



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RGE 65/2025
promossa da:



**ASTE
GIUDIZIARIE®**
TRIBUNALE ORDINARIO
- TORINO -



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 65/2025



G.E. Dott.ssa ALONZO FRANCESCA

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Procedura promossa da:



Debitore: "A"



Custode: Avv. VOLTA CRISTINA

Immobile pignorato:

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
ALLOGGIO SU DUE LIVELLI e
CANTINA



in Giaveno, Strada della Chioma n. 50



TECNICO INCARICATO

arch. Monica Colonna

email: architettononicacolonna@gmail.com

PEC: monica.colonna@architettotorinopec.it



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia e consistenza:	alloggio composto al piano primo (2° f.t.) da monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno e al piano sottotetto, collegato da scala interna, locale di sgombero, lavanderia e ripostiglio; al piano interrato cantina pertinenziale
Indirizzo:	Giaveno, Strada della Chioma n. 50, scala C
Identificativo catastale:	alloggio: Catasto Fabbricati del Comune di Giaveno, foglio 101, particella n. 680, subalterno 31 cantina: Catasto Fabbricati del Comune di Giaveno, foglio 101, particella n. 680, subalterno 32
Debitore:	"A", nato a ***, C.F.***
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Piglione Francesco del 01/02/2006, rep. n. 50258/25364, trascritto il 27/02/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2020/1382
Formalità da cancellare:	Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 27/02/2006 ai numeri 2021/397 a favore di contro "A"
ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 21/09/2017 ai numeri 6662/886 a favore di contro "A"
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 04/02/2025 ai numeri 915/774 a favore
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupato dal proprietario non risultano contratti di locazione/comodato come dante causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	
Valore di mercato stimato:	€ 114.000 (euro centoquattordicimila)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 114.000 (euro centoquattordicimila)

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	5
2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	7
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTI	9
5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA	10
6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	11
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	11
7.2. PRATICHE EDILIZIE	11
7.3. SITUAZIONE URBANISTICA.....	12
8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	12
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE	12
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.....	12
8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ'	12
8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	13
9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE PIGNORATA.....	13
10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020	15



SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18/03/2025, come indicato nella Relazione del Custode Avv. Cristina Volta, è stato tentato primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, senza potervi accedere a causa dell'assenza del debitore esecutato.

Il processo veniva successivamente sospeso.

A seguito della riassunzione depositata dal peritali, il CTU inviava nuova comunicazione di sopralluogo tramite raccomandata e lettera semplice.

Nella data fissata (31/07/2025) si recava sulla località. Non avendo ricevuto risposta al citofono situato presso il cancello di accesso alle singole abitazioni, raggiungeva comunque l'immobile staggito in quanto un condomino del complesso immobiliare ne consentiva l'accesso. Dopo aver suonato il campanello della porta d'ingresso più volte ma senza esito (pur apprendendo l'immobile dall'esterno abitato e con una portafinestra aperta) lasciava avviso presso detta porta comunicando la necessità di effettuare il sopralluogo e chiedendo di essere contattata telefonicamente, ma nulla si verificava.

Il giorno 01/08/2025 il CTU depositava istanza per accesso forzoso, autorizzato dal G.E. in data 01/09/2025, ma prima di organizzare il sopralluogo presso l'unità immobiliare alla presenza della Forza Pubblica e del fabbro veniva contattata dall'Esecutato che si rendeva disponibile.

Il giorno 22/09/2025 il CTU scrivente poteva quindi accedere alle unità immobiliari pignorate per effettuarne il rilievo e ritrarne la documentazione fotografica.



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 65/2025

 BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 04/02/2025 ai numeri 915/774 a favore sono stati impegnati:

A Alloggio sito in GIAVENO, Strada della Chioma n. 50, scala C, della superficie catastale di **mq 115,0**: per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "A"

B Cantina sita in GIAVENO, Strada della Chioma n. 50, scala C, della superficie catastale di **mq 8,0**: per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "A"

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di complesso condominiale con accesso da Strada della Chioma nn. 50-52 costituito da quattro corpi collegati tra loro con il relativo vano scala (scale da A a D), oltre a box e cantine al piano sotterraneo con accesso esterno mediante rampa, e trattasi in dettaglio di:

- **alloggio** su due livelli composto al piano primo (2° fuori terra) da monolocale con angolo cottura, disimpegno e bagno, al piano sottotetto, collegato tramite scala interna, da locale di sgombero (utilizzato come camera da letto), lavanderia (utilizzata come bagno) e ripostiglio; il tutto risulta distinto con la lettera "N" nella planimetria del piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio a rogito Notaio Piglione Francesco del 17/01/2006 numero 50589/11065 di repertorio, registrato a Torino il 30/01/2006;

- **cantina** al piano interrato distinta con la dicitura "sub 14" nella planimetria del piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio sopra citato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, oltre al sottotetto) ed è stato costruito nel 2005.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

alloggio

Catasto fabbricati del Comune di Giaveno, **foglio 101 particella 680 subalterno 31**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 115 totale, escluse aree scoperte mq 109, rendita 490,63 Euro, derivante per variazione per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica del 08/01/2025 in atti dal 08/01/2025 (Pratica n. TO0003123 – n. 3123.1/2025) dal **foglio 101 particella 680 sub. 14**.

- Indirizzo catastale: Strada della Chioma n. 50, piano 1-2.
- Coerenze: alloggio distinto con la lettera "M", passaggio comune e vano scala.
- Intestazione: "A" , nato a ***, C.F. *** per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
cantina
- Catasto fabbricati del Comune di Giaveno, **foglio 101 particella 680 subalterno 32**, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, superficie catastale totale mq 8, rendita 12,29 Euro, derivante per variazione per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica del 08/01/2025 in atti dal 08/01/2025 (Pratica n. TO0003123 – n. 3123.1/2025) dal **foglio 101 particella 680 sub. 14.**

Indirizzo catastale: Strada della Chioma n. 50, piano S1.

- Coerenze: cantina sub. 7, box sub. 28, cantina sub. 16 e corridoio comune.
- Intestazione: "A" , nato a ***, C.F. *** per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

Si precisa che il verbale di pignoramento immobili e l'atto di provenienza identificano gli immobili con i dati catastali originali (foglio 101 particella 680 subalterno 14).

[allegato 2]

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltretutto dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà del Sig. "A" per la quota di 1/1.

• ATTUALE PROPRIETARIO

"A" (01/02/2006 – oggi), nato a ***, C.F. *** , proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 01/02/2006 a rogito Notaio Piglione Francesco ai nn. 50258/25364 di repertorio, trascritto a favore il giorno 27/02/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2020/1382

contro "B"

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di compravendita erano identificate al Catasto Fabbricati al foglio 101, particella n. 680, subalterno 14 [allegato 3].

• PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2005 – 2025)

"B" (16/07/2003 – 01/02/2006) con sede in ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di

1/1 in forza di:

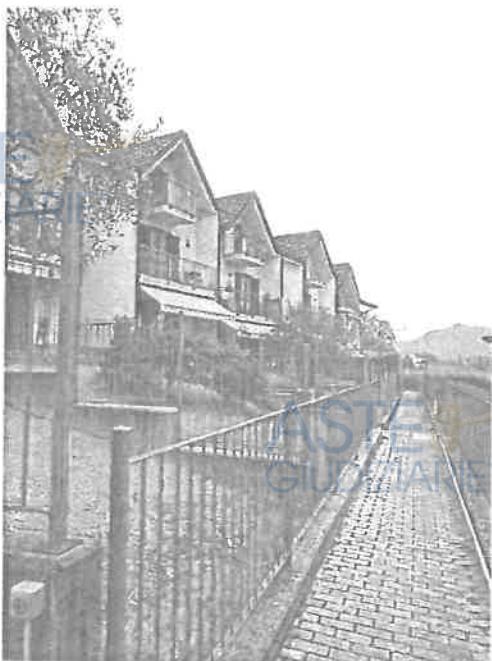
atto di compravendita stipulato il 16/07/2003 a rogito Notaio Piglione Francesco ai nn. 40413/18845 di repertorio, trascritto a favore il 28/07/2003 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 7396/5741

contro "C" con sede in ***, C.F. ***.

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di compravendita erano costituite dai terreni sui quali è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia identificati al Catasto Terreni al foglio 101, particelle nn. 611, 569, 603, 576, 592, 586 e 588.

3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di complesso condominiale costituito da edifici di civile abitazione del tipo villette a schiera a due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto ed al piano cantine, con accesso pedonale e carraio su un tratto di strada, con slargo terminale, su cui si affacciano altre costruzioni simili realizzate all'interno della stessa lottizzazione; il complesso di cui fanno parte le unità in oggetto (che costituisce il lotto 2 del Piano di Edilizia Convenzionato) è stato costruito tra il 2003 ed il 2005. L'alloggio oggetto di pignoramento è disposto su due livelli, piano primo e piano sottotetto, ed ha

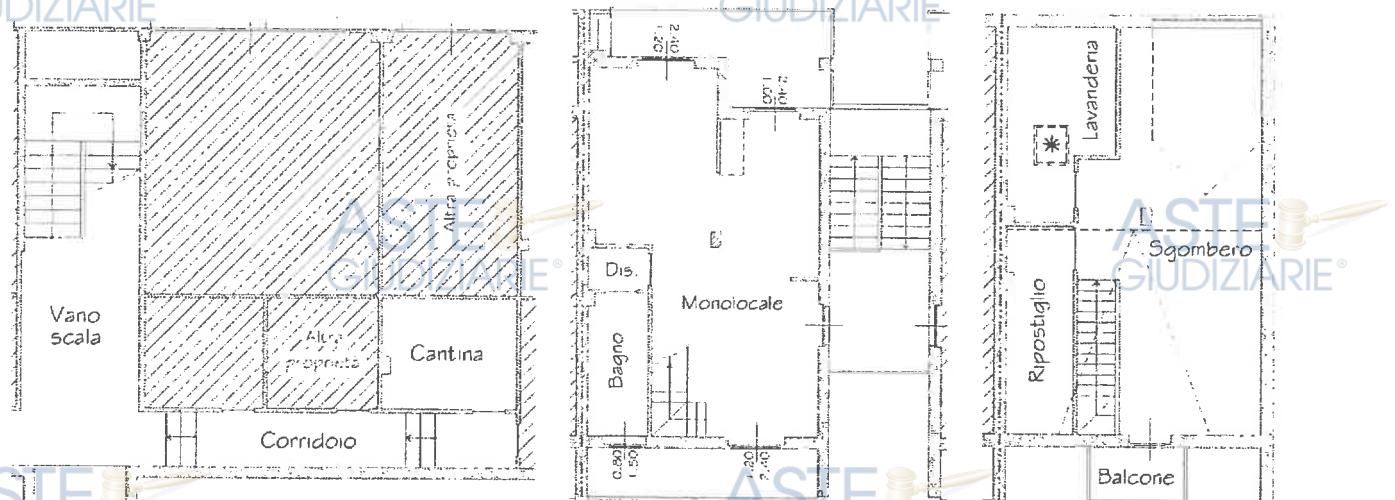


accesso tramite vano scala aperto posizionato tra i fabbricati definiti E ed F nella planimetria allegata alla pratica edilizia (scala C).



Dalla porta blindata di ingresso si entra nel soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, di mq 40 circa, affacciato con portafinestra sul balcone verso il vialetto di ingresso (esposizione sud-ovest) e con due portefinestra su altro balcone verso l'area verde retrostante (esposizione nord-est); dalla zona soggiorno si accede al disimpegno (mq 1,50 circa) e da qui nel bagno con finestra, di mq 5,40 di superficie, ed alla scala di accesso al piano sottotetto.

Nel sottotetto è presente un ampio locale di sgombero, utilizzato come camera da letto, di superficie pari a circa mq 36,0 ed altezza media di m 2,10, affacciato tramite finestra sul retro del fabbricato e tramite portafinestra con balconcino sul vialetto di accesso; da qui si accede al ripostiglio, di mq 7,0 circa ed altezza media di m 1,95, ed alla lavanderia (uso bagno) di mq 9,6 circa ed altezza media di m 1,80 nella quale è presente un velux.



stralcio ultima planimetria autorizzata in Comune: cantina, piano primo, mansarda

Al piano primo i pavimenti sono in gres porcellanato, come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura; al piano sottotetto, accessibile mediante scala in legno, i pavimenti sono in legno nella zona uso camera

e nel ripostiglio; pavimento e rivestimento del locale lavanderia sono in gres.

I serramenti interni sono in legno, quelli esterni sono in legno con vetrocamera e persiane ad anta oscuranti;

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata sul balcone lato angolo cottura che fornisce anche l'acqua calda sanitaria; i termosifoni sono in alluminio al piano primo, in acciaio nel sottotetto.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in condizioni di manutenzione buone.

Alla cantina si accede tramite scala condominiale: ha porta in metallo zincato, soffitto con altezza di mt 2,50 ed ha superficie calpestabile di mq 7,0 circa.

Si precisa 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 l'unità immobiliare pignorata, 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 condominiale.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 100 circa comprensivi del locale di sgombero. La cantina ha superficie interna netta di mq 7 circa [allegati 1 e 8].

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'alloggio e la cantina risultano nella disponibilità del debitore.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sugli immobili oggetto di pignoramento è risultato che in capo all'Esecutato non sono stati registrati contratti di locazione/comodato in qualità di dante causa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:


Nessuna

5.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

Nessuna

5.2.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte i beni è stata realizzata nel rispetto della Convenzione Urbanistico Edilizia regolante il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa a rogito Notaio Podio Maurizio in data 12/06/2003, repertorio nn. 127690/39541 trascritta il 09/07/2003 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6772/5305, di cui detto edificio costituisce il comparto "2B2" della zona "N 2.1" – località Colpastore – di Piano Regolatore Generale

Comunale.

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 o che ne possano vincolare il prezzo.

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Nessuno

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari.

5.2.5. *Vincoli di natura condominiale*

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Piglione Francesco del 17/01/2006 repertorio numero 50589/11065, registrato a Torino il 30/01/2006; l'alloggio è identificato con la lettera "N", la cantina con il n. 14 nelle piante dei rispettivi piani.

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con cantina pertinenziale spettano:

- n. 64,44 millesimi generali (Tabella A)
- n. 65,86 millesimi fabbricato (Tabella C)
- n. 372,07 millesimi scale (Tabella D)

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

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

5.3.1. ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 27/02/2006 ai numeri 2021/397 a favore di contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Importo capitale: € 133.250

Importo ipoteca: € 266.500

Durata: anni 25

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione è pari all'imposta di bollo di euro 35,00.

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 21/09/2017 ai numeri 6662/886 a favore di contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Importo capitale: € 30.000



Importo ipoteca: € 60.000

Durata: anni 10

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione è pari all'imposta di bollo di euro 35,00.

5.3.2. TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 04/02/2025 ai numeri 915/774 a favore
contro "A" per il diritto di piena proprietà e la quota di 1/1.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 294,00 di cui imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00.

5.3.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

5.3.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'alloggio con cantina (consuntivo 2024): € 577,19

Spese ordinarie annue di gestione dell'alloggio con cantina (preventivo 2025): € 545,26

Spese condominiali totali al 01/01/2025 (compreensive degli insoluti precedenti): € 6.170,84

Spese condominiali insolute alla data del 23/07/2025 (come comunicato dall'Amministratore): € 2.170,84

Spese condominiali insolute alla data della redazione della perizia (come comunicato dall'Esecutato):

€ 27,41

[allegato 5]

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 sull'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza è risultato che sono presenti le seguenti pratiche:



Permesso di costruire n. 375/2003 del 28/01/2004 per la realizzazione di nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare.

Denuncia di Inizio attività n. 313/2005 del 26/07/2005 per la realizzazione di variante in corso d'opera al PE 375-03.

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 40 – 2025 del 18/02/2025 per conservazione di opere edilizie interne consistenti nell'eliminazione della camera da letto al piano primo.

[allegato 6]

7.3. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo gli oggetti di stima due immobili facenti parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale delle unità immobiliari pignorate è conforme alle planimetrie autorizzative comunali e alle planimetrie catastali.

8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria allegata alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria è corrispondente, pertanto l'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale è corrispondente, pertanto l'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

nessuna difformità

Si precisa che i dati catastali indicati in atto non corrispondono a quelli attuali in quanto le unità immobiliari in oggetto, identificate a Catasto fabbricati del Comune di Giaveno, al **foglio 101 particella 680 subalterni 31 e 32**, derivano per variazione per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica del 08/01/2025 in atti dal 08/01/2025 (Pratica n. TO0003123 – n. 3123.1/2025) dal **subalterno 14 del foglio 101 particella 680**, oggetto di compravendita.

8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Giaveno è emerso che:

- in data 10/11/2006, protocollo n. 24661, è stata depositata richiesta di agibilità
- in data 13/11/2006, protocollo n. 24778, è stata richiesta documentazione integrativa, successivamente depositata in data 31/03/2010, protocollo n. 7555
- in data 31/05/2010, protocollo n. 12995, è stato comunicato dall'Area urbanistica e gestione del territorio della Città di Giaveno che, decorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta di agibilità (e delle integrazioni) senza che il Comune abbia interrotto i termini, l'agibilità si intende tacitamente attestata.

L'agibilità risulta quindi tacitamente attestata.

8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2024-201149-0093 del 23/09/2024 valido fino al 31/12/2025; dalla lettura risulta che la classe energetica dichiarata è la D [allegato 7].

9. VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

Per determinare il più probabile valore di vendita degli immobili oggetto di perizia la scrivente ha effettuato 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, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione degli edifici nel loro complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile la scrivente ha inoltre 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 tipologia simile pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui sono localizzati i beni; 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.

Si precisa che la cantina pertinenziale è stata valutata unitamente all'alloggio.

CONSISTENZA:

Sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione catastale acquisita, la scrivente ha

calcolato la superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto.

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Vani Principali	58,00	x	100 % = 58,00
Balconi p1	17,60	x	30 % = 5,28
Mansarda non abitabile (2,40 mt > h.> 1,50 mt)	52,50	x	35 % = 18,38
Balcone p2	2,70	x	30 % = 0,81
Cantina	8,00	x	25 % = 2,00
Totale:	138,80		84,46

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il prezzo degli alloggi in vendita nella zona in oggetto è relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari varia in media intorno ad €/mq 1.400, a seconda del grado di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 10% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.260 €/mq.

Le rilevazioni effettuate dal sito Immobiliare.it evidenziano che nel mese di agosto 2025 il prezzo medio degli immobili residenziali posti in vendita sul mercato in tutto il comune di Giaveno è pari a 1.078 €/m².

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale nel Comune di Giaveno e nella zona semicentrale in oggetto

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo civile in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 930 a €/mq 1.400, per quelle in stato manutentivo ottimo da €/mq 1.350 a €/mq 2.000
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di fascia media (di qualità pari alla media di zona) un valore che varia da €/mq 856 a €/mq 1.339 con una media di €/mq 1.098
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti nuovi o ristrutturati propone un valore che varia da €/mq 1.100 a €/mq 1.350

VALUTAZIONE

Considerato l'ottimo stato di manutenzione dell'unità immobiliare residenziale, le dotazioni impiantistiche e le finiture

considerato lo stato complessivo del fabbricato che risulta in buone condizioni conservative,

considerato il piano primo (secondo fuori terra) e l'assenza dell'ascensore, l'esposizione e la presenza della mansarda non abitabile ma collegata mediante scala interna,

considerata l'assenza di oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica,

considerata l'assenza di oneri condominiali insoluti,

considerata la superficie commerciale calcolata e la superficie complessiva ed effettiva

Aste Giudiziarie si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.350.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare pignorata con cantina pertinenziale:

84,50	x	1.350,00	=	€ 114.075,00
Arrotondamento (per difetto)				€ 75,00

VALORE DI MERCATO (OMV) DEGLI IMMOBILI

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (1000/1000 di piena proprietà) € 114.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 114.000,00

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi € 0,00

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 114.000,00

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 26/09/2025





■ ALLEGATI:

- 1 – documentazione fotografica
- 2 – documentazione catastale
- 3 – atto di provenienza
- 4 – regolamento di condominio
- 5 – spese condominiali
- 6 – documentazione edilizia
- 7 – Attestato di prestazione energetica
- 8 – planimetria attuale immobile

