



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



303/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI Spa



DEBITORE:

[REDACTED]



GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 303/2025

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

in ARIGNANO (TO) via Borgo Valentino n.28, per la quota di:

1/1 intera proprietà (██████████)

In fabbricato a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto mansardato, in parte cantinato, con cortile comune e area di manovra, avente accesso dal n.c. 28 della via Borgo Valentino tramite cancello carraio, successivo cortile e percorso pedonale che conduce al vano scala, il seguente ente immobiliare:

• **Alloggio posto al piano sottotetto mansardato (3° f.t.)** con accesso dal pianerottolo condominiale del relativo piano del vano scala, tramite porta blindata, composto da univoco locale, disimpegno e bagno. Coerente con altra proprietà, aria cortile esclusivo alloggio del piano terra distinto con la lettera F a due lati, vano scala comune, altro alloggio del piano distinto con la lettera M.

Distinto con la lettera M nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio infra citato.

Completa la proprietà il diritto di uso perpetuo trasmissibile con l'alloggio dell'area di cortile individuata con il numero 10 (posto auto P.10) nella pianta del piano terreno allegata al Regolamento di Condominio infra citato

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 10 particella 262 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita €112,33, via Borgo Valentino 28 piano 2, intestato a ██████████
██████████ derivante da variazione n.77254.1/2003 del 03/12/2003 Pratica n.1018336 per diversa distribuzione degli spazi interni; e precedente variazione numero 1180.1/2003 del 22/01/2003 Pratica n.46445 per ristrutturazione totale

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Luigi Musso in data 12/03/2004, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 19 marzo 2004 al n. 3375.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.25.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.24.200,00
Data della valutazione:	12/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Alla data del sopralluogo eseguito congiuntamente al funzionario dell'IVG, a seguito di comunicazione della data preventivamente concordata, a cui ha partecipato anche la debitrice, il cespite pignorato risultava occupato dai signori [redacted] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (prodotto in allegato) stipulato per la durata di anni uno dal 01/01/2022 al 31/12/2022 rinnovabili per ulteriori anni quattro (1+4) ai sensi dell'art.2 comma 3 L.431/98, per il canone annuo di €3.600,00 da corrispondere in rete mensili di €300,00.

Trattasi quindi di contratto scadente il 31/12/2026(secondo rinnovo)

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate ufficio territoriale di Moncalieri il 19 gennaio 2022 al numero 278 serie 3T.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite, la zona in cui è posto l'immobile in oggetto non presenta vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Edoardo Barbarossa del 29/11/2016 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, la zona in cui è posto l'immobile in oggetto si trova in Classe I, settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica, ove gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni dei DM 11/3/88 e 14/01/08; in Zona Urbanistica residenziale consolidata Crc3 costituita da insediamenti residenziali esistenti, ove oltre alla manutenzione straordinaria sono ammessi una tantum ampliamenti del 20% della SUL esistente e comunque 25 m² una tantum sono consentiti.

Tutto il territorio del Comune di Arignano ricade poi in zona **sismica 4S** (zona con pericolosità sismica molto bassa), meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

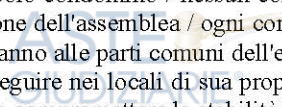
Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre alla procedura esecutiva, promossa dal creditore precedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio: dall'esame del medesimo depositato con atto a rogito notaio Luigi Musso in data 12 marzo 2004 registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 19/07/2004 al n.3375 non risultano particolari vincoli o limitazioni, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come appresso.

-L'art.3 riporta dalla lettera a alla lettera z i classici divieti condominiali all'uso delle cose comuni di cui in appresso: divieto di ogni godimento e uso che possa recare danni allo stabile o agli altri comproprietari / di eseguire modifiche che pregiudicano l'estetica del fabbricato / di adibire a deposito di materiali esplosivi ed infiammabili o che esaminino odori / di occupare anche solo temporaneamente con costruzioni provvisorie o oggetti mobili gli spazi comuni / di apporre all'esterno dei locali di proprietà insegne cartelli targhe / di affiggere ferri chiodi o altro nei muri perimetrali; disturbare i vicini con schiamazzi suoni e canti; collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi a meno che non siano muniti ripari fissi / di collocare oggetti di qualsiasi tipo e vasi di fiori sulle parti comuni; eccetera

-L'art. 9 riporta che sono vietate le innovazioni e le modificazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità alla sicurezza del fabbricato / che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino / nessun condomino può eseguire lavori sulle cose comuni senza la preventiva approvazione dell'assemblea / ogni condomino nella porzione di sua proprietà non può eseguire opere che arrechino danno alle parti comuni dell'edificio (art.1122 cc)

-L'art.11 riporta che ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità l'uniformità e il decoro dell'edificio / a richiesta dell'amministratore, ogni condomino è altresì obbligato a consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda ad ispezioni o lavori che si dovessero rendere necessari per le parti



comuni dell'edificio e nell'interesse del condominio o dei singoli altri condomini
-L'art.25 relativamente alla ripartizione delle spese riporta che ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nonché alle spese di assicurazione e di amministrazione dell'edificio e a quelle relative alle innovazioni deliberate in assemblea e del funzionamento dei servizi comuni, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà esclusiva secondo le tabelle millesimali allegate al Regolamento
-L'art.30 riporta che tutti i condomini sono tenuti a concorrere alle spese necessarie per la conservazione ricostruzione e godimento delle parti comuni, alle spese per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni e sulle cose di proprietà esclusiva, potrà sottrarsi all'obbligo di concorrere alle relative spese.
Tutto quanto sopra come meglio risulta dal Regolamento di Condominio acquisito dalla scrivente, di cui alla documentazione allegata.

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dall'analisi degli atti di provenienza, delle formalità e di tutta la documentazione acquisita e prodotta agli atti, la scrivente riferisce che trattasi di cespite posto in fabbricato ove non ricorrono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 15/12/2016 al n. 50163 di R.G. e n. 9019 di R.P. in forza di atto di mutuo a rogito notaio Edoardo Barbarossa in data 29/11/2016 rep. 71452/13232, a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. con sede in Asti CF: 00060550050 e contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, per la somma capitale di € 40.000 e a garanzia della somma totale di € 80.000 per la durata di anni 30, che colpisce l'intera proprietà della debitrice del cespite pignorato individuato catastalmente al F.10 part.262 sub 18 **da cancellare totalmente**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19/05/2025 al n. 21533 di R.G. e n. 16157 di R.P. emesso dalla Corte d'Appello di Torino in data 23/04/2025 rep. 9491, a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. con sede in Asti CF: 00060550050 e contro [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce l'intera proprietà della debitrice del cespite pignorato individuato catastalmente al F.10 part.262 sub 18 **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	€ 666,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 500,82

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono approssimative e variabili e sono state ricavate dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del Condominio, da cui si ricavano



i seguenti importi di gestione:

-spese esercizio ordinario 2023/2024.....	€ 666,00
-residuo esercizio 2021/2022	€ 168,68
-complessive 5 rate di €166,94 da pagare nel 2025/2026 per l'esercizio 2023 2024.....	€ 834,68

Il tutto come dalle tabelle di ripartizione ed estratto conto forniti dall'amministratore di cui alla documentazione allegata.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

- Per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria iscritta il 15/12/2016 al n. 50163 di R.G. e n. 9019 di R.P.

tassa ipotecaria **35,00**

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto 19/05/2025 ai nn.21533/16157

imposta ipotecaria **€200,00**
imposta di bollo **€59,00**
tassa ipotecaria **€35,00**

TOTALE €329,00

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** edovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito notaio Gianelli Giuseppe del 24/05/2004 rep. n.108850/23733 trascritto il 09/06/2004 ai nn.27695/18216

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 29/11/2016 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Edoardo Barbarossa in data 29/11/2016 rep. n.71451/13231, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2016 ai nn.50162/33415 dai sigg. [REDACTED]

Il titolo è riferito al lotto di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato così come individuato all'attuale identificativo catastale F.10 part. 262 sub.18.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 24/03/2006 al 29/11/2016) per atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Mariatti del 24/03/2006 rep. n.43019/15503 trascritto il 20/04/2006 ai nn.20556/12898 dalla sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 24/03/2006 al 29/11/2016) per atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Mariatti del 24/03/2006 rep. n.43019/15503 trascritto il 20/04/2006 ai nn.20556/12898 dalla sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 01/08/2005 al 24/03/2006), unitamente ad altre unità immobiliari del fabbricato, in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Giuseppe Gianelli del 01/08/2005 rep.115426/25877 trascritto il 03/08/2005 ai nn.39648/25376 dalla sig.ra [REDACTED]

tecnico incaricato [REDACTED]



per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 24/05/2004 al 01/08/2005), unitamente ad altre unità immobiliari del fabbricato, in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Giuseppe Gianelli del 24/05/2004 rep.108850/23733 trascritto il 09/06/2004 ai nn.27695/18216 dalla

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Arignano la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Concessione Edilizia n.1035/98 del 12/08/1998, per la ristrutturazione e recupero di fabbricato a civile abitazione
- Concessione Edilizia n.1130/02 del 08/10/2002 di ultimazione opere e variante a concessione edilizia numero 1035/98 e recupero abitativo dei locali di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98.
- DIA prot.203 del 20/01/2004 (Pratica Edilizia n.781/2004) di variante alla Concessione Edilizia n. 1130/02 (consistente in variante al permesso costruire già Concessione Edilizia che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non altera la sagoma dell'edificio e non viola le prescrizioni contenute nel permesso di costruire); con denuncia di ultimazione i lavori del 9 marzo 2004. (acquisita e riportata nella documentazione allegata)
- Certificato di Agibilità rilasciato il 09/08/2004, relativamente ai lavori di recupero abitativo dei locali sottotetto ai sensi della Legge Regionale 21/98 (acquisita e riportata nella documentazione allegata)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in Zona Residenziale Consolidata Crc3 costituita da insediamenti residenziali esistenti ove oltre alla manutenzione straordinaria sono ammessi una tantum ampliamenti del 20% della SUL esistente e comunque 25 m² una tantum sono consentiti.

La zona in cui si trova l'immobile in oggetto ricade in Classe I di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica, ove gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni dei DM 11/3/88 e 14/01/08. Tutto il territorio del Comune di Arignano ricade poi in zona **sismica 4S** (zona con pericolosità sismica molto bassa), meno pericolosa, dove le possibilità di danni sismici sono basse.

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG di cui alla documentazione in allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 (TUE) e successive modifiche L.105/24 (DL salva casa)

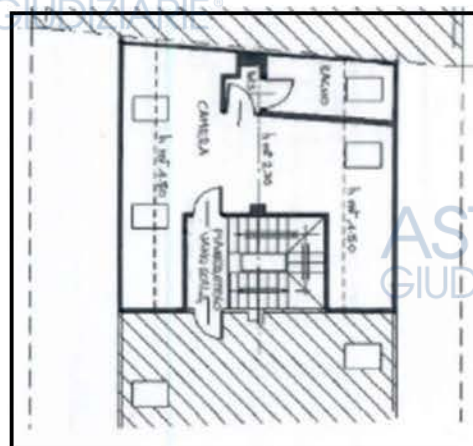
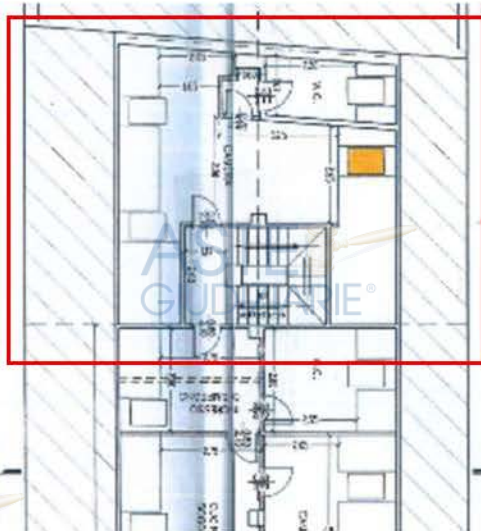
Trattasi di unità immobiliare posta in piano mansardato sottotetto realizzato con il recupero abitativo dei locali di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98, in forza di Concessione Edilizia 1130/2002 e successiva DIA in variante prot. 203 del 20/01/2004

Dal raffronto del disegno di progetto allegato alla ultima DIA prot.203/2004 con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la dislocazione nel fabbricato, la conformazione planimetrica perimetrale e le tramezzature interne, mentre non risulta realizzata "la zona armadi sottotetto non abitabile" rappresentata nell'estratto del disegno di progetto sezione B-B di cui alla documentazione allegata, in quanto in sito risulta libera tutta l'area calpestabile fino all'altezza di 1,34 m

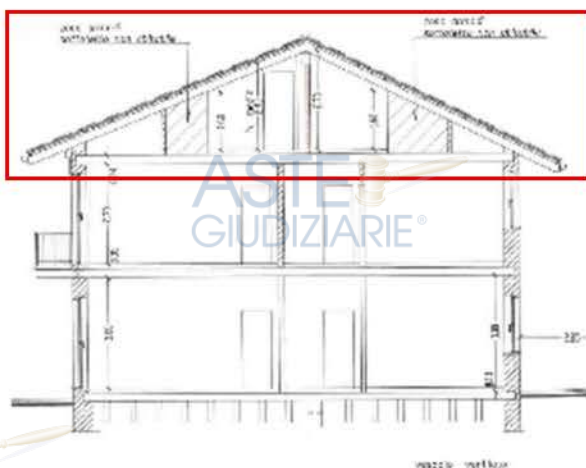
DIA prot.203 del 20/01/2004

pianta

Situazione realizzata in sito



sezion e



Rispetto alla situazione autorizzata quindi, in sito, NON risulta realizzata la zona armadi nell'altezza non abitabile.

Trattasi di difformità NON conservabile, regolarizzabile mediante la realizzazione di armatura fissa come previsto da progetto, con l'approssimativo esborso, ipotizzando la soluzione più economica di realizzazione di pannellatura in compensato di € 700,00

La scrivente fa presente che **le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva, poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del numero, tipologia e costo delle procedure e del relativo esito.**

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto

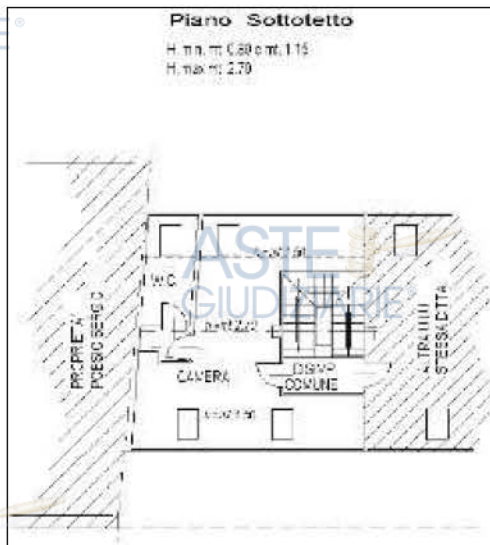
8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata rappresenta la situazione riscontrata in sito.

Planimetria catastale

Situazione realizzata in sito



8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

La debitrice risulta essere l'intestataria catastale della intera proprietà del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Edoardo Barbarossa in data 29/11/2016 rep. n. 71451/13231, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 15/12/2016 ai nn.50162/23415.

L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella attuale riportata anche nell'atto di pignoramento.

BENI IN ARIGNANO VIA BORGO VALENTINO 28

ALLOGGIO

in ARIGNANO (TO) via Borgo Valentino n. 28, per la quota di:

1/1 intera proprietà (FIORE Stefania)

DI CUI AL PUNTO A

In fabbricato a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto mansardato, in parte cantinato, con cortile comune e area di manovra, avente accesso dal n.c. 28 della via Borgo Valentino tramite cancello carraio, successivo cortile e percorso pedonale che conduce al vano scala, il seguente ente immobiliare:

●Alloggio posto al piano sottotetto mansardato (3° ft.) con accesso dal pianerottolo condominiale del relativo piano del vano scala, tramite porta blindata, composto da univoco locale, disimpegno e bagno. Coerente con altra proprietà, area cortile esclusivo alloggio del piano terra distinto con la lettera F a due lati, vano scala comune, altro alloggio del piano distinto con la lettera M.

Distinto con la lettera M nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio infra citato.

Completa la proprietà il diritto di uso perpetuo trasmissibile con l'alloggio dell'area di cortile individuata con il numero 10 (posto auto P.10) nella pianta del piano terreno allegata al regolamento di cui di condominio infra citato

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

●**folgio 10 particella 262 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita €112,33, via Borgo Valentino 28 piano 2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da variazione n. 77254.1/2003 del 03/12/2003 Pratica

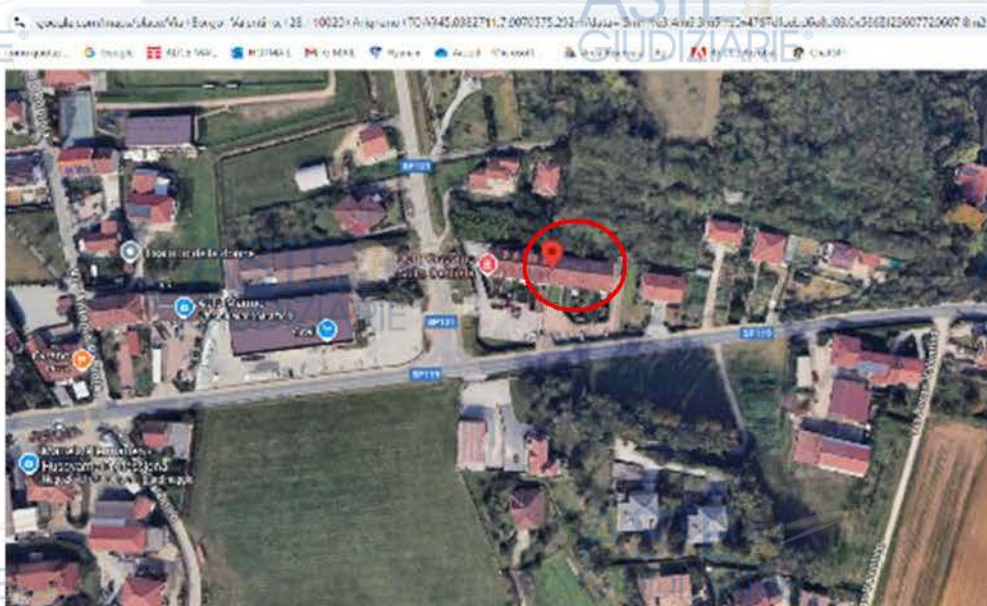
n.1018336 per diversa distribuzione degli spazi interni; e precedente variazione numero 1180.1/2003 del 22/01/2003 Pratica n.46445 per ristrutturazione totale

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Luigi Musso in data 12/03/2004, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 19 marzo 2004 al n. 3375.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in comune della cintura della città di Torino, nel versante oltre il comune di Chieri. Il traffico nella zona è medio, con scarsa possibilità di parcheggio, essendo la via Borgo Valentino una strada provinciale di collegamento tra i comuni, senza area parcheggio laterale. La zona è ben servita come servizi di urbanizzazione primaria secondaria.



Inquadramento satellitare della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio posto al piano sottotetto mansardato di fabbricato a due piani f.t., oltre a piano mansardato e porzione di piano cantinato, con area comune antistante di accesso e pertinenza e con l'uso esclusivo di area a posto auto, realizzato in ristrutturazione e recupero di ex fabbricato rurale di vecchia costruzione. In particolare, il piano mansardato è stato realizzato grazie alla L.R. 21/98 sul recupero abitativo dei sottotetti. Tutta la ristrutturazione è stata realizzata tra il 2002 e il 2004. Il fabbricato è situato nella strada provinciale ivi denominata via Borgo Valentino e l'alloggio presenta l'accesso dall'area comune antistante di pertinenza del fabbricato, tramite cancello carraio al n.c. 28, da cui si pratica anche l'area a posto auto in uso esclusivo.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, dal vano scala a cui si accede tramite percorso pedonale, si pratica un univoco locale a soggiorno pranzo letto, da cui si accede ad un disimpegno dal quale a sua volta si pratica il servizio igienico. L'ampio univoco locale a soggiorno-pranzo-letto presenta due aperture velux sulla falda verso l'area antistante di accesso del fabbricato e un'ulteriore apertura sulla falda opposta, un'altra apertura velux è situata nel servizio igienico.

Risulta l'Attestato di Certificazione Energetica, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013, allegato all'atto di compravendita e prodotto nella documentazione allegata.



Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Delle strutture:

strutture verticali: miste in pilastri ca e laterizi

solai: misti in c.a. e laterizi

copertura: in coppi su travature in legno

vano scala: porta di accesso in legno ad un battente, atrio e scala in c.a. pavimentati in lastre di granito con parapetto in ringhiera di ferro.

Delle Componenti Edilizie:

facciata: intonacata con porzioni in muratura perimetrale piena originaria a vista

infissi esterni: piano primo e secondo f.t. serramenti in legno con vetro camera, piano mansardato velux in legno con vetro camera

protezioni infissi esterni: gelosie in legno piano primo e secondo f.t.

pavimentazione interna: tutta la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato disposte di traverso

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del servizio igienico sono rivestite in piastrelle di materiale ceramico, il soffitto è a falde in tavolato e travi di legno a vista

Quanto agli Impianti:

idrico: l'alloggio presenta impianto di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler a gas.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: l'alloggio presenta impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentato dalla medesima caldaia che fornisce l'acqua calda sanitaria.

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Alloggio P. Sottotetto	28,86	x	100 %	=28,86
Totale in arr:	29,00			29,00



ASTE
GIUDIZIARIE



Fabbricato via Borgo Valentino 28 e antistante area comune



Percorso pedonale di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE



Veduta porzione alloggio con velux



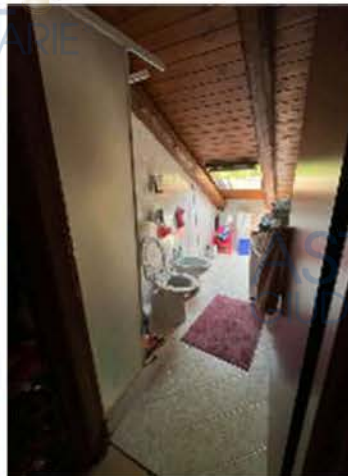
vano scala fabbricato



ASTE
GIUDIZIARIE



Vedute interne



ASTE
GIUDIZIARIE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento mansardato posto all'ultimo piano di palazzina a 2 piani f.t. edificata negli anni Sessanta, senza ascensore, oggetto di recupero e completa ristrutturazione nel 2004, composto da camera, bagno e disimpegno, con riscaldamento autonomo a radiatori, con travi e tavolato in legno a vista.

Indirizzo: Borgo Valentino 28-centro-Arignano

Superfici principali e secondarie: 40 mq

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a circa €/mq.1.125,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 41.850,00 pari a circa €/mq.1.046,00



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Mansarda con ascensore al piano, posta in piccolo condominio a tre piani fuori terra con ampio giardino condominiale, avente accesso diretto sulla zona giorno con angolo cucina a vista, da cui si accede a un secondo locale dotato di velux e al bagno. Il riscaldamento è autonomo con radiatori.

Indirizzo: via Moano 3/2-Moano-Arignano

Superfici principali e secondarie: 53 mq

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a circa €/mq.849,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 41.850,00 pari a circa €/mq.790,00



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano terra di piccola ed elegante palazzina di recente costruzione, dotato di due arie, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio, disimpegno e bagno; oltre a terrazzo balcone e cantina. Il riscaldamento è autonomo con radiatori.

Indirizzo: via Piero Gobetti -Andezeno

Superfici principali e secondarie: 72 mq

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a circa €/mq.1.736,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 116.250,00 pari a circa €/mq.1.615,00



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2024, Centrale/Intero territorio comunale (31/12/2024)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 900,00 €/mq





Valore massimo: 1.350,00 €/mq

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 660,00 €/mq

Valore massimo: 990,00 €/mq

Borsinoimmobiliare.it zona Rubiana intero territorio comunale (settembre 2025)

Abitazioni in stabili di 1° fascia, di qualità superiore alla media

Valore minimo: 1.017,00 €/mq

Valore massimo: 1.399,00 €/mq

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 861,00 €/mq

Valore massimo: 1.186,00 €/mq

Abitazioni in stabili di 2° fascia, di qualità inferiore alla media

Valore minimo: 650,00 €/mq

Valore massimo: 866,00 €/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.150,00 a cui applicano i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,05
- in base allo stato dell'immobile (ristrutturato in periodo più o meno recente)coeff.1,00
- in base all'esposizione (mansardata senza balconi).....coeff.0,95
- in base alla posizione, arretrata con area a cortile antistante.....coeff.1,05
- in base al piano (3° f.t. senza ascensore).....coeff.0,85

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€/mq 1.150,00 x (1,05x 0,95x1,05x0,85) = in arr. €/mq 1.020,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,00	x	1.020,00	=	29.580,00
-deprezzamento per l'occupazione in arr	29.580,00	x	0,90	=	26.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€26.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€26.620,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critério di stima



Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalle quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati) in mancanza di immobili comparabili posti nella medesima zona.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale se esistenti.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Arignano, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento con autorimessa	29,00	00,00	26.620,00	26.620,00
				26.620,00€	26.620,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.920,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€ 1.296,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 329,00

Riduzione per arrotondamento:

€ .95,00

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

€ 24.200,00

data 12/10/2025

il tecnico incaricato

[Redacted signature]

