TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Suppo

CF:SPPGNN65M06E430J
con studio in PINEROLO (TO) VIA MICHELE BUNIVA N. 1
telefono: 0121329158
email: suppogiovanni@gmail.com
PEC: giovanni.suppo@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In **BURIASCO (TO),** complesso immobiliare costituito da vetusto cascinale avente accesso da **Via Luigi Tegas civico numero 8**, composto da fabbricati urbani di vecchia edificazione, un tempo destinati in parte ad uso abitativo, parte a magazzini e depositi ed in parte a tettoie, attualmente in pessimo stato di manutenzione e conservazione, pressochè inabitabili ed inagibili, totalmente da ristrutturare, con annesso cortile, il tutto posto fra le coerenze:
ad ovest Via Tegas;
a nord particelle 23, 273 e 32 del Foglio 6 di Buriasco;
ad est particella 27 del Foglio 6 di Buriasco;
a sud, particelle 27 e 25 del Foglio 6 di Buriasco.
In particolare risultano oggetto di pignoramento due vetuste unità abitative, un locale ad uso deposito e due tettoie, oltre a porzione di edificio collabente ed area scoperta adibita a cortile.

Identificazione catastale Catasto Terreni:

Il sopraindicato complesso immobiliare risulta così meglio individuato al Catasto Terreni;

COMUNE DI BURIASCO [B278]

Foglio 6 p.lla 267 - Ente Urbano - Sup. are 08 centiare 81 (Mq. 881).

(Già Foglio 6 p.lla 24 di are 03 centiare 51 e Foglio 6 p.lla 26 di are 05 centiare 30).

Identificazione catastale Catasto Fabbricati unità immobiliari pignorate:

Il complesso immobiliare pignorato risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI BURIASCO [B278]

1) **Foglio 6 particella 267 sub. 2 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano S1-T;**
Cat. A/4 – cl. 2 – Vani 3,5 – Sup. catastale totale: Mq. 95 – R.C. Euro 95,80;

2) **Foglio 6 particella 267 sub. 3 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano 1;**
Cat. A/4 – cl. 1 – Vani 4,0 – Sup. catastale totale: Mq. 130 – R.C. Euro 92,96;

3) **Foglio 6 particella 267 sub. 4 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano S1-T;**
Cat. C/2 – cl. U – Mq. 31 – Sup. catastale totale: Mq. 41 – R.C. Euro 25,62;

4) **Foglio 6 particella 267 sub. 6 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano T;**
Cat. C/7 – cl. U – Mq. 68 – Sup. catastale totale: Mq. 87 – R.C. Euro 73,75;

5) **Foglio 6 particella 267 sub. 7 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano T;**
Cat. C/7 – cl. U – Mq. 20 – Sup. catastale totale: Mq. 29 – R.C. Euro 21,69;

6) **Foglio 6 particella 267 sub. 8 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano T;**
Cat. F/2 – (unità collabente);

Intestazione catastale :

[redacted] **Proprietà 1/1**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 0,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi effettuati il giorno 16 giugno 2025 e 8 gennaio 2026, gli immobili sono risultati nel possesso del debitore esecutato ma inutilizzati ed in precarie condizioni di manutenzione.

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:

Vincoli di natura urbanistica:
Dall'esame del vigente P.R.G.C. gli immobili pignorati risultano inseriti in Area di Piano "B3e-a – Area Residenziale di ristrutturazione e completamento" per cui valgono prescrizioni riportate all'Art. 26 delle vigenti Norme di Attuazione (vedasi Allegato 4).
Non risultano sussistere particolari vincoli urbanistici, edilizi, ambientali ed idrogeologici che possano limitare la trasferibilità degli immobili in oggetto.

Usi civici, censo, livello:
Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Verifica sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio):

Nel caso in esame NON SUSSISTONO i presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 16 settembre 2021 – Reg. Gen. 8226 – Reg. Part. 1025 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario; Atto notarile pubblico, Repertorio n. 524/436 del 06 settembre 2021 a rogito Notaio Giuseppe ARTURO,

a favore di
[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

[redacted] con domicilio ipotecario eletto in Bene Vagienna (CN), Piazza Botero n. 7, **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**;
contro
[redacted]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Importo ipoteca: Euro 110.000,00.
Importo capitale: Euro 55.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

Trattasi di formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Spese di cancellazione:
Tassa ipotecaria = Euro 35,00 (da verificare e confermare al momento della aggiudicazione del bene).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 28 marzo 2025, Reg. Gen. n. 2419 Reg. Part. n. 1953, derivante da Atto Giudiziario emesso da U.N.E.P. – TRIBUNALE DI TORINO, Rep. n. 5770 in data 10 marzo 2025;
a favore:
[redacted]
contro:
[redacted]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati : Comune di BURIASCO [B278]
Foglio 6 p.lla 267 sub. 2;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 3;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 4;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 6;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 7;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 8.

PRECISAZIONE : La Nota di Trascrizione del Pignoramento alla Sezione D – Ulteriori informazioni precisa quanto segue: "*Relativamente al Quadro "B" si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni*" e pertanto anche al Foglio 6 p.lla 267 sub. 1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE – CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI).

Trattasi di formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Spese per la cancellazione del pignoramento:

Imposta ipotecaria	=	Euro	200,00
Imposta di bollo	=	Euro	59,00
Tassa ipotecaria	=	Euro	35,00
TOTALE		Euro	294,00

(da verificare e confermare al momento dell'aggiudicazione)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura di liquidazione controllata trascritta presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 09 luglio 2025, Reg. Gen. n. 5598 – Reg. Part. n. 4541, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di TORINO, Rep. n. 202/2025 in data 22 maggio 2025;

a favore:

[redacted]

contro:

[redacted]

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati : Comune di BURIASCO [B278]

Foglio 6 p.lla 267 sub. 2;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 3;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 4;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 6;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 7;
Foglio 6 p.lla 267 sub. 8.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO [28/03/2025]:

Proprietà :

[redacted]

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

6.2. PROPRIETA' ATTUALE:

Proprietà dal 06 settembre 2021 ad oggi :

[redacted]

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Titolo:

Atto di Compravendita a rogito Notaio Giuseppe ARTURO in data 16/09/2006, Repertorio N. 523/435, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 16 settembre 2021, Reg. Gen. n. 8225 – Reg. Part. n. 6516.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà dal 30 marzo 2020 al 06 settembre 2021 :

[redacted]

Titolo:

Atto di Donazione a rogito Notaio Paolo BILOTTI in data 30/03/2020, Repertorio N. 163207/53696,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 01 aprile 2020, Reg. Gen. n. 2394 – Reg. Part. n. 1893, rettificata con Trascrizione in data 30 luglio 2021, Reg. Gen. n. 7198 – Reg. Part. n. 5709 in quanto per errore materiale nella originaria trascrizione era stato omesso l'immobile censito al Foglio 6 p.lla 267 sub. 8 .

Proprietà dal 25 marzo 2014 al 30 marzo 2020 :
[redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;
[redacted]
il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;
Titolo:
Dichiarazione di Successione testamentaria in morte [redacted] deceduto in data 25/03/2014; Denuncia di Successione registrata a PINEROLO in data 24 marzo 2015, Volume n. 9990, N° 426, trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 10 luglio 2015, Reg. Gen. n. 4516 – Reg. Part. n. 3526.
Testamento olografo depositato e pubblicato in data 09 aprile 2014 con atto a rogito Notaio Francesco AUDANO, Repertorio n. 41137/23697, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 24 marzo 2015, Reg. Gen. n. 1927, Reg. Part. n. 1553.

Proprietà dal 30 giugno 1986 al 25 marzo 2014 :
[redacted]
il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;
[redacted]
il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;
Titolo:
Riunione di Usufrutto in morte di [redacted] deceduto in data 30/06/1986; Voltura n. 21822.1/1993. [Atto non soggetto a trascrizione].

Proprietà dal 29 ottobre 1981 al 30 giugno 1986 :
[redacted]
il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2;
[redacted]
il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2;
[redacted]
diritto di USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO.
Titolo:
Quota di 1/2 [redacted] Atto di Donazione a rogito Notaio Giancarlo ORTALI in data 29/10/1981, Repertorio N. 27466/4411, registrato a Pinerolo (TO) il 16/11/1981 al n. 5159, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 19 novembre 1981, Reg. Gen. n. 7540 – Reg. Part. n. 6440.
Quota di 1/2 [redacted] Atto di Donazione a rogito Notaio Giancarlo ORTALI in data 29/10/1981, Repertorio N. 27468/4413, registrato a Pinerolo (TO) il 18/11/1981 al n. 5194, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 23 novembre 1981, Reg. Gen. n. 7623 – Reg. Part. n. 6498.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di complesso immobiliare di vetusta edificazione, relativamente al quale non è stata rintracciata alcuna informazione in merito al rilascio di autorizzazioni e/o licenze edilizie.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BURIASCO VIA LUIGI TEGAS 8

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

In **BURIASCO (TO),** complesso immobiliare costituito da vetusto cascinale avente accesso da **Via Luigi Tegas civico numero 8**, composto da due corpi di fabbrica di vecchia edificazione, un tempo destinati in parte ad uso abitativo, in parte a magazzini e depositi ed in parte a tettoie, attualmente in pessimo stato di manutenzione e conservazione, pressochè inabitabili ed inagibili, totalmente da ristrutturare, con annesso cortile, il tutto posto fra le coerenze:
ad ovest Via Tegas;
a nord particelle 23, 273 e 32 del Foglio 6 di Buriasco;
ad est particella 27 del Foglio 6 di Buriasco;
a sud, particelle 27 e 25 del Foglio 6 di Buriasco.
In particolare risultano oggetto di pignoramento due vetuste unità abitative, un locale ad uso deposito e due tettoie, oltre a porzione di edificio collabente ed area scoperta adibita a cortile.

Identificazione catastale Catasto Terreni:

Il sopraindicato complesso immobiliare risulta così meglio individuato al Catasto Terreni;

COMUNE DI BURIASCO [B278]

Foglio 6 p.lla 267 - Ente Urbano - Sup. are 08 centiare 81 (Mq. 881).

(Già Foglio 6 p.lla 24 di are 03 centiare 51 e Foglio 6 p.lla 26 di are 05 centiare 30).

Identificazione catastale Catasto Fabbricati unità immobiliari pignorate:
Il complesso immobiliare pignorato risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI BURIASCO [B278]

1) **Foglio 6 particella 267 sub. 2 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano S1-T;**
Cat. A/4 – cl. 2 – Vani 3,5 – Sup. catastale totale: Mq. 95 – R.C. Euro 95,80;

2) **Foglio 6 particella 267 sub. 3 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano 1;**
Cat. A/4 – cl. 1 – Vani 4,0 – Sup. catastale totale: Mq. 130 – R.C. Euro 92,96;

3) **Foglio 6 particella 267 sub. 4 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano S1-T;**
Cat. C/2 – cl. U – Mq. 31 – Sup. catastale totale: Mq. 41 – R.C. Euro 25,62;

4) **Foglio 6 particella 267 sub. 6 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano T;**
Cat. C/7 – cl. U – Mq. 68 – Sup. catastale totale: Mq. 87 – R.C. Euro 73,75;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

5) **Foglio 6 particella 267 sub. 7 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano T;**
Cat. C/7 – cl. U – Mq. 20 – Sup. catastale totale: Mq. 29 – R.C. Euro 21,69;

6) **Foglio 6 particella 267 sub. 8 - Via Luigi Tegas n. 8 - Piano T;**
Cat. F/2 – (unità collabente);

Intestazione catastale :

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Come detto forma oggetto della presente procedura esecutiva il complesso immobiliare ubicato in Buriasco (TO), Via Luigi Tegas n. 8, costituito da un cascinale composto da due corpi di fabbrica destinati a vani abitativi, depositi, magazzini e tettoie, con annessa area scoperta destinata a cortile, il tutto meglio evidenziato nel riquadro rosso nelle seguenti Fig. I-II e III.

Fig. I – Estratto mappa Catasto Terreni
BURIASCO – Foglio 6 p.lla 267

Fig. II – Ripresa aerea generale
(immagine tratta da Google Earth)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

Fig. III – Ripresa aerea dell'immobile (immagine tratta da Google Earth)

Buriasco è un comune di circa 1300 abitanti, facente parte della Città Metropolitana di TORINO, ed ubicato a circa 30 km. a sud-ovest da Torino ed a circa 8 km. a sud-est di Pinerolo.

Nell'ambito dell'abitato comunale, detto complesso immobiliare risulta collocato nella parte periferica occidentale, caratterizzato da edifici ad uno o due piani fuori terra, di cui alcuni derivati da ristrutturazioni e recuperi di vecchi cascinali.

Si accede all'immobile attraverso strada comunale, denominata Via Luigi Tegas, al civico numero 8; trattasi di area urbanizzata, anche se attualmente il complesso immobiliare in oggetto non risulterebbe dotato di impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico funzionanti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificazione degli edifici in oggetto risale presumibilmente alla seconda metà dell'800 e, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedasi Allegato 5), ne possiede le tipiche tipologie edificatorie, costituite da strutture portanti in muratura piena mista in pietra e mattoni, solai in parte a voltini in laterizio ed in parte in legno, coperture in coppi su orditura portante in legno, serramenti in legno, il tutto caratterizzato da un elevato stato di abbandono, in precarie condizioni di manutenzione e stabilità, con porzioni di edificio semidiroccate ed elementi strutturali pericolanti.

Attualmente gli immobili risultano pertanto inagibili ed inabitabili e richiedono un drastico intervento di ristrutturazione totale, necessaria al consolidamento ed adeguamento strutturale delle murature verticali, dei solai, delle coperture, nonché la dotazione di adeguati e funzionali impianti di approvvigionamento elettrico, termico, idraulico e dei dovuti collegamenti agli scarichi fognari.

Il complesso immobiliare si struttura in due corpi di fabbrica, uno ubicato sul lato ovest del lotto di proprietà, prospettante via Tegas ed ospitante le due unità abitative oltre ad un locale adibito a deposito, ed uno ubicato sul lato est del lotto, adibito a tettoia e deposito.

L'edificio ospitante le unità abitative risulta eretto a due piani fuori terra, oltre ad un unico locale interrato, ospitante una cantina a servizio dell'unità abitativa ubicata al Piano Terreno.

Al Piano Terreno risultano collocati:

- n° 1 abitazione composta da cucina, due camere ed un bagno;
- n° 1 locale adibito a deposito.

Al Piano Primo, con accesso da scala esterna, risulta collocata:

- n° 1 abitazione composta da cucina, tre camere, piccolo w.c. su balcone, balcone lato cortile e balcone lato Via Tegas.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

Risulta infine pignorata e catastalmente ancora indicata una unità immobiliare definita "collabente", censita al Foglio 6 particella 267 sub. 8, in realtà non più esistente, in quanto totalmente "diruta", come si evince dal seguente reperto fotografico in Fig. IV.

Fig. IV – Porzione di edificio già collabente ora diruto

CLASSE ENERGETICA:

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici" ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. "d" - "e" ed "f" e s.m.i., dalle verifiche eseguite è risultata l'esistenza degli Attestati di Prestazione Energetica relativi alle due unità abitative ed al locale ad uso deposito, meglio censiti quali Foglio 6 particelle 267 sub. 2, 3 e 4; per le altre unità immobiliari ivi ubicate e censite al Foglio 6 particella 267 subb. 6 e 7, trattandosi di tettoie e deposito privi di impianto di riscaldamento, non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Come detto, per le due unità abitative e per il deposito ubicato nel medesimo corpo di fabbrica delle abitazioni sono stati riscontrati i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

UNITA' ABITATIVA PIANO TERRENO – Foglio 6 p.lla 267 sub. 2 =

Classe Energetica "F" - Certificazione APE N. 2021 108093 0081 – Valida fino al 06/09/2031

UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO – Foglio 6 p.lla 267 sub. 3 =

Classe Energetica "F" - Certificazione APE N. 2021 108093 0083 – Valida fino al 06/09/2031

LOCALE AD USO DEPOSITO PIANO TERRENO – Foglio 6 p.lla 267 sub. 4 =

Classe Energetica "F" - Certificazione APE N. 2021 108093 0082 – Valida fino al 06/09/2031

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione: pessimo
qualità degli impianti: pessimo
qualità dei servizi: pessimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

CONSISTENZA:

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

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

Stante l'attuale stato dei luoghi, caratterizzato da un generale degrado ed abbandono degli immobili, necessitante un importante intervento di recupero e ristrutturazione, si ritiene opportuno considerare il complesso immobiliare in oggetto quale unico corpo e pertanto prevederne la vendita in LOTTO UNICO.

Le singole unità immobiliari, oggi catastalmente individuabili, sono pertanto da considerarsi attualmente quale unica consistenza commerciale, non vendibili separatamente se non successivamente alla esecuzione delle opere di ristrutturazione totale.

Stante l'attuale impossibilità di accesso all'interno degli immobili, a causa della precarietà dei solai e delle coperture, per il computo della consistenza lo scrivente ritiene opportuno fare riferimento alle superfici catastali riportate nel copione di visura del Catasto Fabbricati e pertanto:

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
UNITA' ABITATIVA (Foglio 6 p.lla 267 sub. 2)	95,00	x	100 %	=	95,00
UNITA' ABITATIVA (Foglio 6 p.lla 267 sub. 3)	130,00	x	100 %	=	130,00
DEPOSITO (Foglio 6 p.lla 267 sub. 4)	41,00	x	100 %	=	41,00
TETTOIA (Foglio 6 p.lla 267 sub. 6)	87,00	x	100 %	=	87,00
DEPOSITO (Foglio 6 p.lla 267 sub. 7)	29,00	x	100 %	=	29,00

VALUTAZIONE:

Per le motivazioni già sopradescritte, si ritiene opportuno procedere alla trattazione del complesso immobiliare in oggetto quale LOTTO UNICO.
Il complesso immobiliare in oggetto, come già detto, è attualmente inutilizzabile ed in alcuni locali, inagibile; occorre pertanto obbligatoriamente prevedere, per il suo utilizzo futuro, la necessità di procedere ad un intervento di ristrutturazione totale dell'intero compendio, con recupero delle superfici coperte e delle volumetrie già attualmente abitative, e la realizzazione di nuove unità abitative mediante cambio di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica attualmente destinati a depositi e tettoie, consentito dal vigente P.R.G.C.
Stante le condizioni attuali degli edifici in oggetto, tenuto conto che la ristrutturazione totale del compendio immobiliare potrà comportare un costo non inferiore ad Euro/mq. 1.500,00, si ritiene opportuno considerare i seguenti valori espressi in Euro/mq.:
Superfici abitabili = Euro/mq. 200,00;
Superfici non abitabili = Euro/mq. 100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO :

Superficie commerciale : Come già indicato nel calcolo delle consistenze, per la valutazione del complesso immobiliare, quale Superficie Commerciale lo scrivente fa riferimento alle superfici catastali riportate agli atti del Catasto Fabbricati e pertanto:

Superfici già abitabili: Mq. 95,00 + Mq. 130,00 = Mq. 225,00
Superfici non abitabili: Mq. 41,00 + Mq. 87,00 + Mq. 29,00 = Mq. 157,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PORZIONI ABITABILI :

Mq. 225,00 x Euro/mq. 200,00 = Euro 45.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PORZIONI NON ABITABILI :

Mq. 157,00 x Euro/mq. 100,00 = Euro 15.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO TOTALE IN QUOTA E DIRITTO ACCERTATI (1/1 Piena Proprietà) :

Euro 45.000,00 + Euro 15.700,00 = **Euro 60.700,00**

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	rustico	382,00	0,00	60.700,00	60.700,00
				60.700,00 €	**60.700,00 €**

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: **€. 60.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per assenza di garanzia per vizi e difetti occulti : €. 6.070,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 329,00

Arrotondamento del valore finale: - €. 301,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.000,00**

[Diconsi Euro cinquantaquattromila/00]

data 29/03/2026

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - VISURE CATASTALI;
ALLEGATO 2 - PLANIMETRIE CATASTALI;
ALLEGATO 3 - TITOLO DI PROVENIENZA;
ALLEGATO 4 - ESTRATTO NORMEE P.R.G.C.;
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
ALLEGATO 6 - NOTIFICA SOPRALLUOGO.

il tecnico incaricato
Giovanni Suppo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1