

TRIBUNALE DI IVREA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

174/2025 del R.G.E

G.E. Dott.ssa Stefania Frojo

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Segattini Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2025 del R.G.E.

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.883,50	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 30/10/2025, il sottoscritto Arch. Segattini Paola, con studio in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Costantino Nigra 84 (ex. 32) (Coord. Geografiche: 45.383544, 7.712484)

DESCRIZIONE

Appartamento situato all'interno del complesso denominato "[REDACTED]".

L'alloggio, distinto con il numero 6, è composto al piano secondo di due camere, cucina e due piccoli balconi che si affacciano sulla strada, uno sul lato Nord e l'altro sul lato Est. È presente al piano superiore un sottotetto, non abitabile, nel quale si trova un bagno con altezza netta di soli 1,88 mt., accessibile tramite scala comune condominiale e direttamente collegato all'unità immobiliare del piano secondo solo tramite botola nel soffitto di una delle camere. Al piano interrato è presente un locale cantina, accessibile dall'esterno (cortile), tramite una scala.

Il fabbricato è ubicato in una delle vie principali del paese, nel centro storico del Comune di Castellamonte, a circa 300 mt dal Municipio, a circa 500 mt dalla Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e dall'Ospedale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/12/2025.

Custode delle chiavi: IVG Torino

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Costantino Nigra 84 (ex. 32)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente agli atti Certificazione Notarile Sostitutiva del 02/10/2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta in data 17/12/2025, quindi in data successiva alla Certificazione sopra citata, risulta:

- Pignoramento immobiliare UNEP c/o Tribunale di Ivrea n.6588 del 29/10/2025. Trascrizione 18/11/2025, reg. gen. 9167, reg. particolare. 7539, a favore: [REDACTED], contro [REDACTED] (si veda l'Allegato 9).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] a (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 10 novembre 2025 la sottoscritta ha inoltrato, tramite PEC, istanza di rilascio del certificato di stato civile e dell'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio relativi all'esecutato. L'Ufficio Anagrafe del Comune di Castellamonte ha trasmesso il certificato di stato civile, dal quale risulta che l'esecutato è coniugato (cfr. allegato 2), comunicando tuttavia l'impossibilità di rilasciare l'estratto di matrimonio poiché il relativo matrimonio non risulta celebrato in Italia.

Dall'atto di provenienza dell'immobile in favore dell'esecutato, rogato in data 18 dicembre 2003 dalla notaia Fernanda Perosino (cfr. All. 1), risulta che l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni come regolato dalla legge cinese.

CONFINI

L'alloggio al piano secondo confina con: pianerottolo e vano scala, a Nord Via Costantino Nigra, a Est Piazza Matteotti, a Sud unità immobiliare di altra proprietà, a Ovest altro alloggio del piano.

Il sottotetto, non abitabile, collegato con l'alloggio tramite botola, confina con: pianerottolo e vano scala, a Nord Via Costantino Nigra, a Est Piazza Matteotti, a Sud e a Ovest unità immobiliari di altra proprietà.

Al piano interrato, il locale ad uso cantina, confina con: corridoio comune, vano scala, intercapedine a due lati e cantina 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	69,00 mq	1	68,50 mq	2,80 m	2
Soffitta	53,00 mq	69,50 mq	0,2	13,70 mq	1,70 m	Sottotetto
Cantina	10,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	Int
Totale superficie convenzionale:				85,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 14/11/2003	[REDACTED] (catastalmente risultava ancora [REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 462, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,26 Piano 2-Sottotetto
Dal 14/11/2003 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 462, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 187,99 Piano 2-Sottotetto
Dal 09/11/2015 al 11/11/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 462, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 105 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 104 mq Rendita € 187,99 Piano 2- sottotetto

Alla data di acquisto del bene, da parte dell'esecutato, in data 18/12/2003, la partita risultava ancora intestata al Signor [REDACTED] per ineseguita voltura dei seguenti titoli:

- atto di vendita dal Signor [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] in data 23 maggio 1977 numero 8745 di repertorio, registrato a Cuorgnè il 10 giugno 1977 al numero 1262;
- atto di vendita dai Signori [REDACTED] a rogito [REDACTED] in data 6 ottobre 1979, numero 13721 di repertorio.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	462	5		A4	2	4 vani	Totale: 105 m ² Totale: escluse aree scoperte: 104 mq	187,99 €	2- Sottotetto		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 10/12/2025 risultano esserci delle difformità tra stato rilevato e planimetria catastale. In particolare si è riscontrato che:

- la parete divisoria tra le due camere al piano secondo risulta spostata di circa 20 cm. rispetto alla posizione indicata in planimetria;
- non è presente la scaletta interna che dovrebbe collegare il piano secondo col sottotetto, ma solo una botola nel soffitto;
- le altezze medie indicate in planimetria, riferite al sottotetto, non sono corrette. In particolare per il bagno è indicata un'altezza media di 1,98 mt, sul posto si è rilevata un'altezza di 1,88 mt e la presenza di un controsoffitto realizzato con una soletta in cemento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in scadente stato conservativo.

In particolare è necessario intervenire sul tetto, dal quale provengono infiltrazioni che hanno causato fenomeni di degrado a soffitto e pareti del piano secondo.

Si fa presente che il tetto dell'edificio, come specificato anche nell' Art. 1 del Capitolo II ("PROPRIETA' COMUNI") del Regolamento Condominiale, è "di proprietà comune di tutti i condomini, in proporzione alle rispettive quote di valore (millesimi)". Quindi qualsiasi intervento deve essere previamente deliberato e approvato dall'assemblea condominiale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita entro condominio denominato "██████████".

Il Regolamento Condominiale (Si veda l'Allegato 8, copia del regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio) riporta:

"Sono di proprietà ed uso comune, indivisibile ed inalienabili, di tutti i condomini tutte le parti di locali, gli impianti dell'edificio che, in base agli atti di trapasso ed al presente regolamento non risultino di proprietà singola od individuale.

Sono di proprietà comune, in proporzione delle rispettive quote di valore in condominio: il suolo su cui sorge

l'edificio, il sottosuolo, il cortile, tutte le opere di fondazione, la struttura portante, il tetto dell'edificio, l'andito carraio, gli ambienti di uso comune destinati all'accesso delle singole unità, tutte le opere decorative e di rivestimento di facciata, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come comunque previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Art.2-PROPRIETA COMUNI CON TERZE PERSONE AVENTI DIRITTO.

"Costituiscono proprietà comune tra tutti i condomini ed altre proprietà limitrofi non facenti parte del presente condominio i seguenti immobili:

-Il cortile oggetto di pari diritti da parte di tutti i condomini e delle proprietà [REDACTED] che dovranno, se non esistono scritture che dimostrino il contrario con le eventuali quote di possesso o di diritto, partecipare alle spese di manutenzione in proporzione all'uso potenziale che hanno sul predetto cortile.

- Le scale sulle quali insiste un diritto di passaggio da parte della proprietà [REDACTED] che dovrà intervenire per la manutenzione ordinaria in base all'uso potenziale e la destinazione dei locali in Sua proprietà.

Il condomino dovrà in ogni caso garantire, come meglio specificato ai punti successivi, la disponibilità e l'uso dei predetti beni senza intralciare o impedire in alcun modo, se non basandosi su accordi preesistenti, il rispettivo uso delle altre proprietà."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di Provenienza del bene all'esecutato del 18/12/2003 del [REDACTED] (Si veda l'All. 1) viene precisato:

"La vendita viene fatta ed accettata a corpo dichiarandosi che le piante richiamate ed il disegno allegato sono puramente indicativi e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti ai locali venduti ed allo stabile di cui fanno parte, quali locali vengono trasferiti alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, come vennero sinora tenuti e posseduti dalla parte venditrice e come alla stessa pervennero per acquisto fattone dai Signori [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 6 ottobre 1979 numero 13721 di repertorio, registrato a Cuorgnè il 26 ottobre 1979 al numero 2053...

La vendita viene fatta sotto la precisa osservanza del detto atto di provenienza, nonchè del regolamento di condominio dello stabile e del relativo atto di deposito a rogito Notaio [REDACTED] in data 15 dicembre 1990 numero 14755 di repertorio, più volte citato, atti e regolamento che si hanno qui per interamente riportati e trascritti e che la parte compratrice dichiara di conoscere ed accettare in ogni loro clausola, servitù e vincolo, obbligandosi per sè, successori ed aventi causa ad osservarli ed a farli osservare."

L'Art. 2 del Regolamento di Condominio precisa che:

"Costituiscono proprietà comune tra tutti i condomini ed altre proprietà limitrofi non facenti parte del presente condominio i seguenti immobili:

-Il cortile oggetto di pari diritti da parte di tutti i condomini e delle proprietà [REDACTED] che dovranno, se non esistono scritture che dimostrino il contrario con le eventuali quote di possesso o di diritto, partecipare alle spese di manutenzione in proporzione all'uso potenziale che hanno sul predetto cortile.

- Le scale sulle quali insiste un diritto di passaggio da parte della proprietà [REDACTED] che dovrà intervenire per la manutenzione ordinaria in base all'uso potenziale e la destinazione dei locali in Sua proprietà.

Il condomino dovrà in ogni caso garantire, come meglio specificato ai punti successivi, la disponibilità e l'uso dei predetti beni senza intralciare o impedire in alcun modo, se non basandosi su accordi preesistenti, il rispettivo uso delle altre proprietà."(Si veda l'All. 8-Regolamento di Condominio, fornito dall'Amministratore)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è collocato all'interno di uno stabile di antica edificazione.

Le pareti perimetrali sono presumibilmente in mattoni/pietra, il tetto presenta struttura portante in legno e manto di copertura in coppi.

Il condominio non è dotato di un impianto centralizzato, ma all'interno dell'appartamento non si è riscontrata la presenza di una caldaia, pur essendoci in tutte le stanze del secondo piano dei termosifoni in buono stato conservativo.

Al secondo piano i pavimenti sono realizzati con piastrelle in graniglia, mentre i serramenti sono in legno con doppi vetri e ante d'oscuro sempre in legno, l'altezza interna dell'appartamento è di 2,80 mt.

I locali presentano esposizione a Nord e a Est.

Il sottotetto non abitabile invece è al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, il cui accesso è stato effettuato tramite accesso forzoso, risulta in stato di abbandono, all'interno sono presenti alcuni oggetti sparsi e qualche mobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 30/11/2023
Reg. gen. 9311 - Reg. part. 901
Importo: € 84.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.000,00
Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 3,40 %
N° repertorio: 44061
N° raccolta: 17972

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 01/10/2025
Reg. gen. 7621 - Reg. part. 6271
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 18/11/2025
Reg. gen. 9167 - Reg. part. 7539
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, per ogni annotamento a € 294,00 per la trascrizione.

Per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione, ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di €200,00. Tali conteggi verranno effettuati in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione.

A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

(Si veda l'Allegato 9- Ispezioni ipotecarie aggiornate 17_12_2025)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Area CENTRO STORICO (Art. 26) del PRGC del Comune di Castellamonte. (All. 6 ESTRATTO VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC PROGETTO DEFINITIVO Tav. C.3.1 AREE URBANIZZATE E URBANIZZANTE e All. 7 Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 13/11/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte.

In data 08/01/2026 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte le pratiche edilizie elencate nell'allegato 11 (Accesso Atti).

L'immobile è di antica edificazione e non sono presenti in archivio pratiche edilizie riguardanti la sua costruzione, né tantomeno certificati di agibilità.

Delle pratiche fornite dall'Ufficio Tecnico, solo la 357/1980 riguarda unicamente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Si tratta di una Autorizzazione edilizia del 14/01/1981 n.1/1981, rilasciata per intervento di manutenzione straordinaria per formazione nuovo servizio igienico al piano secondo e relativo disimpegno e rifacimento parziale solaio sottotetto. Non si sono trovati però documenti che attestassero l'inizio lavori né tantomeno la fine lavori, quindi sembrerebbe essere decaduta. Inoltre dal sopralluogo si è potuto riscontrare che effettivamente tali lavori non sono stati eseguiti.

(La situazione attuale non corrisponde in realtà né allo stato di fatto indicato nella richiesta di permesso di Costruire, né allo stato di progetto. Infatti risulta diversa l'altezza dichiarata e la posizione della parete divisoria che separa le due camere).

In data 15/01/2026 la sottoscritta ha inviato richiesta, tramite pec., all'Ufficio Provinciale di Torino – Agenzia del Territorio per ottenere planimetria catastale storica dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, in particolar modo, al fine di comprendere se il bagno al piano sottotetto non abitabile fosse sempre esistito o comunque ante 1967, non essendo presenti pratiche edilizie inerenti. Si allega risposta ricevuta in data 20/01/2026 (allegato 12) in cui l'Ufficio comunica che non sono presenti planimetrie storiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente agli impianti, considerando che sul posto non è presente la caldaia, la necessità di adeguamento dell'impianto elettrico ed il fatto che non è presente un bagno al piano secondo e quello nel sottotetto non abitabile è raggiungibile tramite scala condominiale esterna all'appartamento, i costi di adeguamento degli stessi vengono stimati in circa 8.000€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti.

In base alle informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, risulta un importo complessivo da pagare di

€ 7.500,32, di cui 5.420,76€ riguardano un debito accumulato negli anni, ai quali si aggiungono:

- Esercizio ordinario 2024 - Nel periodo 01/01/2024-31/12/2024 le spese relative all'immobile dell'esecutato ammontano a € 736,53 su un totale di spese dell'intero condominio di € 4.365,29.
- Esercizio ordinario 2025 - Nel periodo 01/01/2025-31/12/2025 le spese relative all'immobile dell'esecutato ammontano a € 647,28 su un totale di spese dell'intero condominio preventivate di € 6.400.
- Preventivo esercizio ordinario 2026 - Nel periodo 01/01/2026-31/12/2026 le spese relative all'immobile dell'esecutato ammontano a € 695,75 su un totale di spese dell'intero condominio di € 4.400.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Costantino Nigra 84 (ex. 32)
Appartamento situato all'interno del complesso denominato "██████████". L'alloggio, distinto con il numero 6, è composto al piano secondo di due camere, cucina e due piccoli balconi che si affacciano sulla strada, uno sul lato Nord e l'altro sul lato Est. È presente al piano superiore un sottotetto, non abitabile, nel quale si trova un bagno con altezza netta di soli 1,88 mt., accessibile tramite scala comune condominiale e direttamente collegato all'unità immobiliare del piano secondo solo tramite botola nel soffitto di una delle camere. Al piano interrato è presente un locale cantina, accessibile dall'esterno (cortile), tramite una scala. Il fabbricato è ubicato in una delle vie principali del paese, nel centro storico del Comune di Castellamonte, a circa 300 mt dal Municipio, a circa 500 mt dalla Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e dall'Ospedale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.510,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- Il prezzo unitario adottato è desunto da un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria e stato conservativo.
L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.
- Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale tipologia di edifici, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.
Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Castellamonte in zone limitrofe, si ottiene una media di 690 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE nel Primo Semestre 2025, in zona centrale nel Comune di Castellamonte.

Per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale, il valore di mercato indicato va da un minimo di 540 €/mq ad un massimo di 810 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della ritaratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 675 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellamonte (TO) - Via Costantino Nigra 84 (ex. 32)	85,20 mq	675,00 €/mq	€ 57.510,00	100,00%	€ 57.510,00
				Valore di stima:	€ 57.510,00

Valore di stima: € 57.510,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	7.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1.500,00	€
Adeguamento impianti	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 31.883,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il prezzo unitario adottato è desunto da un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori della Banca dati

delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria e stato conservativo.

L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale tipologia di edifici, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.

Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Castellamonte in zone limitrofe, si ottiene una media di 690 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE nel Primo Semestre 2025, in zona centrale nel Comune di Castellamonte.

Per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale, il valore di mercato indicato va da un minimo di 540 €/mq ad un massimo di 810 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della ritaratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 675 €/m².

Per quanto riguarda il deprezzamento sopra indicato su stato d'uso e di manutenzione si è tenuto conto: del degrado riscontrato su murature e soffitti del piano secondo a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura di competenza condominiale.

Nella voce di deprezzamento "Adeguamento impianti" si è tenuto conto del fatto che al piano secondo non è presente un servizio igienico. L'unico bagno è collocato nel sottotetto non abitabile ed ha un'altezza di soli 1,88 cm.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bollengo, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Segattini Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato stato civile esecutato
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto Variante PRGC
- ✓ N° 7 Altri allegati - NTA



- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie aggiornate 17/12/2025
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Accesso Atti
- ✓ N° 12 Altri allegati- Risposta UPT a Istanza planimetria storica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellamonte (TO) - Via Costantino Nigra 84 (ex. 32)
Appartamento situato all'interno del complesso denominato "██████████ ██████████". L'alloggio, distinto con il numero 6, è composto al piano secondo di due camere, cucina e due piccoli balconi che si affacciano sulla strada, uno sul lato Nord e l'altro sul lato Est. È presente al piano superiore un sottotetto, non abitabile, nel quale si trova un bagno con altezza netta di soli 1,88 mt., accessibile tramite scala comune condominiale e direttamente collegato all'unità immobiliare del piano secondo solo tramite botola nel soffitto di una delle camere. Al piano interrato è presente un locale cantina, accessibile dall'esterno (cortile), tramite una scala. Il fabbricato è ubicato in una delle vie principali del paese, nel centro storico del Comune di Castellamonte, a circa 300 mt dal Municipio, a circa 500 mt dalla Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e dall'Ospedale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Area CENTRO STORICO (Art. 26) del PRGC del Comune di Castellamonte. (All. 6 ESTRATTO VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC PROGETTO DEFINITIVO Tav. C.3.1 AREE URBANIZZATE E URBANIZZANTE e All. 7 Norme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 31.883,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.883,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castellamonte (TO) - Via Costantino Nigra 84 (ex. 32)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 462, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	85,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in scadente stato conservativo. In particolare è necessario intervenire sul tetto, dal quale provengono infiltrazioni che hanno causato fenomeni di degrado a soffitto e pareti del piano secondo. Si fa presente che il tetto dell'edificio, come specificato anche nell' Art. 1 del Capitolo II ("PROPRIETA' COMUNI") del Regolamento Condominiale, è "di proprietà comune di tutti i condomini, in proporzione alle rispettive quote di valore (millesimi)". Quindi qualsiasi intervento deve essere previamente deliberato e approvato dall'assemblea condominiale.		
Descrizione:	Appartamento situato all'interno del complesso denominato "██████████". L'alloggio, distinto con il numero 6, è composto al piano secondo di due camere, cucina e due piccoli balconi che si affacciano sulla strada, uno sul lato Nord e l'atro sul lato Est. È presente al piano superiore un sottotetto, non abitabile, nel quale si trova un bagno con altezza netta di soli 1,88 mt., accessibile tramite scala comune condominiale e direttamente collegato all'unità immobiliare del piano secondo solo tramite botola nel soffitto di una delle camere. Al piano interrato è presente un locale cantina, accessibile dall'esterno (cortile), tramite una scala. Il fabbricato è ubicato in una delle vie principali del paese, nel centro storico del Comune di Castellamonte, a circa 300 mt dal Municipio, a circa 500 mt dalla Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo e dall'Ospedale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 30/11/2023

Reg. gen. 9311 - Reg. part. 901

Importo: € 84.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 3,40 %

N° repertorio: 44061

N° raccolta: 17972

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 01/10/2025

Reg. gen. 7621 - Reg. part. 6271

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 18/11/2025

Reg. gen. 9167 - Reg. part. 7539

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura