



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

552/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

"X"

DEBITORE:

"A"

"B"

GIUDICE:

Dott.ssa DEMARIA Paola

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 08/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Gallo

CF: GLLMRZ76C08L219E

con studio in GRUGLIASCO (TO) VIA GIOVANNI LUPO n. 23

telefono: 3925914201

email: maurizio_gallo@libero.it

PEC maurizio.gallo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 837/2024

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera** a Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Giacomo Ferrero n. 9, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ("A"), per la quota di 1/2 di piena proprietà ("B").

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Giacomo Ferrero n. 9; si tratta di una villetta a schiera, realizzata a partire dal 1982, elevata a due piani fuori terra, oltre a piano interrato adibito a locali di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 46 sub. 79** (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq totale, escluse aree scoperte 165 mq, rendita 619,75 euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Ferrero n. 9, piano T, intestato a "A" nato a *** il ***, C.F. *** proprietario per 1/2 e a "B" nata *** il ***, C.F. *** proprietaria per 1/2.
Graffato con: Foglio 4 Particella 46 Subalterno 80, Foglio 4 Particella 46 Subalterno 81.
Coerenze: a nord distacco da Via Falconero, ad est altra unità, a sud area condominiale, ad ovest altra unità. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **Autorimessa** a Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Falconero, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ("A"), per la quota di 1/2 di piena proprietà ("B").

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Giacomo Ferrero n. 9; si tratta di un'autorimessa pertinenziale alla villetta di cui al punto A, sita al piano interrato di edificio residenziale condominiale, realizzata a partire dal 1982, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a locali di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 46 sub. 82** (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie catastale 48 mq, rendita 105,36 euro, indirizzo catastale: Via Falconero, piano S1, intestato a "A" nato a *** il ***, C.F. *** proprietario per 1/2 e a "B" nata a *** il ***, C.F. *** proprietaria per 1/2.
Coerenze: a nord distacco da Via Falconero, ad est altra unità, a sud area condominiale, ad ovest altra unità. [allegato 2]

L'intero edificio, di cui fa parte l'autorimessa, sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 241.445,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 238.667,14
Data della valutazione:	08/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- *Vincoli di natura condominiale*

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio [allegato 4].

Dal Regolamento si evince che:

- all'abitazione spettano millesimi 43,30 di comproprietà sulle spese generali
- all'autorimessa spettano millesimi 3,9 di comproprietà sulle spese generali

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

- *Vincoli di natura urbanistica*

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

- *Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono i beni pignorati.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 03/08/2012 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 5408/611, nascente DECRETO INGIUNTIVO del 02/08/2012, repertorio n. 23923/2012, notaio Fulvi Silvia, a favore "Y". con sede in *** C.F. *** , domicilio ipotecario eletto in *** , per capitale di € 666.562,14 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 700.000,00, a carico di "C" nato a *** in data *** C.F. *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 7 Particella 28 Subalterno 3, NCEU Foglio 7 Particella 28 Subalterno 9, NCEU Foglio 7 Particella 28 Subalterno 11, NCEU Foglio 4 Particella 46 Subalterno 79, graffato con Foglio 4 Particella 46 Subalterno 80 Foglio 4 Particella 46 Subalterno 81 , NCEU Foglio 4 Particella 46 Subalterno 82, NCT Foglio 9 Particella 786, NCT Foglio 9 Particella 787.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13 luglio 2018 ai nn. 5934/535 di restrizione di beni:
 - Foglio 4 Particella 46 Subalterno 79, graffato con Foglio 4 Particella 46 Subalterno 80 Foglio 4 Particella 46 Subalterno 81



Foglio 4 Particella 46 Subalterno 82



- In data 5 luglio 2019 al n. 580 di restrizione di beni.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00.

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 30/07/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6478/720, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/07/2018, repertorio n. 84623/39797, notaio Chianale Angelo, a favore di "X" con sede in *** C.F. ***, contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/2 e "B" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/2.

Importo ipoteca: 165.000.

Importo capitale: 330.000.

Durata ipoteca: anni 30.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, del 22/07/2025 ai nn. 16057 di repertorio, trascritto il 03/09/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 7474/5982, a favore di "X", con sede in Milano C.F. 11241140158, a carico di "A" nato a *** in data *** C.F. *** per i diritti pari a 1/2, "B" nata a *** in data *** C.F. *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 46 Subalterno 79, graffato con Foglio 4 Particella 46 Subalterno 80, Foglio 4 Particella 46 Subalterno 81, NCEU Foglio 4 Particella 46 Subalterno 82.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00

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 (comprehensive di saldi di fine Es. prec): € 1.397,23

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 897,23

[allegato 6]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Inoltre, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

"A" (dal 19/07/2018 - oggi), nato a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

"B" (dal 19/07/2018 - oggi), nata a *** il ***, C.F. *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

in forza di:

atto di compravendita, stipulato il 19/07/2018 a rogito Notaio Chianale Angelo ai nn. 84622/39796 di repertorio, trascritto il 30/07/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6477/5179.

contro "C", nato a Roma il 13/01/1961, C.F. MSSSDR61A13H501F, proprietario per la quota di 1/1 [allegato 3]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

"C" (06/05/1981 – 29/01/2020), nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 14/06/1994 a rogito Notaio Sindona Sergio ai nn. 41999/8478 di repertorio, trascritto il 02/07/1994 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 3587/2727

contro "D", nato a *** il ***, proprietario per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 73 del 04/08/1982 per costruzione complesso immobiliare,

Concessione Edilizia in variante n. 76 del 05/08/1982 per costruzione complesso immobiliare,

Abitabilità n. 1696 del 16/04/1995

CILA, intestata a "C", per conservazione opere interne, presentata il 07/02/2018, con il n. 0001212 di protocollo.

[allegato 5]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano terra la creazione di una finestra, adiacente la porta finestra sulla muratura perimetrale del soggiorno verso il giardino sul retro. L'apertura finestrata realizzata sul prospetto posteriore dell'unità immobiliare, in assenza di titolo edilizio, costituisce intervento edilizio abusivo in quanto comporta modifica dei prospetti. La sanabilità dell'opera è subordinata alla verifica della doppia conformità urbanistica ed edilizia ai sensi del DPR 380/2001, da accertarsi in relazione alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione sia al momento dell'eventuale istanza di sanatoria. In difetto di tale requisito, l'opera non risulta sanabile e richiede il ripristino dello stato legittimo;
- al piano terra la rimozione del tramezzo tra anti-bagno e bagno, il bagno risulta un locale unico (la mancanza dell'antibagno configura l'assenza di un requisito igienico-sanitario essenziale, in quanto la

normativa di settore richiede la separazione del wc dagli ambienti abitabili mediante locale filtro, al fine di garantire condizioni minime di igiene, salubrità e decoro);

- sul retro della villetta la realizzazione di una tettoia in legno, addossata all'edificio, dotata di copertura rigida e struttura stabilmente infissa al suolo. La struttura presenta carattere di permanenza e incide sulla sagoma e sul prospetto del fabbricato; pertanto, l'intervento è riconducibile a nuova costruzione/pertinenza edilizia soggetta a titolo abilitativo. In assenza dello stesso, l'opera deve ritenersi abusiva.

Le difformità relative alla creazione della finestra nel soggiorno sono sanabili con istanza edilizia in sanatoria soggetta a sanzione amministrativa. L'eventuale regolarizzazione dell'opera, ove ne ricorrano i presupposti di legge, è subordinata alla verifica della doppia conformità urbanistica ed edilizia da parte dell'Amministrazione comunale competente, non essendo compito del sottoscritto CTU individuare il titolo edilizio specifico né sostituirsi alle valutazioni dell'ente.

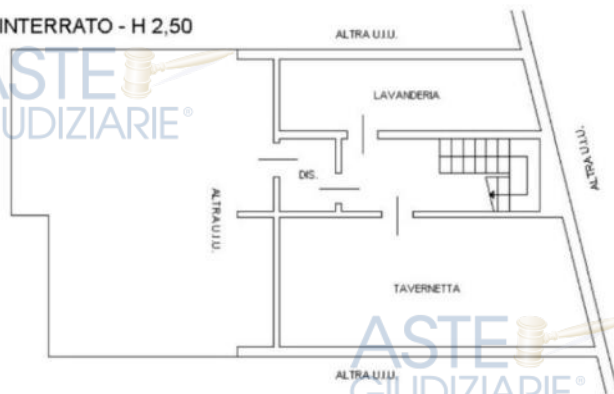
Le difformità relative alla rimozione del tramezzo tra anti-bagno e bagno e alla realizzazione della tettoia sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato.

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

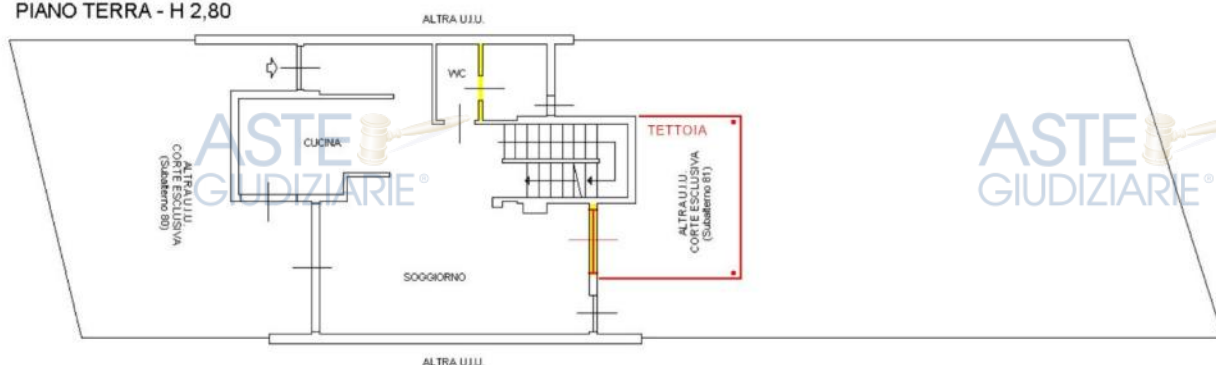
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per presentazione istanza edilizia: € 1.500,00
- Sanzione e diritti comunali: € 1.050,00
- Si ipotizza onorario per il ripristino del tramezzo tra anti-bagno e bagno al piano terra: € 1.500,00
- Si ipotizza onorario per la rimozione della tettoia: € 800,00

PIANO INTERRATO - H 2,50



PIANO TERRA - H 2,80



PIANO PRIMO - H 2,80

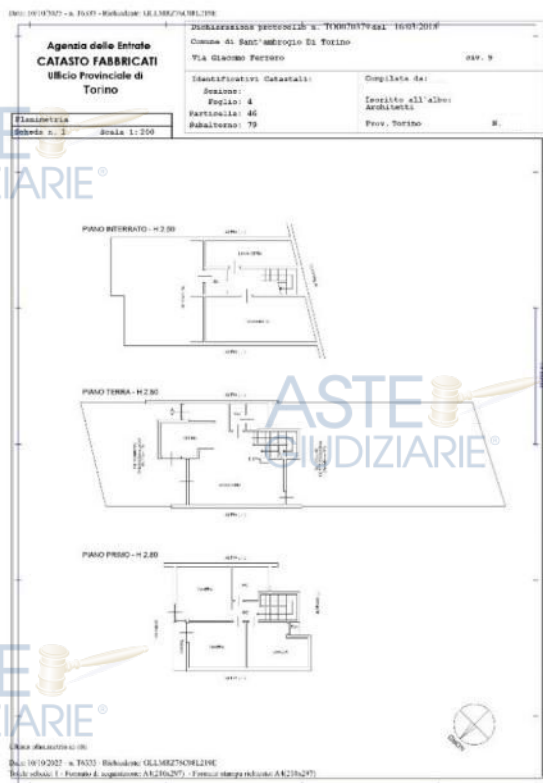


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

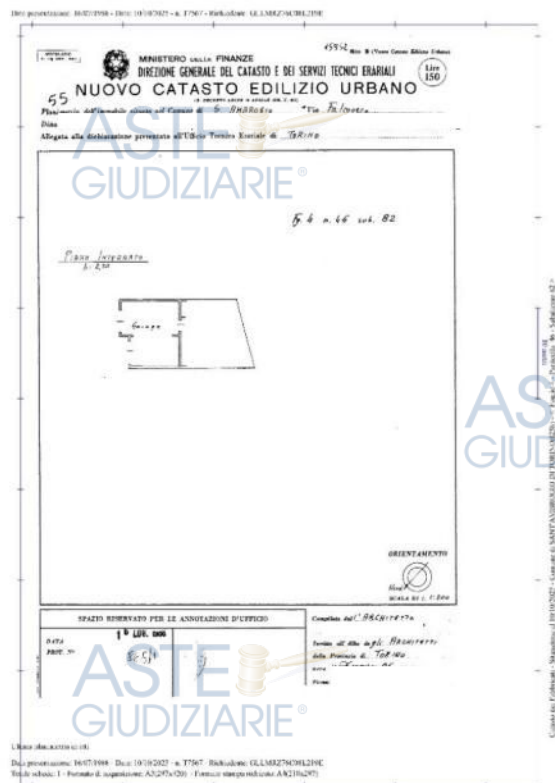
CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale del subalterno 79 è difforme rispetto all'ultima planimetria depositata a causa delle difformità edilizie sopra descritte; le difformità rilevate sono sanabili mediante aggiornamento planimetrico, successivo alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria, con rappresentazione della finestra realizzata nel soggiorno. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica catastale - oneri professionali: €.634,40
- diritti di deposito (alla data attuale): €.70,00



planimetria catastale villetta a schiera sub. 79



planimetria catastale autorimessa sub. 82

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'AMBROGIO DI TORINO (TO) Via Giacomo Ferrero n. 9

VILLETTA A SCHIERA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera a Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Giacomo Ferrero n. 9, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ("A"), per la quota di 1/2 di piena proprietà ("B").

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Giacomo Ferrero n. 9; si tratta di una villetta a schiera, realizzata a partire dal 1982, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a locali di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 46 sub. 79** (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq totale, escluse aree scoperte 165 mq, rendita 619,75 euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Ferrero n. 9, piano T, intestato a "A" nato *** il ***, C.F. *** proprietario per 1/2 e a "B" nata a *** il ***, C.F. *** proprietaria per 1/2.
Graffato con: Foglio 4 Particella 46 Subalterno 80, Foglio 4 Particella 46 Subalterno 81.
Coerenze: a nord distacco da Via Falconero, ad est altra unità, a sud area condominiale, ad ovest altra unità. [allegato 2]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Facciata principale, ingresso da vialetto pedonale condominiale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in via Ferrero, nel Comune di **Sant'Ambrogio di Torino**, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale. Il tessuto urbano è caratterizzato principalmente da villette unifamiliari, villette a schiera e piccoli edifici condominiali di limitata altezza, inseriti in un contesto urbano consolidato. L'area è dotata delle principali opere di urbanizzazione e presenta traffico veicolare prevalentemente locale.



planimetria della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale, denominato "Villaggio Selenia" costruito negli anni '80, costituito da diversi corpi di fabbrica composti da villette a schiera. Gli edifici sono elevati a due piani fuori terra oltre a piano interrato uso cantine, locali di sgombero ed autorimesse. La struttura portante è a travi e pilastri in cemento armato, le facciate sono in parte in mattoni paramano.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una villetta a schiera, libera su due lati, con accesso tramite vialetto pedonale, interno al complesso residenziale, da Via Ferrero 9.

La villetta è elevata a due piani fuori terra, oltre a piano interrato. Dalla pubblica via (Via Ferrero 9), tramite vialetto pedonale si raggiunge la villetta, da un cancello posto lungo la recinzione dell'area esterna pertinenziale sul fronte, si accede alla proprietà. Tramite portoncino si entra nell'ingresso che con soggiorno e cucina (a vista) costituiscono un unico locale (c.ca mq 44,00). La cucina affaccia sul giardino sul fronte mediante finestra, il soggiorno affaccia sul fronte mediante portafinestra e sul giardino sul retro mediante finestra ed adiacente porta-finestra. Dal soggiorno si entra direttamente nel bagno (c.ca mq 5,50) che affaccia sul giardino sul retro mediante finestra. La scala interna, aperta sulla zona giorno, conduce alla zona notte al piano primo, le tre camere ed il bagno, sono accessibili dal disimpegno di fronte alla scala. La prima camera (c.ca mq 15,80) si apre sul balcone tramite porta finestra e affaccia sul giardino con finestra, la seconda camera (c.ca mq 13,80) si apre sul balcone tramite porta finestra, la terza camera (c.ca mq 13,20) con affaccio su balcone tramite porta finestra, il bagno (c.ca mq 6,20) affaccia sul giardino sul retro tramite finestra. Al piano interrato sono presenti la lavanderia (c.ca mq 11,90) e la tavernetta (c.ca mq 25,80) entrambe prive di aperture verso l'esterno.

L'unità immobiliare ha finiture di buona qualità in tutti gli ambienti: al piano terra, nella zona giorno, tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, al piano primo disimpegno e camere presentano pavimento in parquet di tipo tradizionale a listoncini, le pareti della zona cottura e dei bagni sono rivestite in piastrelle in ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio verniciato, nel soggiorno è presente, inoltre, un camino a legna.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione. La superficie netta complessiva è pari a mq 145,00 circa.

[allegato 1].

Si precisa però che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari pignorate, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura comune.

CLASSE ENERGETICA:

F	[235,31 Wh/m ² /anno]
	Certificazione APE N. 2018 107169 0011 registrata in data 12/04/2018

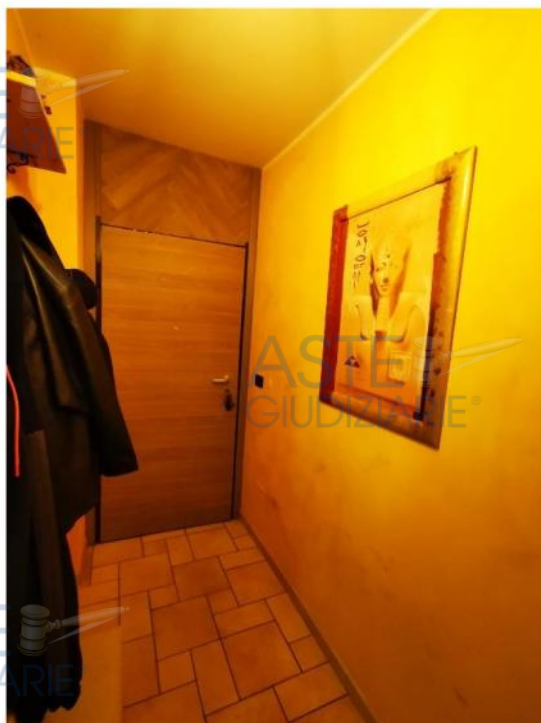
[allegato 7].

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	124,00	x	100 %	=	124,00
balconi e terrazzi	4,00	x	30 %	=	1,20
Tavernetta/dis./lavanderia	55,00	x	50 %	=	27,50
Area esterna (giardino)	124,00	x	10 %	=	12,40
Area esterna (giardino)	37,00	x	2 %	=	0,70
Totale	344,00				166,00



Ingresso



Cucina



Soggiorno

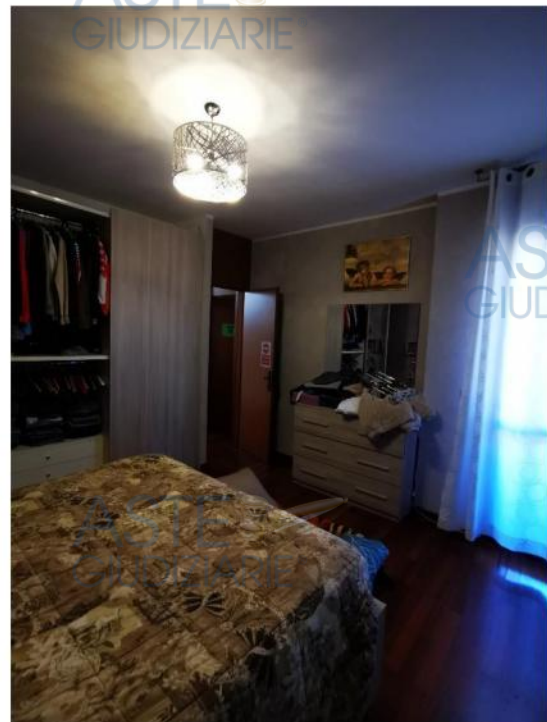


Soggiorno



Bagno PT





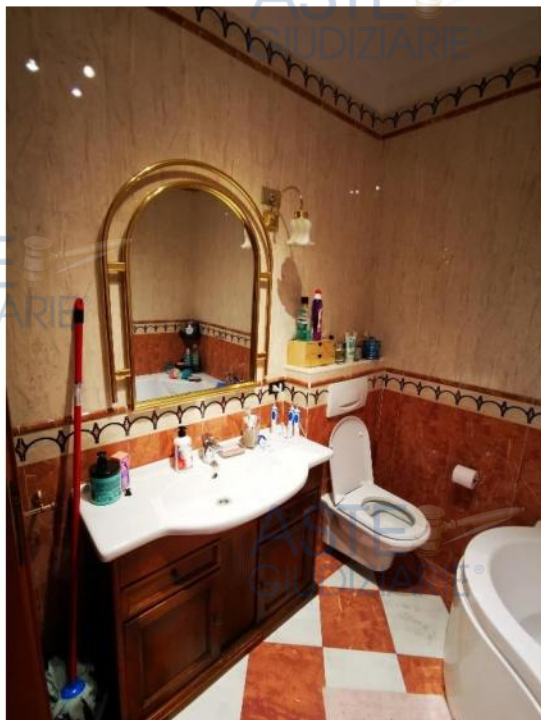
Camera 1



Camera 2



Camera 3



Bagno P1



Lavanderia



Tavernetta



BENI IN SANT'AMBROGIO DI TORINO (TO) Via Giacomo Ferrero n. 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa (pertinenziale) a Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Falconero, della superficie commerciale di **48,00 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà ("A"), per la quota di 1/2 di piena proprietà ("B").

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Sant'Ambrogio di Torino (TO) in Via Giacomo Ferrero n. 9; si tratta di un'autorimessa pertinenziale sita al piano interrato di edificio residenziale condominiale, realizzata a partire dal 1982, elevata a due piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a locali di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 46 sub. 82** (catasto fabbricati), zona censuaria /, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie catastale 48 mq, rendita 105,36 euro, indirizzo catastale: Via Falconero, piano S1, intestato a "A" nato a *** il ***, C.F. *** proprietario per 1/2 e a "B" nata a *** il ***, C.F. *** proprietaria per 1/2.
Coerenze: a nord distacco da Via Falconero, ad est altra unità, a sud area condominiale, ad ovest altra unità. [allegato 2]

L'intero edificio, di cui fa parte l'autorimessa, sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Rampa condominiale di accesso ai box da Via G. Ferrero



Interno autorimessa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in via Ferrero, nel Comune di **Sant'Ambrogio di Torino**, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale. Il tessuto urbano è caratterizzato principalmente da villette unifamiliari, villette a schiera e piccoli edifici condominiali di limitata altezza, inseriti in un contesto urbano consolidato. L'area è dotata delle principali opere di urbanizzazione e presenta traffico veicolare prevalentemente locale.



planimetria della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale, denominato "Villaggio Selenia" costruito negli anni '80, costituito da diversi corpi di fabbrica composti da villette a schiera. Gli edifici sono elevati a due piani fuori terra oltre a piano interrato uso cantine, locali di sgombero ed autorimesse. La struttura portante è a travi e pilastri in cemento armato, le facciate sono in parte in mattoni paramano.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita dall'autorimessa pertinenziale della villetta a schiera di cui al punto A, cui si accede, attraverso la corsia box comune, dalla rampa condominiale veicolare su Via Ferrero 9.

L'autorimessa che può ospitare due auto è direttamente collegata all'unità immobiliare di cui è pertinenza mediante disimpegno al piano interrato della villa. Affaccia sulla corsia box comune mediante due portoni basculanti in ferro. Il locale presenta pavimentazione in autobloccanti in cls, pareti intonacate e tinteggiate ed è dotata di impianto elettrico.

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione. La superficie netta complessiva è pari a mq 42,00 circa.

[allegato 1].

Si precisa però che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi le unità immobiliari pignorate, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura comune.

CLASSE ENERGETICA:

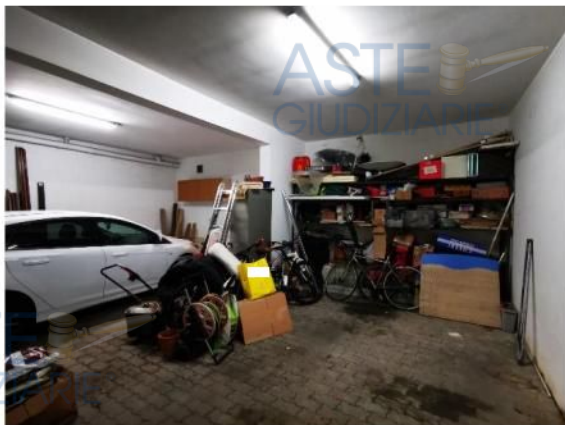
/	[/ Wh/m ² /anno]
	Certificazione /

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa (pertinenziale)	48,00	x	50 %	=	24,00
Totale	48,00				24,00



Autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villetta a schiera

Indirizzo: Strada Antica di Francia

Superfici principali e secondarie: 167 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: 237.000 pari a 1.419,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 213.000,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: Via Bertassi

Superfici principali e secondarie: 186 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: 249.000/ pari a 1.338,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 224.000,00 pari a 1.205,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villetta a schiera

Indirizzo: Via Assietta – Sant'Antonino di Susa

Superfici principali e secondarie: 190 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: 260.000 pari a 1.368,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 1.231,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2026

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villetta a schiera

Indirizzo: Via Don cesare Marinetti – San Giorio

Superfici principali e secondarie: 160 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A2 + C/6

Indirizzo: Sant'Ambrogio di Torino - raggio di 1000 mt rispetto al centro del comune

Superfici principali e secondarie: 186 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 225.000 pari a 1.202,70 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A7 + C/6

Indirizzo: Sant'Ambrogio di Torino - raggio di 1000 mt rispetto al centro del comune

Superfici principali e secondarie: 187 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 256.000 pari a 1.368,90 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati



Descrizione: unità immobiliare commerciale - categoria A7 + C/6

Indirizzo: Sant'Ambrogio di Torino - raggio di 1000 mt rispetto al centro del comune

Superfici principali e secondarie: 198 mq

Superfici accessorie: /

Prezzo: 260.000 pari a 1.313,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, le rifiniture architettoniche, l'età e stato di manutenzione, la presenza di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile si è fatto riferimento alle banche dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è localizzato il bene; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Valori di vendita reperiti sul mercato

Il prezzo degli edifici in vendita nella zona specifica relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari a gennaio 2026, varia da €/mq 1.250 a €/mq 1.419; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.210 €/mq.

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati

- il Borsino Immobiliare per i negozi propone un valore che varia da €/mq. 692 a €/mq. 1.075 con un valore medio di 883 €/mq;
- l'OMI per i negozi propone valori di vendita tra €/mq 730 e €/mq 1.050
- l'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (ultima annualità 2024) propone valori di vendita tra €/mq 800 e €/mq 1.200

Valori immobiliari dichiarati nelle compravendite

I dati delle compravendite di immobili commerciali dal mese di gennaio 2022 fino a settembre 2025 (ultimi dati consultabili), reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che nella zona in causa (raggio di 1000 m dal centro del comune di Sant'Ambrogio di Torino) sono stati rogati 19 atti notarili che hanno riguardato 41 unità immobiliari. Il valore medio dichiarato è pari a €/mq 1.295. Di tali immobili non è però possibile conoscere le caratteristiche specifiche.

Considerata la localizzazione periferica rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante, il buono stato di manutenzione,

considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione comunale e catastale acquisita, secondo i criteri indicati nel DPR 138 del 23/03/1998

si propone il valore unitario di €/mq 950.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (VILLETTA A SCHIERA):

Valore superficie principale: 166,00 x 1.300,00 = € 215.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: /

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 215.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 215.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (AUTORIMESSA PERTINENZIALE):

Valore superficie principale: 24,00 x 1.300,00 = € 31.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: /

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto del Comune di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di ovvero, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ufficio tecnico di ovvero, Archivio Edilizio del Comune di Torino

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	Villetta a schiera	166	0.00	215.800	31.200
B	Autorimessa	24	0.00	31.200	31.200
				247.000,00 €	247.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.554,40

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 241.445,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.414,46

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 364,00

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

€ 238.667,14

data 08/01/2026

il tecnico incaricato
Maurizio Gallo

