



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 989/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Marta Barsotti



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Gravante**

CF:GRVLSN81B65L219Z

con studio in TORINO (TO) via Rivara 25

telefono: 3458371572

email: alegravante@hotmail.it

PEC: alessandra.gravante@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Alessandra Gravante

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 989/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a POMARETTO via Carlo Alberto 46, quartiere zona centrale, della superficie commerciale di **71,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) In zona centrale del Comune di Pomaretto (TO), prettamente a destinazione residenziale e commerciale, appartamento sito al piano terzo (4° f.t.), in palazzina sprovvista di ascensore edificata alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

Lo stabile condominiale denominato "Genzianella" si presenta in buono stato d'uso e manutenzione così l'unità immobiliare vera e propria, composta da: ingresso soggiorno/cucina, due camere, bagno e due balconi. Come già riportato all'interno della presente relazione, il locale cucina e il locale posto a est (confinante con il vano scala) ad oggi formano un unico vano, poichè il tramezzo divisorio è stato abbattuto. Inoltre, nella stanza angolare posta a ovest la finestra che si affaccia sul passaggio carraio è stata chiusa solo dall'interno con il cartongesso.

Le pratiche per sanare tali difformità sono indicate nell'apposito capitolo.

L'appartamento è sprovvisto di termosifoni, in quanto l'attuale proprietà ha rimosso tutti i corpi riscaldanti, installando una stufa a pellet (anche in questo caso si rimanda all'apposito capitolo, per ulteriori specifiche).

L'appartamento, angolare, è dotato di tre affacci, uno su via, uno su passaggio carraio e l'altro su cortile comune.

Cantina pertinenziale al piano seminterrato, priva di finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 309 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Alberto n°32, Pomaretto (TO), piano: 3°, S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg 17 n 146 sub 17 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2006 Pratica n. TO0379123 in atti dal 15/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 162218.13/2006

Coerenze: Alloggio: vano scala, aria su cortile comune, aria su passaggio carraio, via Carlo Alberto e altro alloggio del piano. Cantina: corridoio comune, terrapieno verso passaggio carraio, muro perimetrale su via Carlo Alberto e altra cantina.

Sulla planimetria catastale l'indirizzo dell'alloggio è via Carlo Alberto n°20, Pomaretto (TO).

Ad oggi l'indirizzo corretto è via Carlo Alberto n°46, Pomaretto (TO). Nella planimetria catastale sono inclusi alloggio e cantina

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1999.

**A1** **cantina**. Accatastata con l'alloggio



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 71,65 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 28.642,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 28.054,00         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 30/10/2025           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 05/06 c.a., l'immobile risultava occupato dal debitore unitamente al proprio nucleo familiare, composto da: marito, due figli minori e madre della medesima, come propria abitazione principale.

E' stata, comunque, cura della scrivente, richiedere a mezzo mail all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato, intestati alla debitrice e insistenti sull'immobile.

A fronte della suddetta richiesta l'Ufficio dava esito negativo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito elencate sono riportate nella relazione notarile, prodotta da parte procedente e verificate dalla sottoscritta. Le ricerche sono state effettuate presso la Conservatoria del Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, ed eseguite per nominativo, inserendo i dati dell'esecutato e dei precedenti proprietari, andando a ritroso nel ventennio dalla data di pignoramento ( trascritto il 19/12/2024).

**Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.**

Il costo della cancellazione di pignoramento avverrà a tassa fissa, pari a € 200,00 di imposta ipotecaria, oltre € 59,00 di imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria, per un totale di € 294,00.

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca legale nel caso in essere avverrà a tassa fissa per un importo pari a € 200,00 di imposta ipotecaria, oltre € 59,00 di imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria, per un totale di € 294,00.

Dalla ricerca effettuata telematicamente, presso il SistemaPiemonte, usi civici Regione Piemonte, il fabbricato comprendente i beni oggetto di esecuzione immobiliare non è gravato da usi civici.

### 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 **legale** attiva, stipulata il 09/01/2017 a firma di rogito Notaio Migliardi Luigi ai nn. 28037/13051 di repertorio, iscritta il 31/01/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 85/717, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita, a garanzia del puntuale e pagamento del prezzo dilazionato.  
Importo ipoteca: 27120,00.  
Importo capitale: 27120,00.  
Durata ipoteca: 3 anni e due mesi.  
La formalità è riferita solamente al bene oggetto di procedura esecutiva.  
Da cancellare totalmente

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 11/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Torino ai nn. 29072/2024 di repertorio, trascritto il 19/12/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 8312/10257, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare.  
La formalità è riferita solamente al bene oggetto di procedura esecutiva.  
Da cancellare totalmente

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 1.515,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 8.432,75 |
| Millesimi condominiali:                                               | 62          |

### Ulteriori avvertenze:

L'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali insolute, relative all'anno di gestione (non solare) in corso, rispetto al decreto di trasferimento e all'anno precedente.

Successivamente alla richiesta della sottoscritta, inoltrata a mezzo mail, l'amministratore condominiale, faceva pervenire a mezzo di posta elettronica il regolamento di condominio e la ripartizione delle spese condominiali alla data del 30/09 c.a. Lo stesso affermava che: *"attualmente non ci sono altri procedimenti giudiziari in corso"*, vedere mail. Lo stesso amministratore sosteneva che alla data del 07 c.m. non erano state deliberate spese straordinarie.

Il regolamento di condominio non riporta particolari vincoli, di seguito si citano gli stralci più rilevanti, si invitano gli eventuali interessati a prendere completa visione del documento.

"E' pure vietato manomettere o modificare l'impianto di riscaldamento comune anche nei locali di proprietà esclusiva, senza il preavviso o l'autorizzazione dell'Amministratore."

"Non è consentita la rinuncia all'uso del termosifone salvo diverse disposizioni dell'Assemblea dei condomini che sarà la sola a decidere in merito."

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento del 19/12/2024, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta intestato per la piena proprietà all'esecutato, anche dal punto di vista catastale.

Dalla visura catastale l'immobile risulta in via Carlo Alberto n.32 mentre l'indirizzo indicato nella planimetria catastale è via Carlo Alberto n.20.

L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare si trova in via Carlo Alberto n.46 (già 32), nel Comune di Pomaretto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 31/01/2017), con atto stipulato il 09/01/2017 a firma di Rogito notaio Luigi Migliardi ai nn. 13051/28037 di repertorio, trascritto il 31/01/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 585/716.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Comune di Pomaretto (TO), Alloggio al piano terzo con relativa cantina, il tutto identificato al N.C.E.U. al Fg 17 n 309 sub 17

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12, in forza di Successione (dal 21/03/1978 fino al 28/06/2011), trascritto il 17/09/1980 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4761/5651.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a più beni incluso quello oggetto di esecuzione immobiliare.

Il decuius lascia a succedergli la moglie e i figli. Secondo il "nuovo diritto di famiglia" per l'eredità, la moglie ereditava la quota di 4/12 dei beni, mentre i quattro figli, ereditavano ciascuno la quota di 2/12 dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/1978 fino al 24/11/1978), trascritto il 17/09/1980 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4761/5651.

Il titolo è riferito solamente a Molti beni tra cui quello oggetto di esecuzione immobiliare..

Il decuius lascia a succedergli la moglie e i figli. Secondo il "nuovo diritto di famiglia" per l'eredità, la moglie ereditava la quota di 4/12 dei beni, mentre i quattro figli, ereditavano ciascuno la quota di 2/12 dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12, in forza di Successione (dal 21/03/1978 fino al 28/06/2011), trascritto il 17/09/1980 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4761/5651.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a più beni incluso quello oggetto di esecuzione immobiliare.

Il decuius lascia a succedergli la moglie e i figli. Secondo il "nuovo diritto di famiglia" per l'eredità, la moglie ereditava la quota di 4/12 dei beni, mentre i quattro figli, ereditavano ciascuno la quota di 2/12 dei beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di Atto di compravendita (dal 24/11/1978 fino al 28/06/2011), con atto stipulato il 11/11/1978 a firma di rogito notaio Ingaramo Angelo ai nn. 10493/4853 di repertorio, trascritto il 24/11/1978 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5327/6129.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a più beni incluso quello oggetto di esecuzione immobiliare.

La sig.ra Tron Marta vendeva la nuda proprietà per la quota di 4/12 (ovvero 1/3), e si riservava l'usufrutto natalizio, mentre le signore Costantino Erminia e Costantino Rina, vendevano le loro rispettive quote di proprietà di 2/12. Le quote di proprietà derivano dalla successione, del cuius



Costantino Oreste (deceduto 21/03/1978), trascritta il 17/09/1980 ai nn. 4761/5651. La sig.ra Tron ad oggi è deceduta pertanto l'usufrutto si è consolidato nella quota della nuda proprietà. Il sig. Costantino Mario si ritrovava, pertanto, con la quota totale di 6/12 della proprietà ovvero 1/2. L'altra quota, equivalente a 6/12 erano in capo al fratello Costantino Giulio Felice.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di Atto di compravendita (dal 24/11/1978 fino al 28/06/2011), con atto stipulato il 11/11/1978 a firma di rogito notaio Ingaramo Angelo ai nn. 10493/4853 di repertorio, trascritto il 24/11/1978 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5327/6129.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a più beni incluso quello oggetto di esecuzione immobiliare. La sig.ra Tron Marta vendeva la nuda proprietà per la quota di 4/12 (ovvero 1/3), e si riservava l'usufrutto natalizio, mentre le signore Costantino Erminia e Costantino Rina, vendevano le loro rispettive quote di proprietà di 2/12. Le quote di proprietà derivano dalla successione, del cuius Costantino Oreste (deceduto 21/03/1978), trascritta il 17/09/1980 ai nn. 4761/5651. La sig.ra Tron ad oggi è deceduta pertanto l'usufrutto si è consolidato nella quota della nuda proprietà. Il sig. Costantino Giulio Felice si ritrovava, pertanto, con la quota totale di 6/12 della proprietà ovvero 1/2. L'altra quota, equivalente a 6/12 erano in capo al fratello Costantino Mario.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/12, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1985 fino al 28/06/2011), con atto stipulato il 11/10/1985 a firma di rogito notaio Russo Krauss, trascritto il 30/10/1985 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4569/5406.

Il titolo è riferito solamente a L'atto include più beni, tra cui quello oggetto di esecuzione immobiliare.

In detto atto l'alloggio è indicato con i precedenti identificativi Fg 17 n 146 sub 17. Il sig. Costantino Giulio Felice diventa proprietario della piena proprietà del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/2011 fino al 20/03/2013), con atto stipulato il 02/05/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 656/9990 di repertorio, trascritto il 28/06/2011 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 3779/5275. Il titolo è riferito solamente a Molti beni tra cui quello oggetto di esecuzione immobiliare..

Alla successione segue acquisto di legato iscritto alla Conservatoria del RR.II. di Pinerolo ai nn.5226/7230 in data 09/09/2011.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/2011 fino al 20/03/2013), con atto stipulato il 02/05/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 656/9990 di repertorio, trascritto il 28/06/2011 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 3779/5275. Il titolo è riferito solamente a Molti beni tra cui quello oggetto di esecuzione immobiliare..

Alla successione segue acquisto di legato iscritto alla Conservatoria del RR.II. di Pinerolo ai nn.5226/7230 in data 09/09/2011.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 20/03/2013 fino al 31/01/2017), con atto stipulato il 05/03/2013 a firma di rogito notaio Ingaramo Angelo ai nn. 32145/70309 di repertorio, trascritto il 20/03/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 1474/1850.

Il titolo è riferito solamente a Più unità immobiliari, inclusa quella oggetto di procedura esecutiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato redatto sulla base della documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata del Comune di Pomaretto, a seguito di richiesta inoltrata a mezzo mail in data 01/08 c.a, al fine della verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto della procedura



esecutiva.

In data 11/09/2025 il tecnico comunale rispondeva alla mail, precedentemente inoltrata, comunicando che non erano presenti pratiche edilizie riferite specificatamente all'alloggio in capo all'esecutata, forniva quindi una serie di pratiche inerenti l'intero fabbricato.

Si riportano quelle non menzionate, nell'elenco delle pratiche edilizie:

- Per costruzione fabbricato ad uso abitazione: dichiarazione di inizio lavori del 18/05/1959 e dichiarazione di fine lavori del 04/03/1961.
- Per manutenzione straordinaria inerente ad opere per rifacimento copertura, tinteggiatura facciate e ringhiere è stata presentata dichiarazione di inizio lavori in data 06/08/1999 n.3150 e dichiarazione di fine lavori n.4764 in data 22/12/1999.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Abitabilità N. **499/61**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 03/03/1961, rilasciata il 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo, agibilità del 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Condominio Genzianella.

Fabbricato civile a 5 piani f.t., parere favorevole al rilascio di abitabilità, verbale n.8/499-61

Nulla osta per costruzione di fabbricato N. **819/15/59**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciato il 09/05/1959 con il n. 819/15/59 di protocollo, agibilità del 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo.

Verbale n.15 del 09/05/1959 per permesso di costruire di fabbricato di civile abitazione. La commissione edilizia rilasciava l'autorizzazione per l'inizio dei lavori subordinatamente al rilascio da parte della Prefettura di Torino, per le opere in cemento armato. La prefettura di Torino, Divisione 4ª n. 12311/8402 in data 19/04/1961 inviava al Comune di Pomaretto la relazione di collaudo per il rilascio della licenza

Nulla osta per n.7 locali in basso fabbricato uso autorimesse N. **1598/61/D**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciato il 23/08/1961 con il n. 1598/61/D di protocollo, agibilità del 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo.

Verbale Commissione Edilizia n.9/500/1961 favorevole al rilascio di nulla osta per edificazione basso fabbricato con n.7 autorimesse

CILA N. **26/2013**, presentata il 15/11/2013 con il n. 26/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere di manutenzione straordinaria.

Opere di pavimentazione spazi esterni, aree ludiche e pannelli solari

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.22 del 06/07/2010, l'immobile ricade in zona ZS5 "zona saturata". Norme tecniche di attuazione ed indici:

destinazione residenziale - superficie territoriale mq 17526

indice fondiario 1,4 mc/mq

indice territoriale 0,8 mc/mq

altezza max/piani f.t. art. 16 N di A.

distanza dai confini art. 16 N di A.

distanze dalle strade art. 16 N di A.

Il riferimento normativo per la zona saturata è l'art. 16 delle N. di A.

Con mail del 25/09/2025 il tecnico comunale, comunicava che la zona in cui sorge il fabbricato ricade in area ZS5 "zona saturata".

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art. 15.9 delle N.di A e nella relativa scheda di analisi delle previsioni urbanistiche.





La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II, IIIa, IIIa1, IIIb4



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla ricerca effettuata sul sito della Regione Piemonte (SIPEE) l'alloggio oggetto di procedura esecutiva, risulta provvisto di attestato di prestazione energetica (APE), codice 2025 309246 0076 del 30/04/2025 con scadenza 03/04/2035. L'unità immobiliare è di classe energetica E e l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico.

In camera da letto è presente un condizionatore a parete.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abbattimento tramezzo divisorio tra la cucina e il locale confinante con il vano scala (normativa di riferimento: art. 6-bis del DPR 380/01, d.p.r. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionista circa € 2.000,00 e sanzione amministrativa circa € 1.000,00: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 gg lavorativi

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione della fusione dei due vani, dal punto di vista edilizio

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura con cartongesso, solo dall'interno, di finestra nel locale angolare posto a ovest (confinante con la cucina)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del cartongesso

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di cartongesso: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 gg lavorativi

Questa situazione è riferita solamente alla riapertura interna della finestra con demolizione di cartongesso

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abbattimento tramezzo divisorio tra la cucina e il locale confinante con il vano scala

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento inclusi i diritti: € 850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 14 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione catastale e alla conseguente riproduzione di nuova planimetria

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ





**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: i radiatori a servizio del riscaldamento condominiale sono stati rimossi dalle proprie sedi. Il riscaldamento, ad oggi, è fornito da una stufa a pellet posizionata in cucina. (normativa di riferimento: DGR 46-11968)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento alle disposizioni Regionali

Costi di regolarizzazione:

- professionista impiantista che certifichi l'installazione della stufa a pellet a regola d'arte, secondo la normativa prevista dalla Regione Piemonte, e che verifichi la corretta rimozione dei radiatori dall'impianto condominiale: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente all'installazione della stufa a pellet e alla rimozione dei radiatori.

Secondo il DGR 46-11968 del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria e DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLA LEGGE REGIONALE del 28 MAGGIO 2007 N. 13 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA, al punto 1.4.15 prevede che il distacco dall' impianto condominiale sia consentito nel caso in cui questo non garantisca il servizio cui è destinato. TALE CONDIZIONE NON RISPECCHIA LO STATO DI FATTO, in quanto ad oggi l'impianto condominiale è funzionante. Il medesimo DGR identifica la documentazione (preliminare) che deve essere prodotta nel caso in cui il distacco sia lecito. In ogni caso, resta fermo che deve essere rispettato quanto segue: l'impianto realizzato deve seguire le normative vigenti tra cui si annovera la UNI 10683 che definisce modalità di installazione, le caratteristiche dei locali ove la stufa viene posta, le modalità di espulsione dei fumi e di ventilazione degli ambienti, le opere di manutenzione necessarie ecc... Il generatore deve avere una classe tra quelle consentite dalla Delibera della Giunta Regionale n. 29-7538; L'impianto deve essere provvisto di Dichiarazione di Conformità (comprensiva di tutti gli allegati obbligatori); L'impianto deve essere registrato al catasto impianti. Inoltre bisogna verificare se ad oggi la fuoriuscita dei fumi, dalla stufa a pellet, avvenga in maniera corretta e secondo le direttive Regionali. Sulla base di quanto esposto la rimozione dei radiatori e la successiva installazione della stufa a pellet sono da verificare. Il costo del professionista è da ritenere indicativo.

**BENI IN POMARETTO VIA CARLO ALBERTO 46, QUARTIERE ZONA CENTRALE**

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a POMARETTO via Carlo Alberto 46, quartiere zona centrale, della superficie commerciale di **71,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In zona centrale del Comune di Pomaretto (TO), prettamente a destinazione residenziale e commerciale, appartamento sito al piano terzo (4° f.t.), in palazzina sprovvista di ascensore edificata alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

Lo stabile condominiale denominato "Genzianella" si presenta in buono stato d'uso e manutenzione così l'unità immobiliare vera e propria, composta da: ingresso soggiorno/cucina, due camere, bagno e due balconi. Come già riportato all'interno della presente relazione, il locale cucina e il locale posto a est (confinante con il vano scala) ad oggi formano un unico vano, poichè il tramezzo divisorio è stato abbattuto. Inoltre, nella stanza angolare posta a ovest la finestra che si affaccia sul passaggio carraio è stata chiusa solo dall'interno con il cartongesso.



Le pratiche per sanare tali difformità sono indicate nell'apposito capitolo.

L'appartamento è sprovvisto di termosifoni, in quanto l'attuale proprietà ha rimosso tutti i corpi riscaldanti, installando una stufa a pellet (anche in questo caso si rimanda all'apposito capitolo, per ulteriori specifiche).

L'appartamento, angolare, è dotato di tre affacci, uno su via, uno su passaggio carraio e l'altro su cortile comune.

Cantina pertinenziale al piano seminterrato, priva di finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 309 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Alberto n°32, Pomaretto (TO), piano: 3°, S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg 17 n 146 sub 17 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2006 Pratica n. TO0379123 in atti dal 15/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 162218.13/2006

Coerenze: Alloggio: vano scala, aria su cortile comune, aria su passaggio carraio, via Carlo Alberto e altro alloggio del piano. Cantina: corridoio comune, terrapieno verso passaggio carraio, muro perimetrale su via Carlo Alberto e altra cantina.

Sulla planimetria catastale l'indirizzo dell'alloggio è via Carlo Alberto n°20, Pomaretto (TO).

Ad oggi l'indirizzo corretto è via Carlo Alberto n°46, Pomaretto (TO). Nella planimetria catastale sono inclusi alloggio e cantina

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Perosa Argentina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Comune di Pomaretto (TO), è attraversato da una rete stradale locale e da piste ciclabili, ma non da infrastrutture viarie di rilevanza sovracomunale

#### SERVIZI

municipio  
farmacie  
ospedale  
negozi al dettaglio  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stabile si presenta in buone condizioni manutentive se pur sprovvisto di ascensore, è stato oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 1999, comprendente: ritinteggiatura facciate e ringhiere, ripasso del tetto, lavaggio pietre e marmo delle facciate.

L'altezza utile interna indicata è stata rilevata sia in planimetria che nella sezione del progetto per l'edificazione del fabbricato.

Il piano terreno dello stabile ospita locali commerciali.

#### Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** vetro camera realizzati in pvc. con avvolgibili in pvc

nella media ★★★★★★

**infissi interni:** realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★

**manto di copertura:** oggetto di intervento di ripristino nell'anno 1999

nella media ★★★★★★

**pavimentazione interna:** realizzata in gres finto legno e piastrelloni in ceramica

nella media ★★★★★★

**rivestimento interno:** posto in cucina e ingresso realizzato in gres porcellanato finta pietra

nella media ★★★★★★

**rivestimento interno:** posto in bagno realizzato in ceramica

nella media ★★★★★★

**portone di ingresso:** non blindato realizzato in legno tamburato

nella media ★★★★★★

**portone di ingresso:** doppio battente realizzato in metallo e vetro. Portone d'ingresso dello stabile

nella media ★★★★★★

**scale:** con rivestimento in marmo comune

nella media ★★★★★★

#### CLASSE ENERGETICA:



[145,26 KWh/m²/anno]

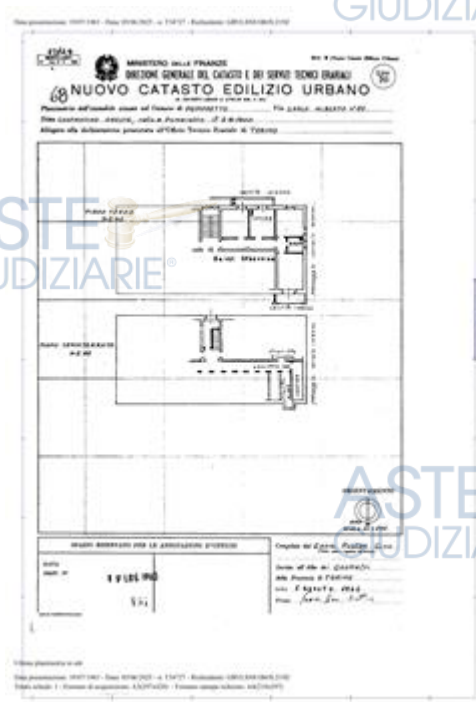
Certificazione APE N. 20253092460076 registrata in data 03/04/2025

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| alloggio       | 68,00        | x | 100 %  | = | 68,00        |
| balconi        | 8,00         | x | 30 %   | = | 2,40         |
| cantina        | 5,00         | x | 25 %   | = | 1,25         |
| <b>Totale:</b> | <b>81,00</b> |   |        |   | <b>71,65</b> |



#### ACCESSORI:

**cantina.** Accatastata con l'alloggio

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare - p.3 senza ascensore, in buono stato, riscaldamento con stufa a pellet

Indirizzo: via Carlo Alberto 46 - Pomaretto

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 794,12 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025



Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale - alloggio p.1 senza ascensore, riscaldamento autonomo, terrazzo, camino, stato originale

Indirizzo: via Carlo Alberto 28 - Pomaretto

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 565,22 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale - alloggio p.1 senza ascensore, riscaldamento autonomo, doppio affaccio, stato originale, accessori tettoia, box, orto etc

Indirizzo: via Carlo Alberto 28 - Pomaretto

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 580,25 Euro/mq



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villetta da cielo a terra unifamiliare, box auto, in buono stato, riscaldamento autonomo

Indirizzo: via Carlo Alberto 85 - Pomaretto

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 1.245,61 Euro/mq



#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio p.3 senza ascensore, in discreto stato, riscaldamento con stufa a pellet

Indirizzo: via Carlo Alberto 46 - Pomaretto

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 480,77 Euro/mq



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (29/10/2025)

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 790,00







SVILUPPO VALUTAZIONE:

**SUPERFICI**

Per quanto concerne la determinazione delle superfici dell'alloggio oggetto di valutazione, si è fatto riferimento a quanto indicato nel *Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, pertanto il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.

Per mera semplicità e correttezza di seguito si riportano alcune nozioni attinenti al caso in essere, ovvero intero edificio comprendente più unità immobiliari:

- *La superficie commerciale deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quali: balconi, giardini, cantine, posti auto, box, tettoie, portici ecc.*
- *I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.*
- *Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano nel tratto comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- *La superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura si misura fino al contorno esterno.*
- *La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.*





- *La superficie delle aree scoperte (balconi, terrazzi e simili) qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori si stima nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente.*
- *Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine soffitte e assimilati), la stessa va computata nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicante con i vani principali, nella misura del 25% in caso contrario.*



Nel caso in essere, dato che i balconi sono comunicanti con i vani principali la superficie è computata nella misura del 30% e mentre la superficie delle pertinenze accessorie (cantine) si computa nella misura del 25%, in quanto non comunicanti con il vano principale.

### **VALUTAZIONE**



La stima sarà eseguita sulla base della documentazione depositata agli atti, reperita dalla sottoscritta e dalle risultanze del sopralluogo effettuato. Globalmente la valutazione si è basata sul valore di mercato degli immobili, desunto sia da indagini di mercato eseguite in zona, per vendite di fabbricati aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, mediando tali dati sulla base della personale esperienza della scrivente, sia in funzione delle caratteristiche precipue dell'immobile da stimare, con particolare riferimento alla tipologia, vetustà, ubicazione, condizioni d'uso e manutenzione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di vendita di un bene, e viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il valore unitario attribuibile ai beni oggetto di stima, rappresenta l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto bisogna tenere conto del mercato immobiliare e degli aspetti precedentemente esaminati, nel capitolo della descrizione immobiliare e della regolarità edilizia, catastale e impiantistica.

Nello specifico si è posto l'accento su: buono stato manutentivo della palazzina e dell'alloggio, affaccio su tre aree.

Per contro le irregolarità edilizie e catastali, nonché la verifica dell'impianto di riscaldamento e della posa della stufa a pellet, la mancanza dell'ascensore, la demolizione da effettuare sul cartongesso incidono in maniera negativa sulla determinazione del valore del bene.



La valutazione sarà effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di vendere in tempi rapidi, senza ovviamente svilire il valore dell'alloggio.

Il metodo di stima adottato è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione dei beni raffrontandoli, con specifico riferimento ai prezzi di mercato di altri beni simili. Tale confronto avviene in



base alla conoscenza tecnica del bene da stimare e all'andamento economico del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di una stima immobiliare.

Dall'analisi di mercato, effettuato online, è emerso (inoltre) che sul sito "Immobiliare.it" sono presenti circa 24 annunci immobiliari di alloggi in vendita in Pomaretto, di cui 5 in via Carlo Alberto e n.1 addirittura nello stesso stabile in cui si trova l'alloggio oggetto di esecuzione, a circa €/mq 480,00.

Il Comune di Pomaretto è una piccola realtà, che conta pocomeno di 1.000,00 abitanti ed è evidente che le offerte di immobili in vendita, rispetto al numero della popolazione locale, sono molto elevate.

Gli annunci immobiliari degli appartamenti in vendita in via Carlo Alberto, hanno per oggetto unità immobiliari allo stato originale e tutte prive di ascensore, la media del loro prezzo unitario (escludendo la villa e l'alloggio oggetto di esecuzione) è di € 540,00. Da evidenziare che il prezzo richiesto non costituisce il prezzo dell'ipotetica vendita, in quanto potrebbe subire delle variazioni a ribasso.

Lo stesso alloggio in esecuzione è in vendita a € 58.000,00 per un prezzo unitario pari a circa €/mq 800,00 (in arrotondamento), decisamente fuori mercato.

Si pone ancora l'accento che l'appartamento è stato comprato all'inizio dell'anno 2017, per un prezzo complessivo di mercato, pari a € 30.120,00.

Sulla base di quanto esposto, si ritiene congruo individuare un prezzo unitario di €/mq 480,00, tenendo oltremodo conto anche degli insoluti condominiali.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 71,65 | x | 480,00 | = | <b>34.392,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 0,00  | x | 480,00 | = | <b>0,00</b>      |
|                               |       |   |        |   | <b>34.392,00</b> |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 34.392,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 34.392,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del valore dei beni si è proceduto all'applicazione del metodo comparativo, sulla base dei prezzi medi degli annunci immobiliari, riferiti al Comune di Pomaretto, zona centrale. Inoltre, sono state visionate le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Tra le fonti che forniscono dati tecnico/economici del mercato immobiliare italiano, si fa riferimento ai parametri contenuti nel database dell'OMI, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. E' possibile consultare le quotazioni in base a semestre, provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso. Le quotazioni immobiliari semestrali, individuano per ogni delimitata zona territoriale (zona OMI) di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei

valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione, è specificato quello prevalente.

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale effettuata da un professionista, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Per l'appunto, solo la stima di un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Nel caso specifico, l'OMI riporta prezzi unitari di riferimento, per il primo semestre dell'anno 2025, per zona "centrale/intero territorio comunale", codice zona "B1", microzona 1, tipologia "abitazioni di civile" in normale stato conservativo, tra €/mq 530,00/790,00.

Dalle ricerche effettuate online è emerso che l'alloggio oggetto di esecuzione è stato messo in vendita sul sito "Immobiliare.it" con un annuncio datato 04/04 c.a., al prezzo unitario di circa €/mq 800,00 (vedere negli allegati della perizia).

La scrivente, sulla base di quanto esposto, ritiene congruo individuare un prezzo unitario di € 480,00, considerando che l'alloggio oggetto di esecuzione si trova al piano 3° senza ascensore, pur presentandosi in buono stato d'uso e manutenzione, così come l'intera palazzina. L'appartamento, angolare, è dotato di tre affacci, uno su via, uno su passaggio carraio e l'altro su cortile comune.

Nel caso specifico si è contemplato, oltre alle caratteristiche precipue dell'unità immobiliare (stato di manutenzione, vicinanza ai servizi etc.), la irregolarità edilizia da sanare e la verifica dell'impianto termico, compresa quella sulla stufa a pellet, nonché il motivo della stima, effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di venderlo in tempi rapidi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Pomaretto, agenzie: Chisone Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Immobiliare.it

#### 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  | appartamento | 71,65       | 0,00            | 34.392,00          | 34.392,00          |
|    |              |             |                 | <b>34.392,00 €</b> | <b>34.392,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

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

**€ 5.750,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 28.642,00**

**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:

**€. 588,00**

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:

**€. 28.054,00**



data 30/10/2025



il tecnico incaricato  
Alessandra Gravante



tecnico incaricato: Alessandra Gravante

Pagina 18 di 18

