



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Silvia Semini



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 18/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Fissore

CF:FSSLCU54L21L219K

con studio in TORINO (TO) C.SO MATTEOTTI 5

telefono: 011535743

email: l.fissore.arch@gmail.com

PEC: l.fissore@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Luca Fissore

Pagina 1 di 26





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, della superficie commerciale di **76,00** mq circa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 25, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 211 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: alloggio 26 del piano, corridoio comune, aria su parti condominiali a più lati alloggio appartenente al cosiddetto condominio "Les Champignons" e identificato col numero 25, così definito nell'atto di provenienza (V. All. 6, pag. 4-5)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca iscritta in data 07.02.2006 ai nn. 1302/237

Nascente da atto in data 30.01.2006 rog. Not. MARTUCCI Pierangelo rep. 70552/22869

tecnico incaricato: Luca Fissore

Pagina 2 di 26





Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Mutu € 180.000,00 durata 16 anni compl. € 360.000,00

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATA -NO COMUNICAZIONI

Ipoteca giudiziale iscritta in data 23.06.2010 ai nn. 5258/909

In forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 04.05.2010 rep. 2505/2010

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Capitale € 93.105,56 compl. € 120.000,00

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

NON CANCELLATA

Ipoteca legale iscritta in data 11.01.2011 ai nn. 297/32

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Capitale € 343.093,56 compl. € 686.187,12

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

NON CANCELLATA

Pignoramento immobiliare in data 12.01.2011 rep. 2870/2011

Trascritto in data 13.02.2012 ai nn. 1359/1155

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare in data 07.03.2012 rep. 462

Trascritto in data 18.05.2012 ai nn. 3538/2865

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21





NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare in data 27.03.2025 rep. 7038

Trascritto in data 08.04.2025 ai nn. 2801/2290

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATO



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

Il fabbricato relativo all'immobile distinto al F. 8 n. 211 sub 36 - FABBRICATO B, che costituisce il Condominio Les Champignons, risulta disabitato e pertanto è privo di amministratore condominiale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto in data 19.12.2003 rog. Not. ANNESE Alfredo rep. 12534/3312

Trascritto in data 02.01.2004 ai nn. 8/8

Da *** DATO OSCURATO ***





*** DATO OSCURATO ***

A *** DATO OSCURATO ***

Tra l'altro,

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

Si richiama:

. atto in data 31.01.1980 rog. Not. OCELLI rep. 263 reg. a Pinerolo il 04.01.1980 n. 74

Trascritto in data 01.03.1980 ai nn. 1514/1292

Deposito regolamento Condominio

. atto in data 20.03.1978 rog. Not. SCARABOSIO Aldo rep. 19808

Registrato a Pinerolo il 10.04.1978 n. 2974

Deposito Regolamentazione dei Rapporti

. modificato con atto in data 16.11.1979 rog. stesso notaio rep. 25753/7590

Registrato a Pinerolo il 03.12.1979 n. 6166

. scritt. Priv. Aut. in data 15.04.1987 dal Not. ORTALI Giancarlo rep. 52524

Registrata a Pinerolo il 05.05.1987 n. 275

Trascritta in data 15.05.1978 ai nn. 3180/2648

Costituzione di servitù di posteggio perpetuo ed illimitato nonché servitù di passaggio pedonale
carraio a favore dell'immobile in oggetto ed a carico dell'adiacente terreno C.T. Foglio 8 n. 213

Atto in data 30.01.2006 rog. Not. MARTUCCI Pierangelo rep. 70551/22868

Trascritto in data 07.02.2006 ai nn. 1301/882

Da *** DATO OSCURATO ***

A *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Licenza Edilizia num. 25/73 in data 10/08/1973, rilasciata al *** DATO OSCURATO *** , amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un edificio a carattere alberghiero. Detta licenza edilizia riguarda entrambi i corpi di fabbrica definiti nella stessa quali "A" e "B";

Denuncia di inizio lavori in data 15.10.1973;

Licenza edilizia num. 25/73 bis in data 10/08/1973, al *** DATO OSCURATO *** , amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla costruzione di un edificio a carattere alberghiero..”;

Concessione per la edificabilità n. 50/78 del 03/04/1979, rilasciata al *** DATO OSCURATO *** , amministratore della *** DATO OSCURATO *** , per la “costruzione di box per autorimesse quali opere di variante in corso d'opera a progetto approvato in data 10/8/1973 n. 25”.

Successivamente al fallimento *** DATO OSCURATO *** non vi fu comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità per il corpo di fabbrica B.

I lavori relativi al fabbricato in questione, ossia il fabbricato "B", risultano non ultimati e pertanto il fabbricato risulta non abitabile.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio al piano quarto (F. 8 n. 211 sub 36 - FABBRICATO B): non ha la licenza inerente le varianti e pertanto non è abitabile. I lavori non sono stati ultimati (non è stata presentata la fine lavori). Per regolarizzare l'intero fabbricato sarebbe necessario ultimare i lavori mediante la presentazione di una richiesta di cambio di destinazione d'uso a seguito della presentazione di un nuovo permesso di costruire.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio al piano quarto (F. 8 n. 211 sub 36 - FABBRICATO B): impianti da realizzare.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, della superficie commerciale di **76,00** mq circa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 25, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 211 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: alloggio 26 del piano, corridoio comune, aria su parti condominiali a più lati alloggio appartenente al cosiddetto condominio "Les Champignons" e identificato col numero 25, così definito nell'atto di provenienza (V. All. 6, pag. 4-5)



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

eccellente



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Via San Vincenzo 177, lungo la SP 246, che da Bibiana sale verso Montoso, in una zona boschiva.

La zona era stata individuata quale a vocazione turistica vista la vicinanza con la stazione sciistica invernale di Montoso.

La proprietà è parte di un complesso di due fabbricati multipiano, ospitanti due distinti condomini, Condominio Les Champignons e Condominio Fonte del Faggio, che erano stati fabbricati ad uso turistico-ricettivo.

Il Condominio Les Champignons consiste in un fabbricato ad un piano fuori terra verso monte e quattro piani fuori terra verso valle.

In particolare l'alloggio appartiene al Condominio Les Champignons, pur avendo l'accesso pedonale attraverso porticato sottostante l'adiacente Condominio Fonte del Faggio.

Lo stato del fabbricato è definibile "al rustico" in quanto mancante di quali la totalità delle finiture.

Esterno

L'edificio è caratterizzato da una struttura con tamponature esterne in calcestruzzo armato e infissi in alluminio e vetro.

Lo stato di conservazione esterno è scadente.

La proprietà è composta da un alloggio sito al piano quarto (quinto fuori terra) dell'edificio.

Interno alloggio

Si accede all'alloggio dall'atrio comune, attraversando il corridoio comune al piano quarto (quinto f.t.).

La composizione dell'alloggio è così quale descritta nella planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente.

L'alloggio è costituito da un ampio soggiorno, dotato di balcone, da un bagno, dotato di lavabo, vaso e vasca, da una cucina e da una camera da letto, entrambe prospicienti una loggia.

L'alloggio, che allo stato attuale si presenta genericamente al rustico, risulta privo di porte, con pavimenti in piastrelle 30x30cm circa, muri intonacati e tinteggiati ma che presentano scrostamenti e macchie di umidità. L'alloggio non è dotato di impianti (elettrico, idrico, termico). Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Non è stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso scadente in quanto l'immobile risulta disabitato da sempre e mostra numerosi segni di infiltrazioni d'acqua e distacchi di intonaci e finiture.

SUPERFICI

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente (V. All. 7).

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

tecnico incaricato: Luca Fissore

Pagina 7 di 26



(compresi i muri esterni è metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale alloggio = mq $71,40 \times 1 = 71$ mq circa

superficie commerciale balcone = mq $3,70 \times 0,30 = 1,00$ mq circa

superficie commerciale loggia = mq $11,70 \times 0,30 = 4,00$ mq circa

Superficie lorda commerciale complessiva = mq $(71,00 + 1,00 + 4,00) = 76,00$ mq circa = TOTALE
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale alloggio	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	76,00				76,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto tiene conto delle pratiche edilizie e di tutti gli oneri onde ottenere il permesso di costruire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $76,00 \times 125,00 = 9.500,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Bibiana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino, Banche dati delle quotazioni immobiliari, 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	76,00	0,00	9.500,00	9.500,00
				9.500,00 €	9.500,00 €



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:

€. 9.500,00



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:

€. 0,00

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

€. 9.500,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

appartamento a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, della superficie commerciale di **40,00** mq circa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 18, ha un'altezza interna di 3,00 metri circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: cortile comune, alloggio n. 17, corridoio comune, alloggio n. 19
alloggio appartenente al condominio "Fonte del faggio" e identificato col numero 18

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca iscritta in data 07.02.2006 ai nn. 1302/237

Nascente da atto in data 30.01.2006 rog. Not. MARTUCCI Pierangelo rep. 70552/22869





Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Mutu € 180.000,00 durata 16 anni compl. € 360.000,00

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATA -NO COMUNICAZIONI

Ipoteca giudiziale iscritta in data 23.06.2010 ai nn. 5258/909

In forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 04.05.2010 rep. 2505/2010

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Capitale € 93.105,56 compl. € 120.000,00

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

NON CANCELLATA

Ipoteca legale iscritta in data 11.01.2011 ai nn. 297/32

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Capitale € 343.093,56 compl. € 686.187,12

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

NON CANCELLATA

Pignoramento immobiliare in data 12.01.2011 rep. 2870/2011

Trascritto in data 13.02.2012 ai nn. 1359/1155

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare in data 07.03.2012 rep. 462

Trascritto in data 18.05.2012 ai nn. 3538/2865

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21





NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare in data 27.03.2025 rep. 7038

Trascritto in data 08.04.2025 ai nn. 2801/2290

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATO



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: € 552,01

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.136,32

Millesimi condominiali: 12+18

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento
Ulteriori avvertenze:

cause in corso: - nomina eredità giacente *** DATO OSCURATO *** richiesta dal condominio a seguito del decesso senza eredi; - Procedure di recupero morosità nei confronti dei condomini: *** DATO OSCURATO ***

(Come da comunicazione dell'amministratore di condominio - V. All. 2 Corrispondenza e comunicazioni, pag. 16-17)

(V. All. 5 Regolamento di condominio)

Quanto sopra indicato riguarda i due alloggi al piano primo del Condominio Fonte del faggio (F. 8 n.





404 sub. 15 e 21).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pinerolo in data 09.08.1990

Trascritto in data 27.02.1991 ai nn. 1847/1421

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Al piano primo alloggio distinto con il n. 18

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

Si richiama:

. atto in data 29.09.1980 rog. Not. SCARABOSIO Aldo

Deposito Regolamento Condominio

Atto in data 30.01.2006 rog. Not. MARTUCCI Pierangelo rep. 70550/22867

Trascritto in data 07.02.2006 ai nn. 1300/881

Da *** DATO OSCURATO ***

A *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Licenza Edilizia num. 25/73 in data 10/08/1973, rilasciata al *** DATO OSCURATO *** , amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un edificio a carattere alberghiero;

Denuncia di inizio lavori in data 15.10.1973;

Licenza edilizia num. 25/73 bis in data 10/08/1973, al *** DATO OSCURATO *** , amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla costruzione di un edificio a carattere alberghiero..”;

Concessione per la edificabilità n. 50/78 del 03/04/1979, rilasciata al *** DATO OSCURATO *** , amministratore della *** DATO OSCURATO *** , per la “costruzione di box per autorimesse quali opere di variante in corso d'opera a progetto approvato in data 10/8/1973 n. 25”; (Successivamente al fallimento della immobiliare *** DATO OSCURATO *** non vi fu comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità per il corpo di fabbrica B).

Concessione Edilizia n. 36/79 del 20.05.1980, rilasciata alla *** DATO OSCURATO *** , per lavori in Variante in c.o. alla licenza edilizia n. 25/1973 e modifiche di destinazione d'uso, (la variante riguarda esclusivamente l'edificio A”).

Denuncia di ultimazione lavori in data 22/08/1980 presentata in data 25/08/1980 dal sig. *** DATO OSCURATO *** in relazione alla Licenza Edilizia 25/73 e variante 36/79 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione per vacanze;

Richiesta di abitabilità presentata in data 30/08/1980 dal sig. *** DATO OSCURATO *** in relazione alla Licenza Edilizia 25/73 e variante 36/79 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione per vacanze (riguarda esclusivamente l'edificio A”);

Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 10/10/1980 per l'edificio parte “A” come in premessa indicato.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio al piano primo (F. 8 n. 404 sub. 21 - FABBRICATO A): risultano mancanti le planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio al piano primo (F. 8 n. 404 sub. 21 - FABBRICATO A): impianti da revisionare.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, della superficie commerciale di **40,00** mq circa per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 18, ha un'altezza interna di 3,00 metri circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, alloggio n. 17, corridoio comune, alloggio n. 19

alloggio appartenente al condominio "Fonte del faggio" e identificato col numero 18

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

COLLEGAMENTI

autostrada



eccellente



eccellente



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Via San Vincenzo 177, lungo la SP 246, che da Bibiana sale verso Montuoso, in una zona boschiva.

La zona era stata individuata quale a vocazione turistica vista la vicinanza con la stazione sciistica invernale di Montoso.

La proprietà è parte di un complesso di due fabbricati multipiano, ospitanti due distinti condomini, Condominio Les Champignons e Condominio Fonte del Faggio, che erano stati fabbricati ad uso turistico-ricettivo.

Il Condominio Fonte del Faggio consiste in un fabbricato elevantesi in parte a quattro ed in parte a cinque fuori terra oltre un piano sotterraneo adibito ad autorimesse private e cantine, e ad un secondo piano sotterraneo adibito a cantine, un corpo di fabbrica sul lato sud ad un piano fuori terra adibito a locale di uso comune ed infine un secondo corpo di fabbrica al lato nord seminterrato adibito a locali e servizi comuni.

L'alloggio appartiene al Condominio Fonte del Faggio.

Esterno

L'edificio presenta un'architettura così definita: verso nord da fasce finestrate continue su paramento murario intonacato di colore grigio, ai piani superiori, e dalla fascia intonacata di colore rosa al piano terreno, che si affaccia sul cortile recintato prospiciente la strada; verso sud da una gradonatura di logge continue caratterizzate da ampi parapetti in ferro conformati a quadri che rilevano la conformazione interna degli alloggi.

Lo stato di conservazione esterno è discreto.

La proprietà è composta da un alloggio sito al piano primo (secondo fuori terra) dell'edificio.

Interno alloggio

Si accede all'alloggio dal corridoio comune del piano primo (secondo f.t.).

La composizione dell'alloggio è così quale descritta nella planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente.

L'alloggio è composto da un ingresso che disimpegna un locale igienico sanitario, dotato di lavabo, vaso, doccia, bidet e attacco per lavatrice, e un vano monocaldaia, con angolo cottura, dotato di loggia.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è condominiale e risulta funzionante ma disabilitato. Attualmente è presente nell'alloggio, in soggiorno, una stufa.

Il pavimento è in piastrelle in gres 40x20cm circa. Lo stato degli intonaci è discreto.

I serramenti esterni sono in legno e vetro.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro.

Non è stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso mediocre, l'alloggio è arredato nello stato in cui è





stato lasciato.

SUPERFICI

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente (V. All. 7).

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

(compresi i muri esterni e metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale alloggio = mq 37,60 x 1 = 38 mq circa

superficie commerciale loggia = mq 6,40 x 0,30 = 2,00 mq circa

Superficie lorda commerciale complessiva = mq (38,00 + 2,00) = 40,00 mq circa = **TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Sono parte della proprietà le quote delle parti comuni definite per legge e come indicate nel regolamento di condominio e nelle relative planimetrie, allegate alla presente relazione. (V. All. 5)



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale alloggio	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 250,00 = **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo.





Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Bibiana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, 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
B	appartamento	40,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

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: **€. 10.000,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C **appartamento** a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 12, ha un'altezza interna di 3,00 metri circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: vano scala, corridoio, alloggetto n. 13, cortile, alloggetto n. 11.
alloggio appartenente al condominio "Fonte del faggio" e identificato col numero 12

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.400,00
Data di conclusione della relazione:	18/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca iscritta in data 07.02.2006 ai nn. 1302/237
Nascente da atto in data 30.01.2006 rog. Not. MARTUCCI Pierangelo rep. 70552/22869
Favore *** DATO OSCURATO ***





Contro *** DATO OSCURATO ***

Mutu € 180.000,00 durata 16 anni compl. € 360.000,00

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATA -NO COMUNICAZIONI

Ipoteca giudiziale iscritta in data 23.06.2010 ai nn. 5258/909

In forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 04.05.2010 rep. 2505/2010

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Capitale € 93.105,56 compl. € 120.000,00

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

NON CANCELLATA

Ipoteca legale iscritta in data 11.01.2011 ai nn. 297/32

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Capitale € 343.093,56 compl. € 686.187,12

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

NON CANCELLATA

Pignoramento immobiliare in data 12.01.2011 rep. 2870/2011

Trascritto in data 13.02.2012 ai nn. 1359/1155

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATO

Pignoramento immobiliare in data 07.03.2012 rep. 462

Trascritto in data 18.05.2012 ai nn. 3538/2865

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATO





Pignoramento immobiliare in data 27.03.2025 rep. 7038

Trascritto in data 08.04.2025 ai nn. 2801/2290

Favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

N.C.E.U. Foglio 8 n. 211 sub. 36

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 21

NON CANCELLATO

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: € 552,01

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.136,32

Millesimi condominiali: 12+18

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento

Ulteriori avvertenze:

cause in corso: - nomina eredità giacente *** DATO OSCURATO *** richiesta dal condominio a seguito del decesso senza eredi; - Procedure di recupero morosità nei confronti dei condomini: *** DATO OSCURATO ***

(Come da comunicazione dell'amministratore di condominio - V. All. 2 Corrispondenza e comunicazioni, pag. 16-17)

(V. All. 5 Regolamento di condominio)

Quanto sopra indicato riguarda i due alloggi al piano primo del Condominio Fonte del faggio (F. 8 n. 404 sub. 15 e 21).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobile così identificato al N.C.E.U.: Foglio 8 n. 404 sub. 15
Atto in data 16.11.1981 rog. Not. SCARABOSIO Aldo rep. 34377/9771
Trascritto in data 10.12.1981 ai nn. 8017/6833
Da *** DATO OSCURATO ***
A *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***
Al piano primo alloggetto distinto con il n. 12
N.C.E.U. scheda registrata in data 18.09.1980 n. 69

Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi il 01.07.1998
Uff. Reg. Torino den. 15 vol. 7839 del 13.11.1998
Trascritta in data 31.05.2001 ai nn. 3958/2961
Eredi per legge per la quota di ¼ cadauno
*** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***
N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15
Quota 1/2

Atto in data 30.01.2006 rog. Not. MARTUCCI Pierangelo rep. 70550/22867
. Trascritto in data 16.05.2006 ai nn. 4880/3358
Accettazione tacita di eredità contro *** DATO OSCURATO ***
. Trascritto in data 07.02.2006 ai nn. 1299/880
Da *** DATO OSCURATO ***
A *** DATO OSCURATO ***
N.C.E.U. Foglio 8 n. 404 sub. 15

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Licenza Edilizia num. 25/73 in data 10/08/1973, rilasciata al *** DATO OSCURATO *** , amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un edificio a carattere alberghiero;

Denuncia di inizio lavori in data 15.10.1973;

Licenza edilizia num. 25/73 bis in data 10/08/1973, al *** DATO OSCURATO *** , amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** , per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla costruzione di un edificio a carattere alberghiero..”;

Concessione per la edificabilità n. 50/78 del 03/04/1979, rilasciata al *** DATO OSCURATO *** , amministratore della *** DATO OSCURATO *** , per la “costruzione di box per autorimesse quali opere di variante in corso d'opera a progetto approvato in data 10/8/1973 n. 25”; (Successivamente al fallimento della immobiliare *** DATO OSCURATO *** non vi fu comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità per il corpo di fabbrica B).

Concessione Edilizia n. 36/79 del 20.05.1980, rilasciata alla *** DATO OSCURATO *** , per lavori in Variante in c.o. alla licenza edilizia n. 25/1973 e modifiche di destinazione d'uso, (la variante

riguarda esclusivamente l'edificio A").

Denuncia di ultimazione lavori in data 22/08/1980 presentata in data 25/08/1980 dal *** DATO OSCURATO *** in relazione alla Licenza Edilizia 25/73 e variante 36/79 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione per vacanze;

Richiesta di abitabilità presentata in data 30/08/1980 dal *** DATO OSCURATO *** in relazione alla Licenza Edilizia 25/73 e variante 36/79 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione per vacanze (riguarda esclusivamente l'edificio A");

Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 10/10/1980 per l'edificio parte "A" come in premessa indicato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio al piano primo (F. 8 n. 404 sub. 15 - FABBRICATO A): risultano mancanti le planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio al piano primo (F. 8 n. 404 sub. 15 - FABBRICATO A): impianti da revisionare.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a BIBIANA VIA SAN VINCENZO 177, della superficie commerciale di **38,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 12, ha un'altezza interna di 3,00 metri circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: vano scala, corridoio, alloggetto n. 13, cortile, alloggetto n. 11.
alloggio appartenente al condominio "Fonte del faggio" e identificato col numero 12

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

COLLEGAMENTI

autostrada

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in Via San Vincenzo 177, lungo la SP 246, che da Bibiana sale verso Montuoso, in una zona boschiva.

La zona era stata individuata quale a vocazione turistica vista la vicinanza con la stazione sciistica invernale di Montoso.

La proprietà è parte di un complesso di due fabbricati multipiano, ospitanti due distinti condomini, Condominio Les Champignons e Condominio Fonte del Faggio, che erano stati fabbricati ad uso turistico-ricettivo.

Il Condominio Fonte del Faggio consiste in un fabbricato elevantesi in parte a quattro ed in parte a cinque fuori terra oltre un piano sotterraneo adibito ad autorimesse private e cantine, e ad un secondo piano sotterraneo adibito a cantine, un corpo di fabbrica sul lato sud ad un piano fuori terra adibito a locale di uso comune ed infine un secondo corpo di fabbrica al lato nord seminterrato adibito a locali e servizi comuni.

L'alloggio appartiene al Condominio Fonte del Faggio.

Esterno

L'edificio presenta un'architettura così definita: verso nord da fasce finestrate continue su paramento murario intonacato di colore grigio, ai piani superiori, e dalla fascia intonacata di colore rosa al piano terreno, che si affaccia sul cortile recintato prospiciente la strada; verso sud da una gradonatura di logge continue caratterizzate da ampi parapetti in ferro conformati a quadri che rilevano la conformazione interna degli alloggi.

Lo stato di conservazione esterno è discreto.

La proprietà è composta da un alloggio sito al piano primo (secondo fuori terra) dell'edificio.

Interno alloggio

Si accede all'alloggio dal corridoio comune del piano primo (secondo f.t.).

La composizione dell'alloggio è così quale descritta nella planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente.

L'alloggio è composto da un ingresso che disimpegna un locale igienico sanitario, dotato di lavabo, vaso, doccia, bidet e attacco per lavatrice, e un vano monocamera, con angolo cottura, dotato di loggia.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è condominiale e risulta funzionante ma disabilitato.

Il pavimento è in piastrelle in gres 40x20cm circa. Lo stato degli intonaci è discreto.

I serramenti esterni sono in legno e vetro.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro.

Non è stata consegnata allo scrivente la certificazione energetica inerente l'immobile.

Lo stato manutentivo interno risulta nel complesso scarso e mostra numerosi distacchi di intonaci e finiture dovuti ad infiltrazioni d'acqua.

SUPERFICI

Le misure di massima rilevate dallo scrivente durante il sopralluogo sono state riportate nella planimetria allegata alla presente relazione, planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito dallo scrivente (V. All. 7).

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

(compresi i muri esterni è metà dei muri confinanti con altra proprietà):

superficie commerciale alloggio = mq $35,50 \times 1 = 36$ mq circa

superficie commerciale loggia = mq $6,40 \times 0,30 = 2,00$ mq circa

Superficie lorda commerciale complessiva = mq $(36,00 + 2,00) = 38,00$ mq circa = **TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Sono parte della proprietà le quote delle parti comuni definite per legge e come indicate nel regolamento di condominio e nelle relative planimetrie, allegata alla presente relazione. (V. All. 5)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale alloggio	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha effettuato la stima del più probabile valore attuale dell'immobile mediante il metodo sintetico comparativo, che permette di comparare l'immobile con altri di caratteristiche similari presenti attualmente sul mercato immobiliare, e dalla verifica delle quotazioni delle principali riviste o banche dati del settore. Il valore ottenuto è prudenziale visto il particolare momento storico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 220,00 = 8.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.360,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.360,00

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 Bibiana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare della città di Torino; Banca dati delle quotazioni immobiliari, 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
C	appartamento	38,00	0,00	8.360,00	8.360,00
				8.360,00 €	8.360,00 €

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: € 8.360,00

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:

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: € -40,00



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

€. 8.400,00

data 18/07/2025



il tecnico incaricato
Luca Fissore



tecnico incaricato: Luca Fissore
Pagina 26 di 26

