



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 427/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona Gambacorta



CUSTODE:

IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberta Mosso

CF: MSSRRT71S51L219J

con studio in Chieri (To) via SAN GIORGIO, 6A

Telefono: 3383585789

E. mail: studiomosso.geo@gmail.com

PEC: roberta.mosso@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Porzione di fabbricato di civile abitazione a SCALENGHE via Savigliani 7, della superficie commerciale di **67,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato di civile abitazione sita in Scalenghe (TO) in Via Savigliani n. 7 composta da cucina al piano terreno, una camera e servizio al piano primo, collegati fra loro da scala interna oltre ad antistante cortile pertinenziale, coerente con: via Savigliani, passaggio privato, Zanon e Forleo o aventi causa.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono tutti in voltini di mattoni.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco carico- scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno con vetro.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri protetti verso l'esterno da persiane in legno. All'unità pignorata si accede direttamente dalla via (ingresso pedonale e carraio) mediante portico di pertinenza.

Il portoncino di accesso è di tipo semplice in alluminio e vetro, e l'unità pignorata è dotata di videocitofono.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a gas, e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti. Si è accertato che la caldaia non è più presente fisicamente, ma era posta a piano terreno nell'apposito vano, all'esterno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 196 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via Savigliani n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: Nord e Est altra proprietà - Sud: cortile - Ovest: via Savigliani
Il cortile è gravato da una servitù di passaggio a favore dei confinanti.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.504,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava libero da locazioni .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2008 a firma di dott. Osella Paolo ai nn. 49059/23547 di repertorio, iscritta il 29/01/2008 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 167/892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: € 139.500.
Importo capitale: € 93.000.
Durata ipoteca: 35



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/02/2025 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 2545 di repertorio, trascritta il 18/03/2025 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO ai nn. 2040/1654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€. 0,00
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:

Trattandosi di unica unità immobiliare non è disciplinata da regolamento di condominio e non sono previste spese di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/02/2007 a firma di notaio Marinone Giovanni ai nn. 50228/14067 di repertorio, trascritto il 15/03/2007 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Sezione di PINEROLO ai nn. 2477/1647

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/02/2006 a firma di notaio Marinone Giovanni ai nn. 49364/13329 di repertorio, trascritto il 15/03/2006 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Sezione di PINEROLO ai nn. 2608/1818

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 28/02/2006), con atto stipulato il 13/10/2000 a firma di dott. Giovanni Marinone ai nn. 43437/9128 di repertorio, registrato il 24/10/2000 a Pinerolo ai nn. 2544, trascritto il 23/10/2000 a Pinerolo ai nn. 7390/5452

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **602/91** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e parziale ampliamento di edifici, presentata il 04/03/1991 con il n. 933 di protocollo, rilasciata il 27/01/1992

Concessione edilizia N. **624/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a C.E



n. 602/91 ristrutturazione fabbricati, presentata il 18/03/1992 con il n. 1176 di protocollo, rilasciata il 16/04/1992.

Volturata successivamente a *** DATO OSCURATO *** la parte A e a *** DATO OSCURATO *** la parte B

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Testo coordinato e Aggiornato alla variante Parziale approvata con D.C.C. n. del 30/11/2021, l'immobile ricade in zona residenziale RR5 - area residenziale di ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di copertura I.C.: 0,40 mq/mq

Densità massima consentita I.F.F: 1,5 mc/mq.

Le aree RR Sono quelle che, non possedendo particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, presentano tuttavia l'esigenza di una sensibile ristrutturazione edilizia ed urbanistica, da attivare sia attraverso un'opera di ammodernamento sia attraverso la demolizione e ricostruzione, sia ancora tramite opere di riorganizzazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Scalenghe (To) e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della presente stima, NON RISULTA CONFORME alla situazione edilizia agli atti. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione mediante la presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. Art. 36 bis c. 5) in sanatoria di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi autorizzato.

Si precisa che gli oneri e le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie sono verosimili e andranno opportunamente verificati ed approfonditi con gli uffici comunali, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terreno: la scala di collegamento al piano primo è in posizione differente rispetto all'elaborato grafico della variante 624/92 ed il locale cucina non è stato realizzato, creando così un unico locale "cucina-soggiorno". Inoltre sono state invertite la finestra e la porta finestra. Al piano primo: diversa posizione della finestra del bagno, che è stata realizzata sulla facciata lato sud.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. Art. 36 bis c. 5) in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di SCIA art. 36 bis c.5) in sanatoria: €.1.500,00
- Oblazione: €.516,00
- Diritti di segreteria: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SCALENGHE VIA SAVIGLIANI 7

PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato di civile abitazione a SCALENGHE via Savigliani 7, della superficie commerciale di **67,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Porzione di fabbricato di civile abitazione sita in Scalenghe (TO) in Via Savigliani n. 7 composta da cucina al piano terreno, una camera e servizio al piano primo, collegati fra loro da scala interna oltre ad antistante cortile pertinenziale, coerente con: via Savigliani, passaggio privato, Zanon e Forleo o aventi causa.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono tutti in voltini di mattoni.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco carico- scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno con vetro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri protetti verso l'esterno da persiane in legno. All'unità pignorata si accede direttamente dalla via (ingresso pedonale e carroio) mediante portico di pertinenza.

Il portoncino di accesso è di tipo semplice in alluminio e vetro, e l'unità pignorata è dotata di videocitofono.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a gas, e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti. Si è accertato che la caldaia non è più presente fisicamente, ma era posta a piano terreno nell'apposito vano, all'esterno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

Identificazione catastale:

- Foglio 41 particella 196 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via Savigliani n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Nord e Est altra proprietà - Sud: cortile - Ovest: via Savigliani

Il cortile è gravato da una servitù di passaggio a favore dei confinanti.

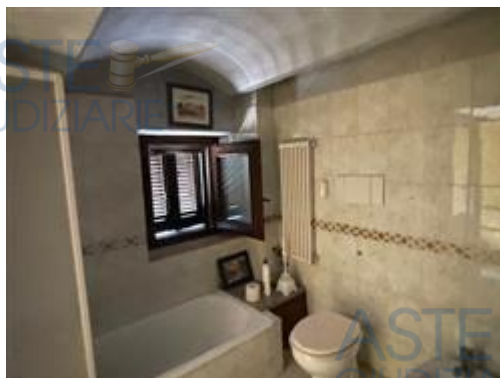
L'intero edificio si sviluppa su 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.



Soggiorno e cucina



La camera



Il bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi.



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- supermercato
- spazi verde
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 6 km
- ferrovia distante 8 km
- aeroporto distante 48 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di prestazione energetica, in base alle informazioni acquisite dal CTU, non esiste.





Il fabbricato di via Savigliani, 7



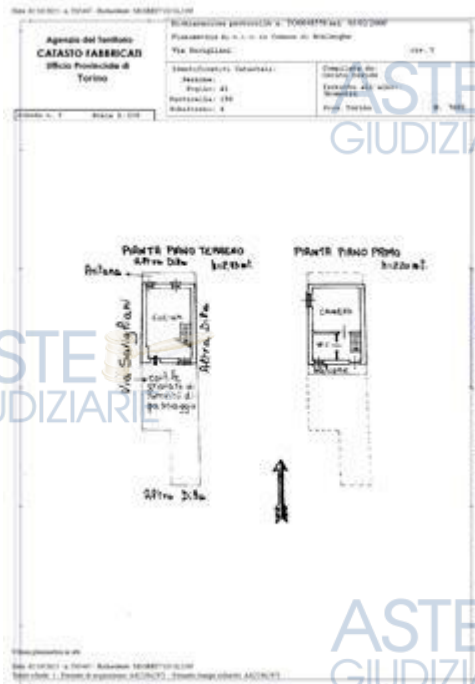
CONSISTENZA:

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
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Portico piano terreno	5,00	x	30 %	=	1,50
Area esterna	35,00	x	12 %	=	4,20
Totale:	105,00				67,20



Planimetria catastale



tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 9 di 13





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via delle scuole

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 93.000,00 pari a 1.033,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 88.350,00 pari a 981,67 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: piazza Comunale 10

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 61.750,00 pari a 1.029,17 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: viale Alfonso Lamarmora 5

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 950,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 10 di 13





Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/05/2025
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: via del Nicola 15, Airasca (To)
 Superfici principali e secondarie: 78
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 73.000,00 pari a 935,90 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo economico valori da un min di 900 €/mq a un max di 1.100 €/mq. Si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 978 €/mq.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	88.350,00	61.750,00	80.750,00	73.000,00
Consistenza	67,20	90,00	60,00	85,00	78,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.033,33	1.083,33	1.000,00	935,90

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	935,90	935,90	935,90	935,90

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		88.350,00	61.750,00	80.750,00	73.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-21.338,46	6.738,46	-16.658,97	-10.107,69
Prezzo corretto		67.011,54	68.488,46	64.091,03	62.892,31

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

65.620,83

Divergenza:

8,17% < **10%**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,20 x 976,50 = **65.620,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.620,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.620,80**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Scalenghe, agenzie: immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	Porzione di fabbricato di civile abitazione	67,20	0,00	65.620,80	65.620,80
				65.620,80 €	65.620,80 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.116,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.504,80**

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 12 di 13





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:

€. 4,80

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

€. 63.500,00



Il Tecnico incaricato
Geom. Roberta Mosso

