



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto

CUSTODE:

Avv. Annalisa Appiano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Gravante

CF: GRVLSN81B65L219Z

con studio in TORINO (TO) via Rivara 25

telefono: 3458371572

email: alegravante@hotmail.it

PEC: alessandra.gravante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SCALENGHE via Savigliani 14, della superficie commerciale di **88,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona periferica del Comune di Scalenghe (TO), prettamente a destinazione residenziale/commerciale, in stabile di civile abitazione e parte ad uso commerciale, elevato a 3 piani f.t., sprovvisto di ascensore, appartamento al piano primo (2° f.t.) con doppio accesso uno direttamente dalla via Savigliani n.14 e l'altro da area interna prospiciente il basso fabbricato uso box, identificata al Fg 41 n 488 civico 14a.

Alloggio con ottima esposizione e dotato di tre arie, è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi di cui uno con annesso locale centrale termica.

L'appartamento si presenta in normali condizioni manutentive ad accezione delle pareti del bagno interessate da muffa e da alcune fessurazioni sulla pavimentazione del disimpegno/salotto.

Al piano terreno (1° f.t.), porzione di corte in proprietà esclusiva, censita con l'alloggio e posta alle coerenze: marciapiede su via Savigliani, box sub 6 del mappale 503 Fg 41, sub 13 del mappale 503 Fg 41 e unità immobiliare distinta con il sub 2 del mappale 503 Fg 41. Detta area consente l'accesso agli alloggi del piano primo, pertanto è utilizzata anche da terzi.

Al piano terreno è presente una pizzeria con affaccio sul cortile esclusivo.

In corpo distaccato, basso fabbricato uso autorimessa, con bascula ad apertura manuale, pavimento in cls e pareti tinteggiate.

La vendita include:

- diritti di proprietà pari a 200/1000 sulla porzione di area urbana della superficie catastale di mq 125, adibita ad area di manovra e passaggio comune costituente stretta pertinenza del complesso immobiliare nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto della presente stima. Detta porzione è censita al Catasto Fabbricati al Fg 41 n 491 sub 1 ed è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e di reti di servizio a favore dei mappali numeri 161, 303 e 416 del Fg 41.
- diritti di proprietà pari a 250/1000 sulla porzione di area urbana della superficie catastale mq 49, adibita ad area di manovra e passaggio comune costituente stretta pertinenza del complesso immobiliare nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto della presente stima. Detta porzione è censita al Catasto Fabbricati al Fg 41 n 488.

Le aree urbane sono evidenziate di giallo nell'estratto di mappa denominato "estratto di mappa colorato" allegato alla perizia.

Nelle immediate vicinanze al fabbricato si trova una piazza adibita a posteggio e la fermata del pulman linea 299 e 301 della linea Bus

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 503 sub. 11-12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: via Savigliani 14 - Scalenghe (TO), piano: T,

1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 41 n 503 sub 8 e 9 e Fg 41 n 164 sub 108 graffato con mappale 311 sub 103

Coerenze: area esclusiva al Fg 41 n 503, mappale 502 del Fg 41, sub 10 del Fg 41 n 503, mappale 501 del Fg 41 e via Savigliani,

il subalterno 11 è graffato con il sub 12 in quanto include porzione di corte in proprietà esclusiva al piano terreno

- foglio 41 particella 491 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 125 mq, indirizzo catastale: VIA SAVIGLIANI n. 16 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 137, 303, 489, 488, 490 tutte del Fg 41

AREA URBANA COMUNE intestata al debitore per la QUOTA DI 200/1000

- foglio 41 particella 488 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 49 mq, indirizzo catastale: VIA SAVIGLIANI n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappali 503, 490, 491, 489, 303 e 502 tutti del Fg 41

AREA URBANA DI MANOVRA E PASSAGGIO COMUNE intestata al debitore per la QUOTA DI 250/1000

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.

A.I. box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: VIA SAVIGLIANI n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 41 n 503 sub 5
- corte in proprietà esclusiva dell'alloggio in oggetto, marciapiede su via Savigliani, locale autorimessa distinto con il subalterno 7 ed il mappale numero 488 del Foglio 41.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.533,10
Data di conclusione della relazione:	23/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 10/10 c.a., l'immobile risultava occupato dal debitore unitamente alla propria mamma.

E' stata, comunque cura della scrivente, richiedere a mezzo mail all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate,

l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato, intestati al debitore o aventi causa e insistenti sull'immobile.

A fronte della suddetta richiesta, l'Ufficio dava esito negativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito elencate sono riportate nel certificato ipotecario ventennale, prodotto da parte precedente e verificate dalla sottoscritta. Le ricerche sono state effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, ed eseguite per nominativo, inserendo i dati dell'esecutato e dei precedenti proprietari andando a ritroso nel ventennio dalla data di pignoramento (trascritto in data 28/03/2025).

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

Il costo per la cancellazione del pignoramento avverrà a tassa fissa, pari a € 200,00 di imposta ipotecaria, oltre € 59,00 di imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria, per un totale di € 294,00.

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, emessa a favore dell'Istituto di Credito e pertanto rientrante nel D.P.R. 601 del 23/09/1973, sarà pari a € 35,00.

Per la verifica del cambio di denominazione sociale si è svolta anche un'indagine presso il Registro delle imprese (vedere visura camerale negli allegati alla perizia).

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 12/05/2022 a firma di rogito notaio Ortali Enrico ai nn. 4974/3829 di repertorio, iscritta il 30/05/2022 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 673/4842, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 206.000,00.

Importo capitale: 103.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Da cancellare Totalmente

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 22/03/2012 a firma di rogito notaio Mascolo Federica ai nn. 7127/5934 di repertorio, iscritta il 11/04/2012 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 242/2674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni.

Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/09/2018. Cancellazione totale eseguita in data 25/10/2018 (art. 13, comma 8- decies D.L. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 16/12/2009 a firma di rogito notaio Mascolo Federica ai nn. 3752/3168 di repertorio, iscritta il 15/01/2010 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 53/314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca ha subito diverse annotazioni per restrizione di beni. Nello specifico la restrizione che riguarda i beni oggetto di esecuzione immobiliare è la n.433/5264 del 13/06/2022. Pertanto, ad oggi, l'ipoteca non insiste più sull'alloggio e il box auto rientranti nell'esecuzione immobiliare.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali.*

pignoramento, stipulata il 10/03/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 5670 di repertorio, trascritta il 28/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 1954/2420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

Da cancellare totalmente

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: € 100,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 100,00

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile comprendente le unità oggetto di stima non è regolamentato da alcun regolamento di condominio, poichè è composto solo da n.3 alloggi.

Le parti comuni sono gestite direttamente dai proprietari degli alloggi.

Si fa presente che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali insolute, relative all'anno di gestione (non solare) in corso, rispetto al decreto di trasferimento e all'anno precedente.

Nel corso del sopralluogo è stata cura della scrivente (a fronte di assenza di un amministratore condominiale) chiedere alla mamma dell'esecutato i costi annui di gestione dell'immobile, i quali ammontano a circa € 100,00.

I costi sono da intendersi indicativi, in quanto non disciplinati da un documento ufficiale.

Sulla base di quanto esposto è impossibile per la CTU indicare eventuali insoluti, si considera pertanto, in via precauzionale un insoluto pari a € 100,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento del 28/03/2025, i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano intestati per la piena proprietà all'esecutato, anche dal punto di vista catastale.

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso: uno direttamente dalla via Saviglieri 14 (posto su via) e l'altro da area comune identificata con il mappale 488 del Fg 41 al civico 14a.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2022), con atto stipulato il 12/05/2022 a firma di rogito notaio Enrico Ortali ai nn. 3828/4973 di repertorio, trascritto il 30/05/2022 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 3777/4841.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di procedura: alloggio al piano primo e locale autorimessa al piano terreno.

Inoltre, i diritti di proprietà: - pari a 200/1000 (duecento millesimi) sulla porzione di area urbana della superficie catastale complessiva di metri quadrati 125 (centoventicinque) adibita ad area di manovra e passaggio comune costituente stretta pertinenza del complesso immobiliare nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto della procedura. Detta porzione di area urbana risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scalenghe - Foglio 41, numero 491, subalterno 1 - Via Saviglieri numero 16 - Piano T - area urbana di metri quadrati 125. La porzione di area urbana distinta al Foglio 41 con il numero 491 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e di reti di servizio a favore dei mappali numeri 161, 303 et 416 del medesimo Foglio 41. - i diritti di proprietà pari a 250/1000 (duecentocinquanta millesimi) sulla porzione di area urbana della superficie catastale complessiva di metri quadrati 49 (quarantanove) adibita ad area di manovra e passaggio comune costituente stretta pertinenza del complesso immobiliare comprendente le unità immobiliari oggetto della presente procedura. Detta porzione di area urbana risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scalenghe - Foglio 41, numero 488

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1962 fino al 17/01/2008), con atto stipulato il 19/11/1962 a firma di rogito notaio Antonino Ragusa ai nn. 9470/24140 di repertorio, trascritto il 15/12/1962 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4630/5382

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di successione testamentaria (dal 17/01/2008 fino al 06/03/2008), con atto stipulato il 17/01/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 16/943 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 1086/1467.

Il titolo è riferito solamente a la successione testamentaria fa riferimento a diversi immobili siti nel Comune di Scalenghe (TO), Pinerolo (TO) e Airasca (TO).

Nella successione rientrano la moglie del de cuius e n.3 figli. Detta formalità ha subito una modifica d'Ufficio con trascrizione n.488/670 in data 27/01/2010 per errata indicazione di subalterno, in principio indicato il Fg 41 n 311 sub 10 i dati sono stati rettificati con quelli corretti Fg 41 n 311 sub 103. A sua volta la trascrizione 488 ha subito una ulteriore modifica per errata indicazione di subalterno con trascrizione n.2464/3019 del 26/04/2012 Accettazione tacita di eredità trascritta a Pinerolo ai nn.8150/11575 in data 30/12/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di successione testamentaria (dal 17/01/2008 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 17/01/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 16/943 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Pinerolo ai nn. 1086/1467.

Il titolo è riferito solamente a la successione testamentaria fa riferimento a diversi immobili siti nel Comune di Scalenghe (TO), Pinerolo (TO) e Airasca (TO).

Nella successione rientrano la moglie del de cuius e n.3 figli. Detta formalità ha subito una modifica d'Ufficio con trascrizione n.488/670 in data 27/01/2010 per errata indicazione di subalterno, in principio indicato il Fg 41 n 311 sub 10 i dati sono stati rettificati con quelli corretti Fg 41 n 311 sub 103. A sua volta la trascrizione 488 ha subito una ulteriore modifica per errata indicazione di subalterno con trascrizione n.2464/3019 del 26/04/2012 Accettazione tacita di eredità trascritta a Pinerolo ai nn.8150/11575 in data 30/12/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di successione testamentaria (dal 17/01/2008 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 17/01/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 16/943 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 1086/1467.

Il titolo è riferito solamente a la successione testamentaria fa riferimento a diversi immobili siti nel Comune di Scalenghe (TO), Pinerolo (TO) e Airasca (TO).

Nella successione rientrano la moglie del de cuius e n.3 figli. Detta formalità ha subito una modifica d'Ufficio con trascrizione n.488/670 in data 27/01/2010 per errata indicazione di subalterno, in principio indicato il Fg 41 n 311 sub 10 i dati sono stati rettificati con quelli corretti Fg 41 n 311 sub 103. A sua volta la trascrizione 488 ha subito una ulteriore modifica per errata indicazione di subalterno con trascrizione n.2464/3019 del 26/04/2012 Accettazione tacita di eredità trascritta a Pinerolo ai nn.8150/11575 in data 30/12/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di successione testamentaria (dal 17/01/2008 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 17/01/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 16/943 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 1086/1467.

Il titolo è riferito solamente a la successione testamentaria fa riferimento a diversi immobili siti nel Comune di Scalenghe (TO), Pinerolo (TO) e Airasca (TO).

Nella successione rientrano la moglie del de cuius e n.3 figli. Detta formalità ha subito una modifica d'Ufficio con trascrizione n.488/670 in data 27/01/2010 per errata indicazione di subalterno, in principio indicato il Fg 41 n 311 sub 10 i dati sono stati rettificati con quelli corretti Fg 41 n 311 sub 103. A sua volta la trascrizione 488 ha subito una ulteriore modifica per errata indicazione di subalterno con trascrizione n.2464/3019 del 26/04/2012 Accettazione tacita di eredità trascritta a Pinerolo ai nn.8150/11575 in data 30/12/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di successione testamentaria (dal 06/03/2008 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 06/03/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 86/945/8 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 3388/4697.

Il titolo è riferito solamente a la successione testamentaria fa riferimento a diversi immobili siti nel Comune di Scalenghe (TO), Pinerolo (TO) e Airasca (TO).

Nella successione rientrano i n.3 figli della de cuius la quale possedeva 3/9 dei beni oggetto di procedura. Accettazione tacita di eredità trascritta a Pinerolo ai nn.8151/11576 in data 30/12/2008. La quota di 3/27 ereditata dalla mamma si somma alla precedente quota ereditata dal papà di 2/9 per un totale di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di successione testamentaria (dal 06/03/2008 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 06/03/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 86/945/8 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 3388/4697.

Il titolo è riferito solamente a la successione testamentaria fa riferimento a diversi immobili siti nel Comune di Scalenghe (TO), Pinerolo (TO) e Airasca (TO).

Nella successione rientrano i n.3 figli della de cuius la quale possedeva 3/9 dei beni oggetto di procedura. Accettazione tacita di eredità trascritta a Pinerolo ai nn.8151/11576 in data 30/12/2008. La quota di 3/27 ereditata dalla mamma si somma alla precedente quota ereditata dal papà di 2/9 per un totale di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di successione testamentaria (dal 06/03/2008 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 06/03/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 86/945/8 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 3388/4697.

Il titolo è riferito solamente a la successione testamentaria fa riferimento a diversi immobili siti nel Comune di Scalenghe (TO), Pinerolo (TO) e Airasca (TO).

Nella successione rientrano i n.3 figli della de cuius la quale possedeva 3/9 dei beni oggetto di procedura. Accettazione tacita di eredità trascritta a Pinerolo ai nn.8151/11576 in data 30/12/2008. La quota di 3/27 ereditata dalla mamma si somma alla precedente quota ereditata dal papà di 2/9 per un totale di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2009 fino al 30/12/2011), con atto stipulato il 16/12/2009 a firma di rogito notaio Mascolo Federica ai nn. 3751/3167 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 233/313.

Il titolo è riferito solamente a diversi beni immobiliari ubicati nel Comune di Scalenghe

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto per fusione di società per incorporazione (dal 30/12/2011 fino al 11/01/2019), con atto stipulato il 30/12/2011 a firma di rogito notaio Mascolo Federica ai nn. 6856/5730 di repertorio, trascritto il 11/01/2012 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 331/371.

Il titolo è riferito solamente a l'atto è riferito a diversi immobili ubicati nel Comune di Scalenghe (TO)..

L'atto ha subito due rettifiche: - 937/1082 del 02/02/2012 per mancanza dei beni Fg 41 n 489 catasto fabbricati e terreni. - 1723/2075 del 13/03/2012 per errata indicazione del bene Fg 40 n 503 sub 5 in realtà il Fg è il 41. Con atto di cessione di quote e modifica di patti sociali a rogito del Notaio Federica Mascolo in data 30 ottobre 2018, repertorio numero 11920/9581, registrato a Pinerolo il 7 novembre 2018 al numero 5049, la società "" mutava la ragione sociale in "

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto per fusione di società per incorporazione (dal 11/01/2019 fino al 12/05/2022), con atto stipulato il 11/01/2019 a firma di rogito notaio Enrico Ortali ai nn. 2452/1910 di repertorio, trascritto il 24/01/2019 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 515/657.

Il titolo è riferito solamente a diversi beni immobiliari siti nel Comune di Scalenghe (TO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato redatto sulla base della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata del Comune di Scalenghe (TO), a seguito di richiesta inoltrata a mezzo mail i data 14/11 c.a., al fine della verifica della regolarità edilizia degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

In data 01/12 c.a. si eseguiva la sessione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalenghe (TO), al

fine di visionare e richiedere copia delle pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività (art. 22-23 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i.) **N. 71/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di marciapiede, recinzione, ingresso carraio e pedonale, presentata il 23/10/2009 con il n. 9.906/X.10.3 di protocollo.

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.6 del 25/01/2010 PARERE FAVOREVOLE. Nulla osta prot. 2092/10 del 04/01/2010

Permesso di Costruire **N. 10/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Il titolo è riferito solamente a altra unità immobiliare identificata al Fg 41 n 502 subb 2 e 3.

U.I. NON oggetto di stima presentata S.C.I.A. in variante

Certificato di Agibilità D.I.A. n.19/2010 - P.E. N. 11/2012 (art.24, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001, Nn.380 e s.m.i) **N. prot. 6277**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e di facciata, presentata il 25/07/2014 con il n. 6277 di protocollo, agibilità del 30/07/2014 con il n. 19/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alloggio oggetto di procedura.

L'agibilità è riferita a: D.I.A. 19/2010 DEL 01/04/2010 per modifiche interne e di facciata e successivo P.d.C. 11/2012 del 09/05/2012 per variante in corso d'opera

Denuncia di Inizio Attività (art. 22-23 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i.) **N. 19/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e di facciata, presentata il 01/04/2010 con il n. 3470 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutto il fabbricato sito nel Comune di Scalenghe, via Savigliani 14.

PdC n.11/2012 del 09/05/2012 per variante intestata alla società

Permesso di costruire **N. 20/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una nuova autorimessa, rilasciata il 19/05/2010 con il n. 20/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a autorimesse particella 502 NO oggetto di procedura.

Per variante in corso d'opera P.d.C n.6/2012 del 03/05/2012 e S.C.I.A. del 03/07/2014 per variante finale

Certificato di agibilità **N. prot. 6275** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del 20% di fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 25/07/2014 con il n. 6275 di protocollo, rilasciata il 30/07/2014.

Il titolo è riferito solamente a alloggio sub 10 non oggetto di procedura.

P.d.C. 1/2014 del 24.03.2014 per recupero sottotetto ai fini abitativi e S.C.I.A. n.18/2014 DEL 03/07/2014 per variante in corso d'opera

Permesso di Costruire **N. 8/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del 20% di fabbricato uso abitazione, presentata il 04/03/2011 con il n. 2176 di protocollo, rilasciata il 20/04/2011 con il n. 08/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sottotetto stabile via Savigliani 14

Permesso di Costruire **N. 6/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante , rilasciata il 07/05/2012 con il n. 6/12 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a basso fabbricato uso autorimessa.

Variante in corso d'opera al P.d.C. 20/2010 S.C.I.A. del 03/07/2014 per variante finale

Permesso di Costruire **N. 11/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di balcone alloggio piano primo e finestre piano secondo, presentata il 03/04/2012 con il n. 3018 di protocollo,

rilasciata il 09/05/2012 con il n. 11/2012 di protocollo.
variante in corso d'opera alla D.I.A. n.19/2010 del 01/04/2010 e al P.d.C. n. 8/2011 dell'8/04/2011

S.C.I.A. N. 18/2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica alloggio piano secondo, presentata il 03/07/2014 con il n. 5655 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare non oggetto di procedura.

La S.C.I.A. è riferita a: Permesso di costruire n.8/2011 del 08/04/2011 P.d.C n.11/2012 del 09/05/2012 per variante P.d.C. n.1/2014 del 24/03/2014 per variante. Presentata domanda di permesso di agibilità in data 25/07/2014

S.C.I.A. N. 19/2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di divisione autorimesse, presentata il 03/07/2014 con il n. 5656 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a divisione interna box auto.

La S.C.I.A. è riferita a: P.d.C. n.20/2010 del 19/05/2010 P.d.C. n.6/2012 del 03/05/2012 per variante in corso d'opera

Certificato di agibilità N. prot 6279, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/07/2014 con il n. 6279 di protocollo, rilasciata il 30/07/2014.

Il titolo è riferito solamente a bassi fabbricati autorimessa e nuove recinzioni.

P.d.C. 20/2010, 6/2012 e S.C.I.A. 19/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale del 30/11/2021, l'immobile ricade in zona RR5. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Secondo la variante Variante Parziale del Piano Regolatore Generale le unità oggetto di stima ricadono in zona "RR5" ovvero in Aree residenziali di ristrutturazione - Elaborato tavola V6.

Norme tecniche di attuazione e indici:

Superficie territoriale 20.700,00 mq

Superficie fondiaria 0 mq

Densità max consentita 1,50 mc/mq

Volumi e vani residenziali esistenti 28.278 mc - previsti 0 mc

Abitanti esistenti 90 - previsti 0

Distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati latitanti >5,00 m e > 1/2 h

Piani 2+m

Altezza 10 m o esistente

Indice di copertura 0,40 mq/mq

In deroga alla densità massima consentita nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 20% di singole unità edilizie, nel caso di:

- opere atte ad assicurarne la funzionalità
- inserimento di elementi ed impianti richiesti dalle destinazioni dell'uso
- allineamenti che contribuiscono alla valorizzazione estetica della continuità degli affacci e linee di coronamento.

Si consiglia ad eventuali interessati e/o aggiudicatari di rapportarsi direttamente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalenghe per interventi edilizi da compiere, poiché lo stralcio del PRGC riportato e gli indici devono intendersi a mero scopo informativo.

Articolo 23 di riferimento alle N.T.A.

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.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) commercio al dettaglio;
- f) attività agricole o artigianali di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) attrezzature a carattere religioso;
- i) attrezzature ricettive;
- l) garages di uso pubblico.

Qualora l'intervento sia susseguente alla demolizione totale e successiva ricostruzione del fabbricato (nuova

costruzione), le opere dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) non sia superato il valore del rapporto di copertura delle tavole di sintesi;
- b) siano rispettate le tabelle di sintesi;
- c) vengano garantite sulle vie pubbliche le distanze previste per le nuove costruzioni. Il Consiglio Comunale potrà aumentare o ridurre tali arretramenti nel caso in cui voglia mantenere un allineamento esistente o aumentare la larghezza della sede viaria.
- d) l'uso dei materiali e degli elementi costruttivi si inserisca con uniformità nell'ambiente architettonico preesistente;
- e) gli interventi previsti nella zona non dovranno comunque superare le volumetrie previste dai parametri e dai valori indicati nella tabella di sintesi. Sono comunque ammissibili le costruzioni di nuovi parcheggi e autorimesse nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione abitata.

Al fine di favorire il recupero di edifici con originaria tipologia agricola, ma di fatto attualmente utilizzate

per diversa destinazione d'uso, e per i quali sia accertata dall'ufficio tecnico del Comune la mancanza di

connessione urbana e territoriale con aree per lavorazioni agricole, sono ammesse chiusure di logge, fienili,

porticati, purché gli ampliamenti in progetto soddisfino entrambe le seguenti condizioni:

1. ricadano al di sotto della superficie coperta esistente;
2. costituiscano continuità con la parte residenziale;
3. la volumetria in ampliamento non superi la volumetria della parte residenziale esistente.

In questi casi non sarà necessaria la verifica degli indici, in ogni caso la chiusura dovrà essere realizzata con

materiali che conservino comunque il disegno originario (evidenza di lesene, archi e architravi, ecc.).

Onde consentire un più razionale ed igienico sfruttamento degli ambienti, oltre che nel caso di ricostruzione

sopracitata, anche nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito "una tantum" ed in deroga ai

parametri volumetrici di zona (come per le aree RS di cui all'articolo 22) l'innalzamento dell'altezza

dell'edificio per permettere la regolarizzazione delle altezze interne dei piani.

In ogni caso l'innalzamento:

- non potrà essere maggiore di 1 m, nè superare l'altezza massima di zona;
- sarà consentito una volta sola;
- non potrà portare ad altezza che superino di 1 m l'altezza degli edifici adiacenti mantenendo la stessa inclinazione delle falde del tetto;
- il progetto dovrà chiaramente indicare il rapporto esistente con gli edifici circostanti e il proposto raccordo.

Non è consentita la trasformazione a fini residenziali di bassi fabbricati e simili per i quali sono comunque

consentiti interventi che, senza mutarne le caratteristiche d'uso, ne consentano un più razionale sfruttamento

come la trasformazione in posti auto. Qualora non esistano bassi fabbricati o tettoie trasformabili è ammessa

l'edificazione di rimesse, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della zona, fino al raggiungimento della quota prevista dalla legge 122/89.

È consentita la chiusura e successiva trasformazione ai fini residenziali di tettoie chiuse su tre lati, purché

vengano rispettati gli indici delle tabelle di sintesi, con la facoltà degli innalzamenti previsti "una tantum"

come stabilito ai punti successivi".

Sono comunque ammissibili, nell'ottica di quanto indicato al precedente 1 comma, gli interventi di nuove

edificazioni per il completamento dell'edificato sui lotti liberi e non vincolati ai sensi urbanistici alle volumetrie preesistenti, utilizzando i parametri urbanistici indicati nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme. È comunque richiesto lo studio di un Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutte le aree

delle proprietà interessate dall'intervento per tutti gli interventi di nuova edificazione, quando il lotto ha

un'estensione superiore a 1500 mq, alla data di approvazione del P.R.G.C. (salvo per i bassi fabbricati destinati a rimessa) con la specificazione della congruenza degli indici fondiari prefissati dalle tabelle di

sintesi: l'obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato, esiste anche per gli interventi di ricostruzione in cui,

rispetto all'edificio preesistente, venga modificato il numero dei piani e l'altezza totale ed il lotto abbia

un'estensione superiore ai 1500 mq.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al

titolo IV, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere,

nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie, quando il loro stato di

conservazione ne consenta un razionale ripristino; negli altri casi sarà consentito l'uso di materiali diversi e

potrà provvedersi alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie,

baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio del permesso di

costruire, incompatibili con l'ambiente.

- Decoro dell'ambiente. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di

rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Nel riquadro della planimetria catastale è erroneamente segnato il mappale 502 del Fg 41

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SCALENGHE VIA SAVIGLIANI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SCALENGHE via Saviglieri 14, della superficie commerciale di **88,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona periferica del Comune di Scalenghe (TO), prettamente a destinazione residenziale/commerciale, in stabile di civile abitazione e parte ad uso commerciale, elevato a 3 piani f.t., sprovvisto di ascensore, appartamento al piano primo (2° f.t.) con doppio accesso uno direttamente dalla via Saviglieri n.14 e l'altro da area interna prospiciente il basso fabbricato uso box, identificata al Fg 41 n 488 civico 14a.

Alloggio con ottima esposizione e dotato di tre arie, è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi di cui uno con annesso locale centrale termica.

L'appartamento si presenta in normali condizioni manutentive ad accezione delle pareti del bagno interessate da muffa e da alcune fessurazioni sulla pavimentazione del disimpegno/salotto.

Al piano terreno (1° f.t.), porzione di corte in proprietà esclusiva, censita con l'alloggio e posta alle coerenze: marciapiede su via Saviglieri, box sub 6 del mappale 503 Fg 41, sub 13 del mappale 503 Fg 41 e unità immobiliare distinta con il sub 2 del mappale 503 Fg 41. Detta area consente l'accesso agli alloggi del piano primo, pertanto è utilizzata anche da terzi.

Al piano terreno è presente una pizzeria con affaccio sul cortile esclusivo.

In corpo distaccato, basso fabbricato uso autorimessa, con bascula ad apertura manuale, pavimento in cls e pareti tinteggiate.

La vendita include:

- diritti di proprietà pari a 200/1000 sulla porzione di area urbana della superficie catastale di mq 125, adibita ad area di manovra e passaggio comune costituente stretta pertinenza del complesso immobiliare nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto della presente stima. Detta porzione è censita al Catasto Fabbricati al Fg 41 n 491 sub 1 ed è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e di reti di servizio a favore dei mappali numeri 161, 303 e 416 del Fg 41.
- diritti di proprietà pari a 250/1000 sulla porzione di area urbana della superficie catastale mq 49, adibita ad area di manovra e passaggio comune costituente stretta pertinenza del complesso immobiliare nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto della presente stima. Detta porzione è censita al Catasto Fabbricati al Fg 41 n 488.

Le aree urbane sono evidenziate di giallo nell'estratto di mappa denominato "estratto di mappa colorato" allegato alla perizia.

Nelle immediate vicinanze al fabbricato si trova una piazza adibita a posteggio e la fermata del pulman linea 299 e 301 della linea Bus

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 503 sub. 11-12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: via Savigliani 14 - Scalenghe (TO), piano: T, 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 41 n 503 sub 8 e 9 e Fg 41 n 164 sub 108 graffato con mappale 311 sub 103
Coerenze: area esclusiva al Fg 41 n 503, mappale 502 del Fg 41, sub 10 del Fg 41 n 503, mappale 501 del Fg 41 e via Savigliani,
il subalterno 11 è graffato con il sub 12 in quanto include porzione di corte in proprietà esclusiva al piano terreno
- foglio 41 particella 491 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 125 mq, indirizzo catastale: VIA SAVIGLIANI n. 16 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 137, 303, 489, 488, 490 tutte del Fg 41
AREA URBANA COMUNE intestata al debitore per la QUOTA DI 200/1000
- foglio 41 particella 488 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 49 mq, indirizzo catastale: VIA SAVIGLIANI n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 503, 490, 491, 489, 303 e 502 tutti del Fg 41
AREA URBANA DI MANOVRA E PASSAGGIO COMUNE intestata al debitore per la QUOTA DI 250/1000

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca
campo da calcio

farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
palestra
parco giochi
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla ricerca effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica della Regione Piemonte, l'attestato di prestazione energetica, Codice 2014 202656 0014

Indirizzo: VIA SAVIGLIANI 14, SCALENGHE, con data invio:23/07/2014 è scaduto in Data:23/07/2024.

Alla data odierna non è stato rilasciato altro attestato, pertanto il precedente risulta Annullato da BO/Invalidato.

Lo stabile si presenta in normali condizioni manutentive se pur sprovvisto di ascensore, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione nel 2010, il quale ha compreso la risistemazione delle unità immobiliari e l'abitabilità del piano sottotetto.

L'altezza utile interna indicata per l'alloggio è stata dedotta dai disegni comunali.

Il piano terreno del fabbricato ospita una pizzeria, il quale presenta finestre che si affacciano direttamente sul cortile ad uso esclusivo oggetto della presente vendita.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: un solo battente realizzato in metallo
bacchettato con apertura manuale

portone di ingresso: porta blindata

manto di copertura: realizzato in struttura in legno
con manto in coppi

infissi esterni: doppio battente con vetri camera
realizzati in finto legno, avvolgibili in pvc

infissi interni: un solo battente realizzati in legno
tamburato, in parte sono in legno tamburato con
vetro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pavimentazione esterna: realizzata in cotto.
Pavimentazione balconi

nella media: ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in ceramica e gres finto palchetto. la ceramica del disimpegno mostra crepe in più punti

in basso della media: ★★★★★★☆☆

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in ceramica

nella media: ★★★★★★☆☆

rivestimento esterno: realizzato in pannello finti mattoni

nella media: ★★★★★★☆☆

scale: comune con rivestimento in-granito

nella media: ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

citofonico:

nella media: ★★★★★★☆☆

termico: autonomo con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori

nella media: ★★★★★★☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.. La struttura portante è mista con c.a. e laterizi

nella media: ★★★★★★☆☆

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
alloggio	81,00	x	100 %	=	81,00
balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
cortile	37,00	x	10 %	=	3,70
Totale:	132,00				88,90

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: VIA SAVIGLIANI n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 41 n 503 sub 5
corte in proprietà esclusiva dell'alloggio in oggetto, marciapiede su via Savigliani, locale autorimessa distinto con il subalterno 7 ed il mappale numero 488 del Foglio 41.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio p.1°, quadrilocale, no ascensore, piccola palazzina, buono stato manutentivo, riscaldamento autonomo, climatizzazione

Indirizzo: via Buriasco 6 , Scalenghe (TO)

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 923,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al piano 1°, piccola palazzina, tripla esposizione, incluso locale sottotetto, cantina e box auto, no ascensore, riscaldamento autonomo, climatizzazione

Indirizzo: via delle Scuole, Scalenghe (TO)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio p.T,1°, trilocale, ristrutturato, no ascensore, riscaldamento autonomo, climatizzazione

Indirizzo: via Piscina 24 , fraz. Viotto, Scalenghe (TO)

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare, finiture originali degli anni '80 del secolo scorso, due livelli, riscaldamento autonomo, climatizzazione

Indirizzo: via Savigliani 17, Scalenghe (TO)

Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 159.000,00 pari a 1.223,08 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/12/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale, piano 2°, no ascensore, riscaldamento autonomo e box auto
Indirizzo: via Alfonso Lamarmora 5, Scalenghe (TO)
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/12/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale, piano 1°, no ascensore, riscaldamento autonomo, box auto, cantina, buono stato
Indirizzo: Centro, Scalenghe (TO)
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 741,67 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/12/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale, piano T, riscaldamento autonomo, box auto, buono stato
Indirizzo: Centro, Scalenghe (TO)
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 109.000,00 pari a 1.362,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia del Territorio (15/12/2025)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: abitazioni civili in normale stato manutentivo, intero territorio Comunale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore dei beni si è proceduto all'applicazione del metodo comparativo, sulla base dei prezzi medi degli annunci immobiliari, riferiti al Comune di Scalenghe (TO), zona

periferica. Inoltre sono state visionate le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Tra le fonti che forniscono dati tecnico/economici del mercato immobiliare italiano, si ritiene di dover far particolare riferimento ai parametri contenuti nel database dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione, è specificato quello prevalente.

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale effettuata da un professionista, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Per l'appunto, solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

La stessa Agenzia delle Entrate nel proprio manuale Banca dati quotazioni OMI, asserisce: *“La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione ...omissis... Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.”*

Nel caso specifico, il succitato borsino riporta prezzi unitari, riferiti al primo semestre dell'anno 2025, per il Comune di Scalenghe (TO), codice zona “B1” (zona in cui sono ubicati i beni oggetto di perizia), microzona 1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, in normale stato conservativo, che oscillano tra €/mq 680,00/1.000,00.

Dalle ricerche effettuate on line è emerso che il prezzo unitario medio richiesto per la vendita di alloggi nel Comune di Scalenghe si aggira all'incirca ad € 1.150,00 mentre il prezzo unitario medio di vendita è di circa € 1.000,00.

La scrivente, sulla base di quanto esposto, ritiene congruo individuare un prezzo unitario di € 850,00, considerando l'incidenza delle aree pertinenziali comuni, lo stato di manutenzione dell'alloggio (presenza di muffa nel bagno e scheggiature pavimento), la buona esposizione dello stesso, nonché la stretta vicinanza alla fermata dei bus e alla comodità di posteggio.

Nel caso specifico si è contemplato, oltre alle caratteristiche precipue delle unità immobiliari oggetto di valutazione, il motivo della stima effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di venderlo in tempi rapidi.

Dal valore totale si decurta circa 1% per eventuali vizi/difetti non evidenziati nella presnete relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,90	x	850,00	=	75.565,00
Valore superficie accessori:	8,50	x	850,00	=	7.225,00
					82.790,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.790,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 82.790,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SUPERFICI

Per quanto concerne la determinazione delle superfici delle unità immobiliari oggetto di valutazione, si è fatto riferimento a quanto indicato nel *Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, pertanto il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Per mera semplicità e correttezza di seguito si riportano alcune nozioni attinenti al caso in essere, ovvero immobili a destinazione residenziale facenti parte di un edificio:

- *La superficie commerciale deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, quali: balconi, giardini cantine, posti auto, ecc.;*
- *I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm;*
- *Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano nel tratto comune, nella misura massima del 50% ciascuna, e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*
- *Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, le tettoie aperte ecc. (D:G: catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).*
- *Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.*
- *La superficie utile lorda di un'unità immobiliare facente parte di un edificio, si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie, ed è arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno*

esterno.

- *La superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori al contrario si applica il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*
- *La superficie delle aree scoperte (balconi, terrazzi e simili) qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori si stima nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente.*
- *La superficie scoperta pertenziale è da considerarsi al 10%.*

Nel caso in essere, dato che i balconi sono comunicanti con i vani principali la superficie è computata nella misura del 30% poiché ≤ 25 mq, mentre la superficie dei vani accessori (box auto) a servizio diretto dell'unità immobiliare si computa nella misura del 50% e quella del cortile nella misura del 10%.

VALUTAZIONE

La stima è stata eseguita sulla base della documentazione depositata agli atti, reperita dalla sottoscritta e dalle risultanze del sopralluogo effettuato.

Globalmente la valutazione si è basata sul valore di mercato degli immobili, desunto sia da indagini di mercato eseguite in zona, per vendite di fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, mediando tali dati sulla base della personale esperienza della scrivente, sia in funzione delle caratteristiche precipue degli immobili da stimare, con particolare riferimento alla loro tipologia, vetustà, ubicazione, condizioni di uso e manutenzione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di vendita di un bene, e viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il valore unitario attribuibile ai beni oggetto di stima rappresenta l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto bisogna tenere conto del mercato immobiliare e degli aspetti precedentemente esaminati nel capitolo della descrizione immobiliare, come: l'ubicazione, lo stato manutentivo, i materiali edili

impiegati e la presenza o meno dell'ascensore ecc.

Nello specifico si è posto l'accento sull'assenza di ascensore, se pur l'appartamento è posto al piano primo, alla presenza di muffa nel bagno e alla presenza di alcune crepe nella pavimentazione. Per contro l'ottima esposizione dell'alloggio e l'affaccio su tre arie incidono in maniera positiva sulla valutazione.

Bisogna tener conto, inoltre, che la valutazione sarà effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di vendere in tempi rapidi, senza ovviamente svilire il valore del bene.

Il metodo di stima adottato è rappresentato dal procedimento comparativo, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo, con specifico riferimento ai prezzi di mercato e/o di vendita di altri beni simili. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare e all'andamento economico del mercato immobiliare, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di una stima immobiliare.

Dall'analisi di mercato, effettuata online, è emerso che vi sono diversi annunci di alloggi in vendita nel Comune di Scalenghe, il quale è una piccola realtà che conta poco più di 3.000,00 abitanti. Gli annunci immobiliari di appartamenti in vendita hanno un prezzo medio unitario di circa €1.150,00 mentre gli annunci di appartamenti venduti hanno un prezzo unitario medio di circa € 1.000,00.

Si pone ancora l'accento sul fatto che le unità oggetto di esecuzione sono state comprate a metà dell'anno 2022 per un prezzo complessivo di mercato, pari a € 95.000,00

Sulla base di quanto esposto, si ritiene congruo individuare un prezzo unitario di €/mq 850,00 comprensivo dell'incidenza delle aree pertinenziali comuni in comproprietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Scalenghe (TO), osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Immobiliare.it

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	88,90	8,50	82.790,00	82.790,00
				82.790,00 €	82.790,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare non sono comodamente divisibili.

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:

€. 82.790,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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:

€. 827,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 329,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 100,00

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:

€. 81.533,10

data 23/01/2026

il tecnico incaricato
Alessandra Gravante

