terra con ingresso al piano terreno e formato da un box singolo (Via Lussemburgo n. 9);
- Unità immobiliare costituita da posto auto singolo realizzato sulla copertura di autorimessa interrata (Via Torino 68/A);

Altezza utile dei locali:

Via Lussemburgo: il box presenta altezza interna di 2,20 m.

Via Torino: il posto auto, non avendo copertura, non ha un’altezza netta.

Finiture interne:

Via Lussemburgo: le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco mentre la pavimentazione è in cemento liscio.

N.B.: nel box di Via Lussemburgo le pareti presentano diversi ammaloramenti mentre il soffitto risulta ampiamente scrostato a causa di problemi nell’impermeabilizzazione della copertura.

Via Torino: non vi sono finiture ad eccezione della pavimentazione in autobloccanti.

Serramenti:

Via Lussemburgo: l’unico serramento è il portone metallico, che consente l’accesso carraio, che si presenta in discrete condizioni manutentive.

STUDIO TECNICO GEOMETRA MASSIMO DARDINO

Via Vigna, 52 - 10073 Ciriè (TO) - Cell. 349.4586418 - P.IVA 09028840016 - C.F. DRD MSM 31P26 E445H
E-mail: massimo.dardino@gmail.com - PEC: massimo.dardino1@geopec.it

2



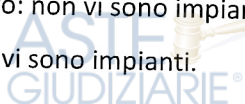
Via Torino: non vi sono serramenti, vi è solo una sbarra d'accesso comune per tutti i posti auto.



Dotazione di impianti:

Via Lussemburgo: non vi sono impianti.

Via Torino: non vi sono impianti.



Finiture esterne:

Via Lussemburgo: il fabbricato è intonacato e tinteggiato di giallo.

N.B.: La finitura esterna risulta in pessime condizioni manutentive, la tinteggiatura risulta affetta da ampi scolorimenti, l'intonacatura è danneggiata sugli spigoli e vi sono evidenti segni sia di umidità di risalita dal terreno, sia colature dalla copertura piana che hanno causato la comparsa di muffe nere su tutta la parete.

Via Torino: non vi sono finiture esterne in quanto, l'area parcheggio, è delimitata da muretti in cemento armato comuni, mentre il posto auto è delimitato da strisce disegnate sulla pavimentazione in autobloccanti.

N.B.: le strisce di delimitazione dei posti auto sono molto scolorite, potrebbe pertanto essere necessaria una ripassatura di tutte le strisce, tale spesa sarà tuttavia da effettuare in comune con le altre proprietà.



Descrizione degli spazi esterni

Entrambi gli immobili sono privi di spazi esterni di pertinenza ad eccezione degli spazi di manovra comuni.



Strutture:

Via Lussemburgo: prefabbricata

Via Torino: non vi sono strutture ad eccezione dell'autorimessa interrata, in cemento armato, sopra la quale si trova il posto auto oggetto di perizia.

All'interno dell'Allegato "A" è presente documentazione fotografica esterna composta da n. 6 fotografie.



STUDIO TECNICO GEOMETRA MASSIMO DARDINO

Via Vigna, 52 - 10073 Cirié (TO) - Cell. 349.4586418 - P.IVA 09028840016 - C.F. DRD MSM 81P26 E445H
E-mail: massimo.dardino@gmail.com - PEC: massimo.dardino1@geopec.it

3



In base ai sopralluoghi effettuati in data 19/01/2026 ed il 27/01/2026 lo scrivente può riferire che le unità immobiliari oggetto di stima sono di fatto ultimate e fruibili.

SITUAZIONE LOCATIVA

Durante il sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione resa consultabile allo scrivente si è rilevato che gli immobili oggetto di stima, risultano privi di occupanti, in quanto la sig.ra S. _____ (gli immobili) nata a _____ codice fiscale _____ risulta attualmente residente in F. _____

Ai fini della stima le unità immobiliari sono da considerarsi libere e non utilizzate ma nel possesso del debitore esecutato.

TITOLARITA'

Entrambi gli immobili sono attualmente di proprietà della sig.ra S. _____

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:

- **Via Lussemburgo:**
 - **05/06/2000:** Atto del 05/06/2000 Pubblico ufficiale _____ Sede _____ TORINO (TO) Repertorio n. 87216 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14913.1/2000 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 20/12/2000, con il quale il sig. _____ nato a _____ vendeva la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Borgaro Torinese (TO), Via Lussemburgo n. 9, così censita al Catasto Fabbricati: _____ box al Foglio 5, particella 609, subalterno 5.
- **Via Torino:**
 - **12/05/2004:** Atto del 12/05/2004 Pubblico ufficiale _____ Sede _____ (TO) Repertorio n. 19746 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18757.1/2004 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 14/06/2004, con il quale la ditta "_____ con sede in _____ vendeva la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Borgaro Torinese (TO), Via _____



Torino n. 68/A, così censita al Catasto Fabbricati:
posto auto al Foglio 5, particella 1085, subalterno 29.

VINCOLI SERVITU' E DEBITI A FAVORE DI TERZI

Non sono state reperite documentazioni inerenti servitù gravanti sui beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I beni risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, rep. n. _____ del _____ trascritto il _____ ai numeri _____ a favore di " _____", contro la signora _____.
- Annotazione _____ 16 (restrizione di beni).
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di _____, _____, 7, trascritto il 24/02/2017 ai numeri 7708/1272 a favore di " _____" contro _____.
- Annotazione n. 127 del 19/01/2026 (cancellazione totale).
- pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 17/07/2025 rep. n. 4250, trascritto il 03/09/2025 ai numeri 39423/29393 a favore di " _____", contro la _____.

SPESE CONDOMINIALI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Via Lussemburgo: l'immobile risulta privo di regolamento condominiale come riferito dall'amministratore di condomini _____.

Via Torino: vi è il regolamento di condominio che viene allegato alla presente all'allegato C

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Gli immobili nel PRG sono entrambi inseriti nella zona "Area residenziale: area a capacità insediativa esaurita" Zona Br art. III.I.3 e IV.I.1.2 delle NTA del Comune di Borgaro Torinese.

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIE

Conformità edilizie di carattere comunale e catastale.

Sulla base dell'accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Borgaro Torinese sono state rinvenute le seguenti pratiche:

Via Lussemburgo: edificato nel 1969 a seguito di Licenza Edilizia n. 56/69 del 27/10/1969 per "nuova costruzione box prefabbricati per autorimesse private" e successivo provvedimento quadro in sanatoria del 29/04/1999.

Via Torino: edificato nel 2002 a seguito di Concessione Edilizia n. 202/00 del 12/02/2002 per "Nuova costruzione di autorimessa interrata con copertura adibita a parcheggio, entrambi di pertinenza dei fabbricati di civile abitazione".

A seguito dei sopralluoghi effettuati non sono state riscontrate difformità evidenti dallo stato legittimo degli immobili, sarà comunque necessario effettuare un sopralluogo più approfondito al fine di valutarne l'effettiva rispondenza con quanto autorizzato con le pratiche sopraesposte.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Gli immobili oggetto di perizia rientrano nei casi in cui non è obbligatoria la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica in quanto sono locali non riscaldati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Le superfici calcolate, secondo i rapporti della norma UNI 10750, normalmente adottata in sede di trattativa commerciale, ed i rapporti mercantili ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 per

quelle destinazioni non menzionate nella norma UNI citata e rilevate in sito sono riportate nella tabella presente nel paragrafo seguente.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO

La stima del valore attuale degli immobili viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica a corpo, perché ritenuto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche del bene in oggetto.

Hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche le considerazioni circa la posizione territoriale, la viabilità e i servizi presenti in zona e alle dotazioni e le condizioni manutentive generali dello stabile in cui essi sono collocati. Il contesto territoriale in cui sono inseriti gli immobili pignorati è prevalentemente residenziale e presenta una dinamicità di mercato nella media.

Come già precisato in precedenza i materiali costituenti il box, si presentano generalmente in scarse condizioni di conservazione e manutenzione.

Sulla base delle quotazioni raccolte, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari del territorio, confrontate con la forbice dei valori di stima definite dall'Agenzia delle Entrate aggiornate al 1° semestre 2025 che, nel caso specifico varia tra € 620 - € 930 per box in stato conservativo normale nella zona "B1 – Centrale/residenziale centrale strada provinciale Torino Lanzo, strada Borgaro Leini". Si precisa inoltre che i valori dei due immobili sono stati separati e, vista la tipologia di immobili si consiglia di effettuare due vendite separate in modo da rendere i beni vendibili più facilmente. Si riportano nelle tabelle seguenti le valutazioni di mercato delle unità immobiliari in oggetto al valore minimo a causa degli ammaloramenti, delle caratteristiche e lo stato d'uso suesposto:

Valore di mercato dell'unità immobiliare in Via Lussemburgo					
Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	€/ m ²	Valore
box	13,00	1,00	13,00	700	€ 9.100,00

Valore dell'unità immobiliare arrotondato: € 9.100/00 (Euro novemilacento/00)

Valore di mercato dell'unità immobiliare in Via Torino

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	€/ m ²	Valore
posto auto	11,00	0,40	4,40	700	€ 3.080,00

Valore dell'unità immobiliare arrotondato: € 3.100/00 (Euro tremilacento/00)

N.B.: Al fine di rendere più semplice la vendita se ne consiglia la suddivisione in due lotti separati.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto CTU Dardino geom. Massimo deposita la relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI

Come descritto in precedenza si allegano alla presente perizia di stima i seguenti allegati:

- Allegato A: Documentazione fotografica degli immobili riportante lo stato dei luoghi derivanti dai sopralluoghi tenuti il 19/01/2026 ed il 27/01/2026;
- Allegato B: Documentazione catastale: visure e schede catastali, elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni ed estratto di mappa;
- Allegato C: regolamento di condominio;
- Allegato D: Atto di pignoramento e note di trascrizione;
- Allegato E: Certificato di stato civile e di matrimonio;
- Allegato F: Ispezione ipotecaria degli immobili;
- Allegato G: atti di compravendita degli immobili;

Il tecnico
geom. Massimo DARDINO