



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Simona Gambacorta



CUSTODE:

avv. Stellina Maria Martelli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Cristiano Rostan

CF:RSTCST71P20G674E

con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3

telefono: 012172022

email: c.rostan@bgrarchitettura.it

PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 1 di 21



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONCALIERI VIA CARLO COLLODI 6, della superficie commerciale di **82,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano terzo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Moncalieri. Il condominio è situato nella zona del comune di Moncalieri più vicina alla stazione Lingotto di Torino. Nel complesso il condominio si trova in buono stato di conservazione. L'alloggio è posto alle coerenze con via Collodi, cortile a due lati, vano scala comune e altra unità immobiliare. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno, e due balconi. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, mentre i pavimenti risultano parzialmente realizzati in piastrelle di graniglia, piastrelle di ceramica e parquet. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di riscaldamento centralizzato con terminali a radiatori in ghisa. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico situato all'interno del bagno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, completi di avvolgibili, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Si segnala inoltre la comproprietà in comunione con l'alloggio attiguo numero 23 del medesimo piano del balconcino verso il cortile interno con accesso dal pianerotto di interpiano. Al primo piano interrato è presente un locale cantina con pareti e soffitto da intonacare e pavimento in battuto di cls; il locale è dotato di impianto elettrico funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1583 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Collodi n. 6, piano: 3-S1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.312,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.181,45
Data di conclusione della relazione:	26/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 20/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 4565 di repertorio, registrata il 06/10/2022 a Torino 2 ai nn. 43561/8347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 750.000,00 €.

Importo capitale: 652.931,16 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/01/2023 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 14385/2022 di repertorio, registrata il 14/03/2023 a Torino 2 ai nn. 10634/1511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 715.000,00 €.

Importo capitale: 621.401,34 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2017 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 19440/2016 di repertorio, registrata il 16/12/2022 a Torino 2 ai nn. 55535/10406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divorzio.

Importo ipoteca: 30.000,00 €.

Importo capitale: 30.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 17252/2024 di repertorio, registrata il 05/09/2024 a Torino 2 ai nn. 37146/28138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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:	€. 1.028,08
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.955,05
Millesimi condominiali:	29
Ulteriori avvertenze:	
Si segnala che sono state deliberati dei lavori straordinari delle facciate del condominio della quale non sono ancora note le rate da pagare.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/01/1980), con atto stipulato il 06/02/1980 a firma di notaio Fernanda PEROSINO ai nn. 10578 di repertorio, trascritto il 04/03/1980 a Torino 2 ai nn. 6213/5135

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/02/1980), con atto stipulato il 10/10/1969 a firma di notaio BILLIA ai nn. 33908 di repertorio, trascritto il 24/10/1969 a Torino ai nn. 996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/02/1980), con atto stipulato il 10/10/1969 a firma di notaio BILLIA ai nn. 33908 di repertorio, trascritto il 24/10/1969 a Torino ai nn. 996

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLAOSTA N. 211, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA DUE CORPI DI FABBRICA USO ABITAZIONE CIVILE DENOMINATO "CONDOMINIO ROMA", rilasciata il 24/10/1966 con il n. 211 di protocollo, agibilità del 16/12/1969 con il n. 159 di protocollo

NULLAOSTA N. 279, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI DUE CASE USO ABITAZIONE CIVILE DENOMINATE "CONDOMINIO ROMA", rilasciata il 02/07/1968 con il n. 279 di protocollo, agibilità del 16/12/1969 con il n. 159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 33-204 DEL 12/06/2000, l'immobile ricade in zona BR1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONCALIERI VIA CARLO COLLODI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONCALIERI VIA CARLO COLLODI 6, della superficie commerciale di **82,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano terzo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Moncalieri. Il condominio è situato nella zona del comune di Moncalieri più vicina alla stazione Lingotto di Torino. Nel complesso il condominio si trova in buono stato di conservazione. L'alloggio è posto alle coerenze con via Collodi, cortile a due lati, vano scala comune e altra unità immobiliare. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno, e due balconi. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, mentre i pavimenti risultano parzialmente realizzati in piastrelle di graniglia, piastrelle di ceramica e parquet. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di riscaldamento centralizzato con terminali a radiatori in ghisa. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico situato all'interno del bagno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, completi di avvolgibili, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Si segnala inoltre la comproprietà in comunione con l'alloggio attiguo numero 23 del medesimo piano del balconcino verso il cortile interno con accesso dal pianerotto di interpiano. Al primo piano interrato è presente un locale cantina con pareti e soffitto da intonacare e pavimento in battuto di cls; il locale è dotato di impianto elettrico funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1583 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Collodi n. 6, piano: 3-S1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'immobile oggetto di stima non risulta essere presente un Attestazione di Prestazione Energetica attualmente valido depositato in banca dati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	75,00	x	100 %	=	75,00
Vani accessori comunicanti - balconi	22,00	x	30 %	=	6,60
Vano accessorio non comunicanti - cantina	7,00	x	15 %	=	1,05
Totale:	104,00				82,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 6 di 21





Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale valori da un min di 1.000 €/mq a un max di 1.450 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 1.250 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,65 x 1.250,00 = **103.312,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 103.312,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103.312,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,65	0,00	103.312,50	103.312,50
				103.312,50 €	103.312,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.312,50**

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: **€. 1.176,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.955,05**

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: **€. 100.181,45**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONCALIERI Corso Trieste 25, della superficie commerciale di **70,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano ottavo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Moncalieri. Il condominio si trova in prossimità della Tangenziale Sud di Torino, nel complesso il fabbricato si trova in buono stato di conservazione. L'alloggio è posto alle coerenze con altra unità, vano scala comune, vano ascensore e cortile. L'appartamento è composto da ingresso, cucinino, soggiorno, camera da letto, bagno e veranda. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Per quanto concerne gli impianti, l'intero condominio è servito dal servizio di teleriscaldamento e l'unità è dotata di riscaldamento centralizzato con ventilconvettori. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler alimentato a gas situato all'interno della veranda. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, completi di avvolgibili, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Al primo piano interrato è presente un locale cantina con pareti e soffitto da intonacare e pavimento in battuto in cls; il locale è dotato di impianto elettrico funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 508 sub. 66 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 455,51 Euro, indirizzo catastale: Corso Trieste n. 25, piano: 8

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.626,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.603,64
Data di conclusione della relazione:	26/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 8 di 21



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 20/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 4565 di repertorio, registrata il 06/10/2022 a Torino 2 ai nn. 43561/8347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 750.000,00 €.

Importo capitale: 652.931,16 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/01/2023 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 14385/2022 di repertorio, registrata il 14/03/2023 a Torino 2 ai nn. 10634/1511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 715.000,00 €.

Importo capitale: 621.401,34 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2017 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 19440/2016 di repertorio, registrata il 16/12/2022 a Torino 2 ai nn. 55535/10406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divorzio.

Importo ipoteca: 30.000,00 €.

Importo capitale: 30.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 17252/2024 di repertorio, registrata il 05/09/2024 a Torino 2 ai nn. 37146/28138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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:

€ 826,00



Millesimi condominiali:

7,60

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 4.846,36



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1983), con atto stipulato il 26/09/1983 a firma di notaio PEROSINO Fernanda ai nn. 5731/3753 di repertorio, trascritto il 20/10/1983 a Torino 2 ai nn. 22134/17969



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 26/09/1983)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLAOSTA N. 599 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI URBANI, rilasciata il 09/03/1964 con il n. 599 di protocollo, agibilità del 07/05/1969 con il n. 38/1969 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 33-204 DEL 12/06/2000, l'immobile ricade in zona BR1



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del tramezzo che divideva il cucinino dalla zona giorno, la modifica del tramezzo che divide l'ingresso dalla camera da letto e la modifica del bagno. Si segnala in ultimo la realizzazione della veranda sul balcone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE: €1.000,00
- PRATICA IN SANATORIA: €2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:





CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del tramezzo che divideva il cucinino dalla zona giorno, la modifica del tramezzo che divide l'ingresso dalla camera da letto e la modifica del bagno. Si segnala in ultimo la realizzazione della veranda sul balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE PRATICA DOCFA PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA VARIAZIONE CATASTALE: € 100,00
- REDAZIONE DOCFA: € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONCALIERI CORSO TRIESTE 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONCALIERI Corso Trieste 25, della superficie commerciale di **70,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano ottavo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Moncalieri. Il condominio si trova in prossimità della Tangenziale Sud di Torino, nel complesso il fabbricato si trova in buono stato di conservazione. L'alloggio è posto alle coerenze con altra unità, vano scala comune, vano ascensore e cortile. L'appartamento è composto da ingresso, cucinino, soggiorno, camera da letto, bagno e veranda. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Per quanto concerne gli impianti, l'intero condominio è servito dal servizio di teleriscaldamento e l'unità è dotata di riscaldamento centralizzato con ventilconvettori. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler alimentato a gas situato all'interno della veranda. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, completi di avvolgibili, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Al primo piano interrato è presente un locale cantina con pareti e soffitto da intonacare e pavimento in battuto in cls; il locale è dotato di impianto elettrico funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 508 sub. 66 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 455,51 Euro, indirizzo catastale: Corso Trieste n. 25, piano: 8

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.





DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[104,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20192078950050 registrata in data 17/09/2019



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	67,00	x	100 %	=	67,00
Vano accessorio comunicante - veranda	8,55	x	30 %	=	2,57
Vano accessorio non comunicante - cantina	3,00	x	15 %	=	0,45
Totale:	78,55				70,02



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 12 di 21





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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale valori da un min di 1.000 €/mq a un max di 1.450 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 1.300 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,02 x 1.300,00 = **91.026,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.026,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.026,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,02	0,00	91.026,00	91.026,00
				91.026,00 €	91.026,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.626,00**

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: **€. 1.176,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.846,36**

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: **€. 80.603,64**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SAUZE D'OULX via Clotes 55, della superficie commerciale di **50,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano primo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Sauze d'Oulx. Il condominio si trova poco distante dal centro del comune. L'alloggio è posto alle coerenze con corridoio comune, altra unità, giardino e area comune su due lati. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone. Si segnala che accessorio dell'alloggio, è l'uso esclusivo di un'area antistante l'alloggio stesso, attualmente adibita a giardino. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica; le pareti degli ambienti sono rivestite di legno ad eccezione delle pareti del bagno, rivestite con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli impianti l'unità è dotata di riscaldamento centralizzato con radiatori in acciaio come terminali, è inoltre presente un camino alimentato a legna. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, completi di scuri di legno, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 245 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: via Clotes n. 55, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 oltre piano soppalcato piano, 3 oltre piano soppalcato piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

B **box singolo** a SAUZE D'OULX via Clotes 55, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano terreno (indicato 1 st in planimetria catastale) di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Sauze d'Oulx. Il condominio si trova poco distante dal centro del comune. Il box auto è posto alle coerenze dell'autorimessa n. 40, corsia di manovra comune, autorimessa n. 38 e sottosuolo condominiale. L'autorimessa ha portone di accesso di acciaio zincato, basculante ad apertura manuale. L'immobile presenta pavimentazione in battuto di cls., soffitto e pareti finite ad intonaco civile, il locale è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 86,15 Euro, indirizzo catastale: via Clotes n. 55, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 oltre piano soppalcato piano, 3 oltre piano soppalcato piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,55 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:	€. 154.149,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.480,37
Data di conclusione della relazione:	26/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile oggetto di perizia non viene occupato in modo permanente dal debitore in quanto viene utilizzato come seconda abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 20/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 4565 di repertorio, registrata il 10/10/2022 a Susa ai nn. 8266/1108, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 750.000.

Importo capitale: 652.931,16

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/01/2023 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 14385/2022 di repertorio, registrata il 16/03/2023 a Susa ai nn. 2166/204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 715.000.

Importo capitale: 621.401,34

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2017 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 19440/2016 di repertorio, registrata il 16/12/2022 a Susa ai nn. 10298/1322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di divorzio.



Importo ipoteca: 30.000,00 €.

Importo capitale: 30.000,00 €



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 17252/2024 di repertorio, registrata il 17/09/2024 a Susa ai nn. 8097/6745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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:	€. 1.316,63
Millesimi condominiali:	6,91



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1983), con atto stipulato il 12/05/1983 a firma di notaio Antonio Maria MAROCCO ai nn. 72795 di repertorio, trascritto il 11/06/1983 a Susa ai nn. 2862/2369

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1974 fino al 12/05/1983), con atto stipulato il 14/10/1974 a firma di notaio Antonio Maria MAROCCO ai nn. 27592 di repertorio, trascritto il 11/11/1974 a Susa ai nn. 6767/6053



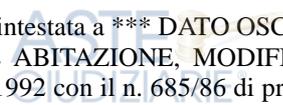
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **222/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE "CV1", rilasciata il 23/01/1974 con il n. 222 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **685/86** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, MODIFICHE ESTERNE, GARAGE, presentata il 30/05/1986, rilasciata il 05/06/1992 con il n. 685/86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Sauze d'Oulx si



specifica che il complesso immobiliare è privo di agibilità in quanto non è mai stata richiesta. Per segnalare l'agibilità dell'unità immobiliare oggetto di perizia sarà necessario conseguire in primo luogo l'agibilità delle parti comuni del complesso completa di tutta la documentazione ai sensi dell'art. 24, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Solo successivamente, e subordinatamente al conseguimento dell'agibilità delle parti comuni, sarà possibile procedere con la segnalazione di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto, allegando tutta la documentazione specifica e conforme alle disposizioni del medesimo articolo normativo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul prospetto nord si segnala la presenza di alcuni armadi a muro che dividono il balcone, vi è inoltre una porzione in muratura non presente nella planimetrie agli atti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA IN SANATORIA: €1.500,00
- OBLAZIONE: €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul prospetto nord si segnala la presenza di alcuni armadi a muro che dividono il balcone, vi è inoltre una porzione in muratura non presente nella planimetrie agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE PRATICA DOCFA PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA VARIAZIONE CATASTALE: €50,00
- REDAZIONE DOCFA: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAUZE D'OULX VIA CLOTES 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

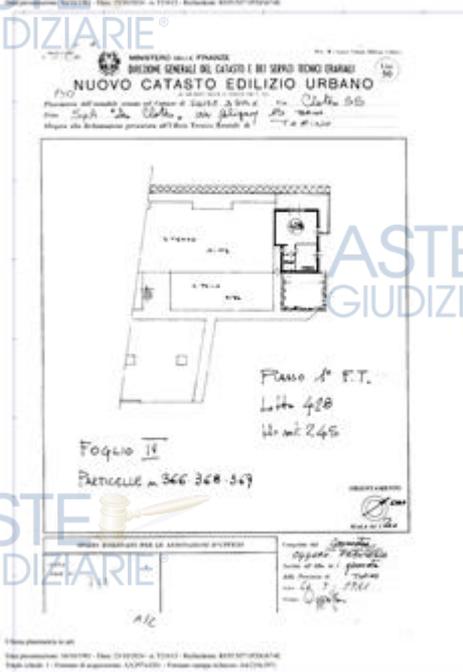
appartamento a SAUZE D'OULX via Clotes 55, della superficie commerciale di **50,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano primo di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Sauze d'Oulx. Il condominio si trova poco distante dal centro del comune. L'alloggio è posto alle coerenze con corridoio comune, altra unità, giardino e area comune su due lati. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone. Si segnala che accessorio dell'alloggio, è l'uso esclusivo di un'area antistante l'alloggio stesso, attualmente adibita a giardino. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica; le pareti degli ambienti sono rivestite di legno ad eccezione delle pareti del bagno, rivestite con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli impianti l'unità è dotata di riscaldamento centralizzato con radiatori in acciaio come terminali, è inoltre presente un camino alimentato a legna. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, completi di scuri di legno, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 245 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: via Clotes n. 55, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 oltre piano soppalcato piano, 3 oltre piano soppalcato piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'immobile oggetto di stima non risulta essere presente un Attestazione di Prestazione Energetica



attualmente valido depositato in banca dati.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	42,00	x	100 %	=	42,00
Vano accessorio comunicante - balcone	17,50	x	30 %	=	5,25
Vano accessorio comunicante - area verde	28,00	x	10 %	=	2,80
Totale:	87,50				50,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale valori da un min di 1.950 €/mq a un max di 2.900 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 2.800 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,05 x 2.800,00 = **140.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.140,00**

BENI IN SAUZE D'OULX VIA CLOTES 55

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAUZE D'OULX via Clotes 55, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova al piano terreno (indicato 1 st in

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 19 di 21





planimetria catastale) di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, nel comune di Sauze d'Oulx. Il condominio si trova poco distante dal centro del comune. Il box auto è posto alle coerenze dell'autorimessa n. 40, corsia di manovra comune, autorimessa n. 38 e sottosuolo condominiale. L'autorimessa ha portone di accesso di acciaio zincato, basculante ad apertura manuale. L'immobile presenta pavimentazione in battuto di cls., soffitto e pareti finite ad intonaco civile, il locale è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 86,15 Euro, indirizzo catastale: via Clotes n. 55, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 oltre piano soppalcato piano, 3 oltre piano soppalcato piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'immobile oggetto di stima non risulta essere presente un Attestazione di Prestazione Energetica attualmente valido depositato in banca dati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	13,50	x	100 %	=	13,50
Totale:	13,50				13,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali similari nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuiscono ai box singoli valori da un min di 900 €/mq a un max di 1.350 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 1.200 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,50 x 1.250,00 = 16.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€. 16.875,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 16.875,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,05	0,00	140.140,00	140.140,00
B	box singolo	13,50	0,00	16.875,00	16.875,00
				157.015,00 €	157.015,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.866,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 154.149,00****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:

€. 2.352,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.316,63

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:**€. 150.480,37**

data 26/05/2025


 il tecnico incaricato
Cristiano Rostan