



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettorazi.it

PEC: m.orazi@architettorinopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Cesana Torinese (TO), Frazione Champlas Seguin snc

Nel fabbricato di antica originaria costruzione tipo "baita" comprendente un piano seminterrato, un piano terreno-rialzato ed un piano primo o sottotetto e precisamente:

- al piano terreno-rialzato (1° f.t.), **alloggio** composto di soggiorno-cucina, camera, bagno, balcone e terrazzo, alle coerenze: strada comunale, area comune, altro alloggio del piano, proprietà Martin o aventi causa, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 237 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Frazione Champlas Seguin n. sn, piano: T, intestato

Si rimanda all'allegato I.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale unità:	48,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 2), in considerazione del fatto che l'esecutata risultava irreperibile, il custode giudiziario provvedeva a depositare al Giudice istanza di accesso forzoso con ausilio della Forza Pubblica, eseguito in data 15/07/2025 anche alla presenza dello scrivente che nel contempo poteva espletare gli accertamenti tecnici di competenza.

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da persone, con presenza di mobilio completo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Cesana Torinese (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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:

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Gianfranco Re di Moncalieri del 24/11/1988 rep. 29134/10655, registrato a Moncalieri il 09/12/1988 al n. 2063 (allegato 3).
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

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

4.2.1 Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 15/01/2025 a Susa ai nn. 342/295, a favore di _____, contro _____.

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 4.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Gestione ordinaria - consuntivo 2023/2024:	€ 1.048,84
Gestione ordinaria - preventivo 2024/2025:	€ 817,13
Totale	€ 1.865,97

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 20/06/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 5);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della debitrice esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (15/01/2025), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà a

, in forza di successione testamentaria in morte di
, deceduta in data 12/03/2022 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 il 09/06/2022 al n. 221458 vol. 88888, trascritta a Susa il 14/06/2022 ai nn. 5060/4028 - testamento pubblicato con atto Notaio Elena Forgia di Moncalieri del 07/04/2022, registrato a Torino il 15/04/2022 al n. 18946).
Si precisa che risulta inoltre trascritta accettazione espressa di eredità il 19/04/2022 ai nn. 3171/2475.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chiara Rosboch di Torino del 02/12/2005 rep. 269352/7541, trascritto a Susa il 10/12/2005 ai nn. 13181/9763 (allegato 7).

Dante causa

, proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Aldo Scarabosio di Torino del 09/01/1989 rep. 66779/18644, trascritto a Susa il 02/02/1989 ai nn. 983/775.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesana Torinese non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione del fabbricato ricomprendente l'immobile in questione, che risulta comunque iniziata in data anteriore al 01/09/1967, successivamente per la ristrutturazione dell'edificio risultano agli atti le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 35/83 del 26/07/1983 per "*ristrutturazione fabbricato esistente*";
- Concessione Edilizia n. 21/85 del 04/06/1985 per "*varianti in corso d'opera*";
- Relazione per opere interne ex art. 26 L. 47/85 prot. 4615 del 13/12/1986 per "*varianti alla Concessione Edilizia n. 21/85 del 04/06/1985*";
- Autorizzazione all'Abitabilità del 01/06/1988.

Si segnala inoltre che, come da comunicazione pervenuta dal Comune di Cesana Torinese, risultano altresì presentate numero due varianti, la prima nel 1986 attinente gli accessi alle mansarde (di cui non risultano presenti in archivio domanda ed elaborati), la seconda in data 06/06/1987 riguardante i comignoli. Di entrambe è stato reperito esclusivamente il parere favorevole rilasciato dalla Regione Piemonte.

Si rimanda all'allegato 8.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il "Geoportale" del Comune di Cesana Torinese, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta assoggettato alle seguenti norme di PRGC:

Destinazioni urbanistiche - IUA

Insedimenti Urbani aventi carattere Ambientale - I.U.A - Art.26

Vincoli

- BIOTOPO - Area interessata da Biotopo di Interesse Comunitario - Art.58
- IT1110026 SIC Champlas - Colle Sestriere - IT1110026 Sito di Importanza Comunitaria (Champlas - Colle Sestriere)
- PARTICOLARE PREGIO - Vincolo di Particolare Pregio Art. 136 D.Lgs. 42/04 in forza di D.M.24/01/1953 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Cesana Torinese"

Classi Idrogeologiche

2C - Area a pericolosità geomorfologica moderata IIc - Art.64

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Fermo restando che, come già sopra riferito, non è stato possibile visionare le due varianti attinenti gli accessi alle mansarde ed i comignoli e pertanto lo scrivente si riserva circa la regolarità edilizie di dette porzioni, che comunque non atterrebbero specificatamente all'immobile in questione, dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

- a) modifiche distributive interne nei locali bagno e disimpegno, in quanto il primo risulta avere superficie minore a favore del secondo;
- b) mancata realizzazione dell'impianto di ventilazione meccanica nel locale disimpegno;
- c) realizzazione di finestra nel locale soggiorno-cucina.

Le difformità di cui ai punti a) e c) potrebbero essere sanate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 fermo restando che, relativamente al punto c), trattando di modifica prospettiva e tenuto conto dell'assoggettamento dell'immobile a vincolo paesaggistico, dovrà essere richiesto preventivo parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, fermo restando che in caso di diniego l'acquirente dovrà ripristinare i luoghi conformemente a quanto verrà impartito dagli uffici competenti.

La difformità di cui al punto b) non può essere sanata e pertanto si dovrà provvedere all'installazione di idoneo impianto di ventilazione meccanica.

L'importo di spesa, ricomprensivo onorario di professionista abilitato, diritti e sanzioni sia comunale che paesaggistica, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 5.000,00 circa.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

A seguito di ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa, ricomprensivo onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 500,00 circa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CESANA TORINESE (TO), FRAZIONE CHAMPLAS SEGUIN SNC

ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETA'

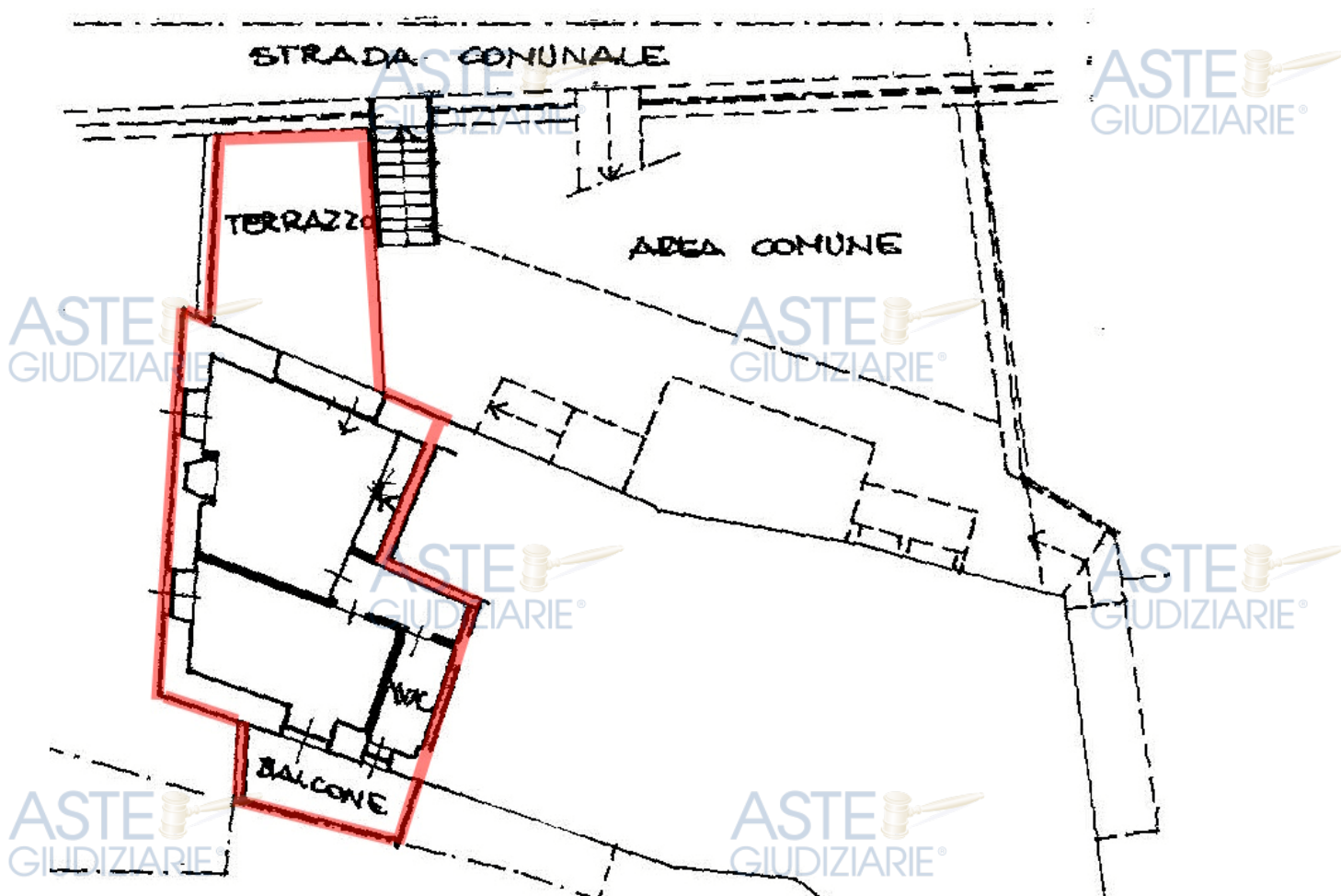
Nel fabbricato di antica originaria costruzione tipo "baita" comprendente un piano seminterrato, un piano terreno-rialzato ed un piano primo o sottotetto e precisamente:

- al piano terreno-rialzato (1° f.t.), **alloggio** composto di soggiorno-cucina, camera, bagno, balcone e terrazzo, alle coerenze: strada comunale, area comune, altro alloggio del piano, proprietà Martin o aventi causa, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 237 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Frazione Champlas Seguin n. sn, piano: T, intestato

Si rimanda all'allegato 1.



Planimetria indicativa stato dei luoghi tratta dall'elaborato catastale in atti

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale tipo “baita” di antica originaria costruzione oggetto negli anni '80 di radicali opere di ristrutturazione strutturali, tecnologico funzionali e distributive, elevato due piani fuori terra, oltre seminterrato, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante mista; tetto a falde con manto di copertura ligneo; tamponamenti intonacati; orizzontamenti in laterocemento; solette balconi e ringhiere in legno; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da gelosie.

Lo stabile non è dotato di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo corrente.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta finestra protetta da gelosia in legno con chiusura di sicurezza; pavimentazioni in parquet e monocottura (bagno); rivestimenti in ceramica (bagno e parete attrezzata angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile, in parte rivestite con perline lignee; soffitti rivestiti con perline lignee; porte interne in legno a battente singolo e pannello pieno; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti. Stato manutentivo: corrente, fermo restando che non risultano realizzate opere di adeguamento tecnologico funzionale dall'epoca di ristrutturazione.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 9).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

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*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come riportata nella visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 48,00 x €/mq. 2.900,00 = € 139.200,00 (centotrentanovemiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 139.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un

progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 139.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ 5.500,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	
	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 294,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 1.865,97
Riduzione per arrotondamento:	€ 540,03

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

€ 131.000,00

Torino, lì 21/07/2025

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ASTE GIUDIZIARIE® ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 3) Regolamento di condominio.
- 4) Ispezione ipotecaria e formalità gravante.
- 5) Spese condominiali insolute.
- 6) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 7) Atto di provenienza.
- 8) Comune di Cesana Torinese - Pratiche edilizie.
- 9) Documentazione fotografica.