



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 561/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Simona Gambacorta



CUSTODE:

Ifir Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Giorgio Tarditi

CF:TRDGRG63E18G674M

con studio in PINEROLO (TO) VIA SANTORRE DI SANTAROSA 3

telefono: 3357045348

email: tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

PEC: g.tarditi@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: arch. Giorgio Tarditi

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 561/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato di civile abitazione a MOMPANTERO Frazione Seghino Inferiore 2, della superficie commerciale di **160,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di pignoramento è situato in frazione Seghino Inferiore n°2 in Comune di Mompantero (TO), che dista circa 60 km da Torino e circa 3 km dal Municipio di Mompantero.

All'immobile si accede percorrendo in parte la strada comunale "Via Pampalù", successivamente la strada per la frazione Seghino Inferiore ed infine un tratto finale sterrato il cui sedime non risulta sulle carte del Catasto Terreno ed incide anche parte sul terreno di proprietà dell'esecutato (fg. 38 n°570). Si riporta quanto indicato nel CDU "... Le strade di accesso non sono tenute aperte e sgomberate nel periodo invernale e i nuclei rurali spesso non dispongono dei servizi di urbanizzazione...".

L'immobile risulta posto a pochi metri dalla strada sterrata lievemente rialzato di circa 1 m rispetto al sedime viabile con dislivello contenuto da un muro controterra in pietrame, l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da ingresso posto al piano terreno.

In adiacenza alla strada, fronte fabbricato, è inoltre presente un piccolo appezzamento di terreno con giacitura in pendenza della superficie catastale di mq 327 sul quale transita la strada sterrata di accesso alla borgata (non riportata sulle carte del Catasto Terreno) e pertanto con una superficie netta di circa mq 240 in parte recintato con rete metallica con cancello in ferro e per la maggior parte invaso da vegetazione infestante.

All'interno del terreno risultano presente una piccola baracca in struttura mista lamiera/legno/ecc. - posta nell'angolo sud-est a ridosso di un muro in pietrame - completamente ricoperta da una folta vegetazione infestante che non ha reso possibile l'ispezione/rilievo in sicurezza.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato presentano:

- struttura in muratura portante di pietrame con finitura in intonaco bianco, zoccolo a terra in pietra di Luserna posata ad "opus incertum";
- gli orizzontamenti tra piano terreno e primo risultano piani per il locale principale cucina-soggiorno e in volte per i restanti locali (cantina, wc, ecc.); al piano primo sull'ampia zona disimpegno il tetto in legno risulta in perline a vista mentre sulle camere sono presenti solai piani di sottotetto;
- balconi con struttura lignea sulla facciata principale a sud;
- serramenti esterni in legno con vetri semplici e antoni in legno o in loro assenza inferriate in ferro;
- tetto a due falde semplici con una porzione più alta nella parte sud verso strada e una lievemente più bassa nella parte nord verso monte, con struttura lignea e manto di copertura in tegole di cemento color nero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, sottotetto, ha un'altezza interna di variabile pt: m 2,00-2,30, p1: m 2,20-2,40. Identificazione catastale:





- foglio 38 particella 710 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: Frazione Seghino Inferiore , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica del 10/11/2016 prat. n°TO0380745 in atti dal 10/11/2016 - var. toponomastica d'ufficio (n°160302.1/2016); var. del 09/11/2015 - ins. in visura dati di superficie; costituz. del 18/05/2004 prat. n°TO0279132 in atti dal 18/05/2004

Coerenze: a sud - est mappale fg. 38 n. 570 (medesima proprietà), a nord-ovest porzione di area individuata al Catasto Fabbricati fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà) e altro fabbricato individuato a Catasto Terreni al fg. 38 n. 692, a nord-est altro fabbricato e area pertinenziale individuati al Catasto Terreni al fg. 38 n. 725, a sud-est porzione di area individuata al Catasto Fabbricati fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà)

- foglio 38 particella 570 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb., superficie 327, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1976

Coerenze: a sud - ovest mappali fg. 38 nn. 567 e 573, a nord-ovest "strada comunale del Seghino", a nord mappale fg. 38 n. 692 e 710 (medesima proprietà), a sud-est mappale fg. 38 n. 569.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1976.

B magazzino deposito attrezzi agricoli a MOMPANTERO Frazione Seghino Inferiore 2, della superficie commerciale di **37,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato adibito ad uso magazzino/box è posto in vicinanza al lato est della casa di civile abitazione con accesso diretto dal sedime stradale sterrato e si sviluppa parte fuori terra e parte interrato nel versante di monte.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato ad uso magazzino presentano:

- struttura muri controterra e solaio di copertura in cemento armato;
- copertura piana con guaina bitumata;
- serramento di ingresso fronte principale su strada in struttura metallica con piccole parti vetrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di m 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 710 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: frazione Seghino Inferiore, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica del 10/11/2016 prat. n°TO0380745 in atti dal 10/11/2016 - var. toponomastica d'ufficio (n°160302.1/2016); var. del 09/11/2015 - ins. in visura dati di superficie; costituz. del 18/05/2004 prat. n°TO0279132 in atti dal 18/05/2004
- Coerenze: a quattro lati mappale fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,80 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:	€. 23.462,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.098,00
Data di conclusione della relazione:	17/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 24.11.2025 alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziario in qualità di custode nominato in data 10.11.2025.

Gli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Torino – Ufficio Territoriale di Torino 1 – hanno evidenziato che "...NON risultano registrati atti privati di locazione e/o di comodato in qualità di DANTE CAUSA ..." come indicato nella nota dell'Agenzia delle Entrate in data 19.11.2025 prot. n°2025/220940.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA, con aggiornamento al 12.12.2025, e alla relazione notarile del 13.10.2025 - allegata al fascicolo - l'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Si precisa che le formalità colpiscono unicamente il bene pignorato e le cancellazioni da eseguirsi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità che sarà confermato all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione pignoramento: € 294,00;
- cancellazione ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 X 2 = € 70,00

Sulla base di quanto sopra si è ipotizzato un valore pari ad € 364,00.

Censo, livello, uso civico

L'indagine telematica effettuata sulla piattaforma digitale del "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" non ha rilevato usi civici gravanti sull'immobile oggetto di perizia.

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

Per l'immobile in oggetto non si rilevano negli atti del Comune di Mompantero i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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:

Gli immobili della presente perizia sono ricompresi nel catasto soprassuoli percorsi da incendi, incendio dell'ottobre 2017, con i vincoli di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi.

L'art. 10 della legge 353/2000 prescrive: "... In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto... ...È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data... ... Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la cacciaLa disposizione di cui al periodo precedente si applica anche con riguardo ai contratti di affitto e di locazione relativi alle predette aree e immobili...".



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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/12/2002 a firma di Notaio Ioli Giovanna con sede a Torino ai nn. 47043 di repertorio, iscritta il 07/01/2003 a Susa - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 225/24, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari Fg. 38 n. 561 sub. 1 e sub. 2 (ora Fg. 38 n. 710 sub. 2), unità immobiliare Fg. 38 n. 521 (ora Fg. 38 n. 710 sub. 3) e Fg. 38 n. 570 (terreno) .

Documenti successivi correlati: - annotazione n°423 del 26.04.2003 (scrittura di versamento); - annotazione n°315 del 10.03.2008 (surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, D.L. 7/2007).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/03/2008 a firma di Notaio Ioli Giovanna con sede a Torino ai nn. 56414/21380 di repertorio, iscritta il 10/03/2008 a Susa - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2334/347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 55.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari Fg. 38 n. 710 sub. 2, Fg. 38 n. 710 sub. 3 e Fg. 38 n. 570

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede in Torino ai nn. 18280 di repertorio, trascritta il 29/09/2025 a Susa - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 7924/6324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari Fg. 38 n. 710 sub. 2, Fg. 38 n. 710 sub. 3 e Fg. 38 n. 570





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:

Trattasi di fabbricato indipendente privo di oneri condominiali.

In data 26.11.2025 prot. n°0004281 è stato acquisito dal Comune di Mompantero (TO) il CDU richiesto in data 18.11.2025 prot. n°0004194 nel quale è emerso che il terreno - identificato al Fg. 38 n°570 - su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade;

- per la maggior parte, (circa 90%) in zona "aa1, area destinata all'attività agricola", secondo quanto previsto dall'art. 38 delle Norme tecniche di Attuazione. Sul mappale lo s.u.e. indica sedime stradale esistente;

- per la restante parte in zona "A7" (Fraz. Seghino), nucleo rurale di interesse ambientale, dichiarato nel complesso zona di recupero e in vincolo art. 24 L.R. 56/77 e smi, con conservazione dei caratteri. Altro da verificare con quanto disposto dalla Relazione geologica e all'art. 28 delle NTA;

ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

- parte in fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68;
- sul mappale lo s.u.e. indica la presenza di sedime stradale esistente;
- ricompreso nel catasto soprassuoli percorsi da incendi, incendio dell'ottobre 2017, con i vincoli di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi.

Le strade di accesso non sono tenute aperte e sgomberate nel periodo invernale e i nuclei rurali spesso non dispongono dei servizi di urbanizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA e alla documentazione ipotecaria e catastale ventennale allegata al fascicolo, si riportano di seguito i proprietari del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Si precisa che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta a Mompantero (TO) in data 13.09.2017 e che con provvedimento del 07.03.2023 - RG - VG 4434/2023 emesso dal Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato quale Curatore dell'Eredità Giacente l'Avv. *** DATO OSCURATO *** la quale in data 14.06.2024 ha presentato la dichiarazione di successione registrata al n°265458 - Volume 88888. Nella dichiarazione di successione venivano riportati, tra gli altri, i fabbricati/terreno oggetto della presente perizia e indicato come chiamati all'eredità/legatari "Curatela di *** DATO OSCURATO ***".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di decreto di trasferimento (dal

19/06/2000), con atto stipulato il 19/06/2000 a firma di Giudice Tribunale di Susa ai nn. 60153/2000 di repertorio, trascritto il 24/11/2000 a Susa - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 8151/5861.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari Fg. 38 n. 561 sub. 1 e sub. 2 (ora Fg. 38 n. 710 sub. 2)..

Nella "sezione D" della nota di trascrizione viene indicato che "... Con decreto in data 19/06/2000 il Giudice del Tribunale di Susa ha trasferito a favore di la quota di 1/2 in piena proprietà di casetta rurale: immobile a due piani ft più la soffitta ...".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Ioli Giovanna con sede aTorino ai nn. 47042/16059 di repertorio, registrato il 03/01/2003 a Torino 3° ufficio atti ai nn. 174 - 1V, trascritto il 07/01/2003 a Susa - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 224/195.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari Fg. 38 n. 561 sub. 1 e sub. 2 (ora Fg. 38 n. 710 sub. 2).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Ioli Giovanna - Torino ai nn. 47042/16059 di repertorio, registrato il 03/01/2003 a Torino 3° ufficio atti ai nn. 174 - 1V, trascritto il 07/01/2003 a Susa - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 224/195.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Fg. 38 n. 521 (ora Fg. 38 n. 710 sub. 3) e Fg. 38 n. 570 (terreno).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'archivio edilizio comunale di Mompantero (TO), presentata tramite il SUE in data 18.11.2025 prot. n°0004191, nella quale veniva richiesto di acquisire - allegando copia della visura catastale storica dei proprietari, planimetria catastale ed estratto di mappa - copia dei titoli abilitativi, di eventuali varianti, di inizio e fine lavori e agibilità relative alle unità immobiliari identificate a Catasto Fabbricati al Foglio 38 n°710 sub. 2 e sub. 3 e a Catasto Terreni al Foglio 38 n°570 - con pec in data 26.11.2025 veniva fornita da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mompantero (TO) la seguente documentazione:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **65/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione a costruzione esistente in Frazione Seghino, presentata il 22/09/1976 con il n. 1549 di protocollo, rilasciata il 27/10/1976 con il n. 65/1976 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile fg. 38 n°710 sub. 2.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, con pec in data 26.11.2025 il Comune di Mompantero (TO) trasmetteva la documentazione reperita negli archivi comunali dalla quale non risulta presente il fine lavori e l'agibilità.



Concessione edilizia N. **11/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di magazzino interrato da adibire a deposito attrezzi agricoli, presentata il 02/04/1981 con il n. 476 di protocollo, rilasciata il 25/05/1981 con il n. 11/1981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile fg. 38 n°710 sub. 3.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, con pec in data 26.11.2025 il Comune di Mompantero (TO) trasmetteva la documentazione reperita negli archivi comunali dalla quale non risulta presente il fine lavori e l'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR. n° 80 – 38554 del 19.6.90 e successive varianti e progetto di adozione del PRGC per l'adeguamento alle previsioni di PAI adottato con deliberazione C.C. n. 26 del 26/09/03, l'immobile ricade in zona per la maggior parte, (circa 90%) in zona "aa1, area destinata all'attività agricola" e per la restante parte in zona "A7" Fraz.

Seghino, nucleo rurale di interesse ambientale, dichiarato nel complesso zona di recupero e in vincolo art. 24 L.R. 56/77. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme Tecniche di Attuazione del PRGC: art. 38 "aa1, area destinata all'attività agricola" e art. 28 "Nuclei rurali di interesse ambientale (A6 – A20)" dichiarato nel complesso zona di recupero e in vincolo art. 24 L.R. 56/77 e smi, con conservazione dei caratteri.

Nella carta di sintesi del PRGC la zona è individuata in classe IIa "Aree a debole pendenza ricadenti nel versante montano. Ogni intervento deve essere effettuato prevedendo adeguate strutture di sostegno e predisponendo sistema di drenaggio delle acque superficiali e/o profonde che prevengano fenomeni di saturazione della coltre detritico-colluviale".

Il terreno potrebbe essere soggetto a "frane puntuali con codice di classificazione FQ6 ai sensi della DGR 45-6656".

Si riportano i vincoli indicati nel CDU acquisito in data 26.11.2025 prot. n°0004281:

- parte in fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68;
 - sul mappale lo s.u.e. indica la presenza di sedime stradale esistente;
 - ricompreso nel catasto soprassuoli percorsi da incendi, incendio dell'ottobre 2017, con i vincoli di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi.
- Le strade di accesso non sono tenute aperte e sgomberate nel periodo invernale e i nuclei rurali spesso non dispongono dei servizi di urbanizzazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo del 24.11.2025 e gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n°65 del 27.10.1976 (abitazione) riscontrando le seguenti difformità edilizie: - modifica distribuzione interna piano terreno e piano primo; - presenza di wc al piano terreno e primo senza areazione; - camere al piano primo con



superficie aeroilluminante minore di 1/8; - riduzione delle altezze interne al di sotto dei minimi previsti dal D.M. 05.07.1975 per il piano terreno e per la quasi totalità del piano primo; - con accesso da scala a pioli presenza di soppalco sulle camere al piano primo lato est e di locale sottotetto sulla camera fronte sud; - rialzo copertura fabbricato sul sottotetto fronte sud. Rispetto alla Concessione Edilizia n°11 del 25.05.1981 (magazzino) le difformità consistono: - nella modifica della lunghezza entro terra del locale che è stata portata da circa m 4,20 previsti in progetto a circa m 7,70 determinando un'ampliamento della superficie in pianta; - ampliamento della porta di ingresso sul fronte principale; - su parte della copertura piana del magazzino è inoltre presente un piccolo pergolato realizzato con struttura metallica tipo tubo-giunti non autorizzato. Per quanto riguarda il terreno pertinenziale si rileva la presenza: - lungo quasi tutto il perimetro di una recinzione parte con paletti in ferro e rete metallica, con un cancello di ingresso in ferro, e parte in paletti di legno con tesatura di fili di ferro ; - di baracca di piccole dimensioni con elementi di lamiera/legno/ecc.. Per tutte le opere riguardanti il terreno pertinenziale non risultano presenti titoli edilizi abilitativi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di opportuni titoli abilitativi CILA, SCIA, PdC (art. 6 bis, art. 34, art. 34 bis, art. 34 ter, art. 36, art. 36 bis e art. 37 del DPR 380/2001 s.m. e i.), in funzione delle varie tipologie di sanatorie e dei diversi periodi in cui sono stati eseguiti i lavori, per: - diversa distribuzione interna piano terreno e piano primo; - irregolarità igienico-sanitarie di areazione dei servizi igienici e delle camere al piano primo; - riduzione delle altezze interne sotto i minimi previsti dalla normativa vigente; - l'innalzamento di parte della copertura del fabbricato principale; - l'ampliamento del magazzino; - le opere esterne (pergolati, recinzione, cancelli, baracche, ecc.). Per quanto riguarda l'ampliamento del magazzino in struttura di cemento armato (posto contro e sottoterra) e per eventuali altre opere riguardanti le strutture portanti del fabbricato principale eseguite in difformità/assenza dal progetto, dovranno essere eseguite le verifiche strutturali, presentate le "denunce postume" ed eventualmente eseguite le opere di adeguamento. Si ricorda che gli immobili, essendo parte in zona "A7" (Fraz. Seghino) - nucleo rurale di interesse ambientale, dichiarato nel complesso zona di recupero e in vincolo art. 24 L.R. 56/77 e smi, con conservazione dei caratteri - risulta soggetto alle prescrizioni del comma 7, art. 49, della L.R. 56/77 e dovrà ottenere il "... parere vincolante di cui all'articolo 7 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ") ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell' articolo 146 del d.lgs. 42/2004 ...". Si precisa che viste le diverse tipologie di opere abusive riscontrate e il possibile diverso periodo di esecuzione delle opere in zone soggette sia a vincolo ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 che ai sensi dell'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi non è possibile garantire che tutti gli interventi abusivi riscontrati possano ottenere il rilascio di titoli edilizi in sanatoria e non debbano viceversa essere eseguite opere di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi o nel caso se ne prospetti l'opportunità/convenienza l'applicazione della cosiddetta "fiscalizzazione". Preliminarmente alla presentazione della pratica per l'acquisizione dell'opportuno titolo abilitativo in sanatoria si consiglia di approfondire con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mompantero (TO) l'iter procedurale da seguire.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per pratiche in sanatoria e strutturali (fabbricato residenziale, basso fabbricato e opere esterne), sanzioni, eventuali opere edili di adeguamento, demolizioni baracche/pergolati e opere non sanabili, ecc.: €20.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra le planimetrie catastali datate 18.05.2004 ed il rilievo eseguito in data 24.11.2025, si riscontrano le seguenti difformità: - fabbricato di civile abitazione: diversa distribuzione interna e altezze difformi; - basso fabbricato: dimensioni in pianta non conformi e apertura non corrispondente per dimensioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione DOCFA per fabbricato di civile abitazione; presentazione tipo mappale e successivo DOFCA per ampliamento basso fabbricato ad uso magazzino

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale per presentazione variazione castale DOCFA fabbricato di civile abitazione, TIPO MAPPALE e variazione catastale DOCFA per basso fabbricato, tributi, ecc.
: €1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti ; - non è presente l'APE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche impianti con eventuali opere di adeguamento per acquisizione dichiarazione di conformità, regolarizzazione ventilazione meccanica nei bagni ciechi e presentazione APE.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di adeguamento ed acquisizione dichiarazione di conformità degli impianti, regolarizzazione ventilazione meccanica nei bagni ciechi : €500,00
- acquisizione attestato di prestazione energetica (APE): €250,00



BENI IN MOMPANTERO FRAZIONE SEGHINO INFERIORE 2

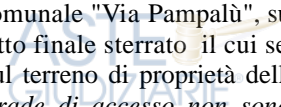
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato di civile abitazione a MOMPANTERO Frazione Seghino Inferiore 2, della superficie commerciale di **160,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di pignoramento è situato in frazione Seghino Inferiore n°2 in Comune di Mompantero (TO), che dista circa 60 km da Torino e circa 3 km dal Municipio di Mompantero.

All'immobile si accede percorrendo in parte la strada comunale "Via Pampalù", successivamente la strada per la frazione Seghino Inferiore ed infine un tratto sterrato il cui sedime non risulta sulle carte del Catasto Terreno ed incide anche parte sul terreno di proprietà dell'esecutato (fg. 38 n°570). Si riporta quanto indicato nel CDU "... *Le strade di accesso non sono tenute aperte e sgomberate nel periodo invernale e i nuclei rurali spesso non dispongono dei servizi di urbanizzazione...*".





L'immobile risulta posto a pochi metri dalla strada sterrata lievemente rialzato di circa 1 m rispetto al sedime viabile con dislivello contenuto da un muro controterra in pietrame, l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da ingresso posto al piano terreno.

In adiacenza alla strada, fronte fabbricato, è inoltre presente un piccolo appezzamento di terreno con giacitura in pendenza della superficie catastale di mq 327 sul quale transita la strada sterrata di accesso alla borgata (non riportata sulle carte del Catasto Terreno) e pertanto con una superficie netta di circa mq 240 in parte recintato con rete metallica con cancello in ferro e per la maggior parte invaso da vegetazione infestante.

All'interno del terreno risultano presente una piccola baracca in struttura mista lamiera/legno/ecc. - posta nell'angolo sud-est a ridosso di un muro in pietrame - completamente ricoperta da una folta vegetazione infestante che non ha reso possibile l'ispezione/rilievo in sicurezza.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato presentano:

- struttura in muratura portante di pietrame con finitura in intonaco bianco, zoccolo a terra in pietra di Luserna posata ad "opus incertum";
- gli orizzontamenti tra piano terreno e primo risultano piani per il locale principale cucina-soggiorno e in volte per i restanti locali (cantina, wc, ecc.); al piano primo sull'ampia zona disimpegno il tetto in legno risulta in perline a vista mentre sulle camere sono presenti solai piani di sottotetto;
- balconi con struttura lignea sulla facciata principale a sud;
- serramenti esterni in legno con vetri semplici e antoni in legno o in loro assenza inferriate in ferro;
- tetto a due falde semplici con una porzione più alta nella parte sud verso strada e una lievemente più bassa nella parte nord verso monte, con struttura lignea e manto di copertura in tegole di cemento color nero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo, sottotetto, ha un'altezza interna di variabile pt: m 2,00-2,30, p1: m 2,20-2,40. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 710 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: Frazione Seghino Inferiore, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica del 10/11/2016 prat. n°TO0380745 in atti dal 10/11/2016 - var. toponomastica d'ufficio (n°160302.1/2016); var. del 09/11/2015 - ins. in visura dati di superficie; costituz. del 18/05/2004 prat. n°TO0279132 in atti dal 18/05/2004

Coerenze: a sud - est mappale fg. 38 n. 570 (medesima proprietà), a nord-ovest porzione di area individuata al Catasto Fabbricati fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà) e altro fabbricato individuato a Catasto Terreni al fg. 38 n. 692, a nord-est altro fabbricato e area pertinenziale individuati al Catasto Terreni al fg. 38 n. 725, a sud-est porzione di area individuata al Catasto Fabbricati fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà)

- foglio 38 particella 570 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb., superficie 327, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1976

Coerenze: a sud - ovest mappali fg. 38 nn. 567 e 573, a nord-ovest "strada comunale del Seghino", a nord mappale fg. 38 n. 692 e 710 (medesima proprietà), a sud-est mappale fg. 38 n. 569.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1976.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta composto da due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto:

- al piano terreno (primo fuori terra): cucina-soggiorno, ripostiglio, wc e cantina;
- al piano primo (secondo fuori terra): n°3 camere, bagno e disimpegno oltre un balcone lato strada;
- al piano sottotetto (terzo fuori terra): soppalco su camere lato est e zona locale sottotetto con wc e balcone lato strada.

La distribuzione verticale interna avviene mediante una scala in legno dal piano terreno al piano primo, mentre al soppalco e da questo al locale sottotetto si può accedere solo con l'utilizzo di una scala a pioli.

Le principali caratteristiche del fabbricato possono brevemente riassumersi come segue:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i locali del piano terreno (ad esclusione del ripostiglio in battuto di cemento), primo e sottotetto;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nella zona cottura della cucina e nei bagni al piano terreno, primo e sottotetto; per le restanti pareti e soffitti con intonaci rustici e civili con finitura tinteggiata;
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- serramenti esterni in legno con vetri semplici e antoni esterni in legno od in mancanza inferriate;
- bagno al piano terreno senza areazione dotato di sanitari in ceramica (wc e lavandino), bagno al piano primo senza areazione dotato di sanitari in ceramica (wc, bidet, vasca, lavandino e boiler elettrico per produzione acqua calda), bagno al piano sottotetto senza porta, senza areazione, dotato di sanitari in ceramica (wc, bidet e lavandino) in pessimo stato di conservazione;
- riscaldamento con piccoli radiatori in alluminio alimentati elettricamente nelle camere al piano primo e al piano terreno presenza di "stufa economica" a legna;
- impianto elettrico prevalentemente sottotraccia.

All'interno del fabbricato sono presenti arredi e materiale vario.

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il





regolare funzionamento degli impianti.

Dalle ricerche esperite presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina-soggiorno piano terreno	38,73	x	100 %	=	38,73
cantina e ripostiglio piano terreno	37,09	x	25 %	=	9,27
scala da piano terreno a piano primo	7,84	x	100 %	=	7,84
camere piano primo	78,59	x	100 %	=	78,59
balcone piano primo	6,00	x	25 %	=	1,50
sottotetto mansardato	32,81	x	20 %	=	6,56
soppalco piano sottotetto	16,73	x	15 %	=	2,51
balcone piano sottotetto	6,00	x	10 %	=	0,60
area pertinenziale zona sotto strada (fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare)	125,16	x	10 %	=	12,52
area pertinenziale zona sotto strada (oltre la superficie dell'unità immobiliare)	114,84	x	2 %	=	2,30
Totale:	463,79				160,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima seguito sarà quello "sintetico-comparativo" per confronto di valori unitari che consiste nell'individuare il valore dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza di un congruo numero di valori unitari di beni simili a quello di stima.

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- la disamina dei prezzi di richiesta (soggetti a trattativa) - dedotti da siti di vendita immobiliari - per immobile similare ubicato in zona limitrofa in particolare:
 - annuncio immobiliare "Tempocasa" - data annuncio: 16.05.2025 - descrizione: rustico da ultimare a 850m di altitudine. Il rustico di 130 mq è disposto su due livelli, attualmente è composto da due locali al piano terra, cantina e locale di sgombero al piano seminterrato - indirizzo: Frazione Nicoletto, Mompantero (TO) - superficie mq 130; prezzo: € 15.000,00 pari a circa 115,00 Euro/mq;





- o annuncio immobiliare "utente privato" - data annuncio: 24.10.2025 - descrizione: fabbricato libero su tre lati con ampia disponibilità di terreno privato e con autorimessa a mt 20 e parcheggio pubblico a mt 10 - piani edificio: 3 - locali: 4 - anno di costruzione: 1985 - indirizzo: Frazione Marzano n. 33, Mompantero (TO) - stato: buono/abitabile - superficie mq 129; prezzo: € 60.000,00 pari a circa 465,00 Euro/mq;
- o annuncio immobiliare "Deste" - data annuncio: 06.05.2025 - descrizione: immobile a due piani fuori terra con zona giorno con cucina in muratura a vista al piano terra e camera da letto con balcone e servizi al piano primo, il tutto collegato da scala interna. Nel sottotetto locale ad uso soffitta. All'esterno la proprietà comprende un piccolo spazio attorno alla casa e un terrazzo pavimentato con adiacente bagno esterno - ristrutturata nel 2010 - indirizzo: Frazione San Giuseppe, Mompantero (TO) - superficie mq 40; prezzo: € 24.000,00 pari a circa 600,00 Euro/mq;



- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
 - o OMI (Anno 2025 - Semestre 1): comune di Mompantero (TO) - Fascia/Zona: Centrale/Intero Territorio Comunale - microzona: 1 - tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - destinazione residenziale - tipologia: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: min €/mq 430,00 max €/mq 640,00;
 - o Borsino immobiliare.it: comune di Mompantero (TO) - Frazione Seghino - abitazioni in stabili di 2° fascia: min €/mq 360,00 max €/mq 535,00 media 448,00;



- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti:
 - o in modo positivo:
 - proprietà da cielo a terra;
 - buona esposizione;
 - o in modo negativo:
 - immobile ricompreso nel catasto soprassuoli percorsi da incendi, incendio dell'ottobre 2017, con i vincoli di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi.;
 - strade di accesso non tenute aperte e sgomberate nel periodo invernale;
 - strada di accesso sterrata al fabbricato e alla borgata su terreni privati non individuata su carte del Catasto Terreni;
 - presenza di opere abusive;
 - opere di adeguamento igienico-sanitarie da eseguire: bagni ciechi senza areazione forzata, due camere piano primo lato est con serramenti aventi superfici areoilluminanti inferiori ai minimi normativi e locali abitabili con altezza inferiore a quella minima (DM 05.07.1975);
 - impianto elettrico, materiali e finiture obsolete in quanto risalenti alle opere di sistemazione eseguite nel 1976;
 - impianto di riscaldamento composto da "stufa economica" in cucina al piano terreno e di piccoli radiatori in alluminio alimentati elettricamente nelle tre camere al piano primo.



Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in **€/mq 250,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,42 x 250,00 = **40.105,00**





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.105,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.105,00

BENI IN MOMPANTERO FRAZIONE SEGHINO INFERIORE 2
MAGAZZINO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI
DI CUI AL PUNTO B

magazzino deposito attrezzi agricoli a MOMPANTERO Frazione Seghino Inferiore 2, della superficie commerciale di **37,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato adibito ad uso magazzino/box è posto in vicinanza al lato est della casa di civile abitazione con accesso diretto dal sedime stradale sterrato e si sviluppa parte fuori terra e parte interrato nel versante di monte.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato ad uso magazzino presentano:

- struttura muri controterra e solaio di copertura in cemento armato;
- copertura piana con guaina bitumata;
- serramento di ingresso fronte principale su strada in struttura metallica con piccole parti vetrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di m 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 710 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: frazione Seghino Inferiore, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variaz. toponomastica del 10/11/2016 prat. n°TO0380745 in atti dal 10/11/2016 - var. toponomastica d'ufficio (n°160302.1/2016); var. del 09/11/2015 - ins. in visura dati di superficie; costituz. del 18/05/2004 prat. n°TO0279132 in atti dal 18/05/2004
Coerenze: a quattro lati mappale fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 3 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:





livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le principali caratteristiche del fabbricato possono brevemente riassumersi come segue:

- serramento in ferro;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- pareti e soffitti in cemento armato non intonacato;
- impianto elettrico esterno.

All'interno dell'immobile sono presenti arredi e materiale vario oltre ad un'autovettura targata.

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
box	37,38	x	100 %	=	37,38
Totale:	37,38				37,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima seguito sarà quello "sintetico-comparativo" per confronto di valori unitari che consiste nell'individuare il valore dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza di un congruo numero di valori unitari di beni simili a quello di stima.

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- la consultazione delle quotazioni riportate dalle principali banche dati immobiliari:
 - OMI (Anno 2025 - Semestre 1): comune di Mompantero (TO) - Fascia/Zona: Centrale/Intero Territorio Comunale - microzona: 1 - tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - destinazione residenziale - tipologia: magazzini - stato conservativo normale: min €/mq 210,00 max €/mq 310,00;
 - Borsino immobiliare.it: comune di Mompantero (TO) - frazione Seghino - magazzini: min €/mq 152,00 max €/mq 237,00 media 194,00;
- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti in modo negativo il fabbricato in quanto:
 - immobile ricompreso nel catasto soprassuoli percorsi da incendi, incendio dell'ottobre 2017, con i vincoli di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi.;
 - strade di accesso non tenute aperte e sgomberate nel periodo invernale;
 - strada di accesso sterrata al fabbricato e alla borgata su terreni privati non individuata



su carte del Catasto Terreni;

- o presenza di opere abusive.

Sulla base delle informazioni assunte e dei correttivi applicati si è ritenuto di individuare per l'immobile oggetto di stima il valore unitario in **€/mq 150,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,38 x 150,00 = **5.607,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.607,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.607,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali, ufficio del registro di Torino 1 - Agenzia Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di Susa - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSa , ufficio tecnico di Mompantero (TO)

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	fabbricato di civile abitazione	160,42	0,00	40.105,00	40.105,00
B	magazzino deposito attrezzi agricoli	37,38	0,00	5.607,00	5.607,00
				45.712,00 €	45.712,00 €

tecnico incaricato: arch. Giorgio Tarditi

Pagina 17 di 18



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 22.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.462,00

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:

€. 364,00

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:

€. 23.098,00

data 17/01/2026



il tecnico incaricato
arch. Giorgio Tarditi

