



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Cristiano Rostan**

CF:RSTCST71P20G674E

con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3

telefono: 012172022

email: c.rostan@bgrarchitettura.it

PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 1 di 7



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2025

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

**A** appartamento a PEROSA ARGENTINA Via Matteotti 6, della superficie commerciale di **106,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al secondo piano di un fabbricato condominiale privo di ascensore, ubicato nel centro del Comune di Perosa Argentina. L'edificio si trova in una posizione centrale, con affacci su via Matteotti e via Roma. L'appartamento confina a nord con un'altra unità immobiliare e con il vano scala, a est con via Matteotti, a sud con un'altra unità immobiliare e a ovest con via Roma.

L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno (indicato in planimetria come "camera"), tre camere, bagno, wc e due balconi. Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate, mentre nei locali bagno, wc e in una porzione della cucina è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica. I pavimenti risultano in parte realizzati in ceramica e in parte in legno; si segnala tuttavia che nel soggiorno alcuni elementi del parquet risultano mancanti. Il bagno principale è dotato di vasca, bidet e lavabo, mentre il wc dispone di water e lavabo. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e sono corredati di persiane, in parte in PVC e in parte in legno. L'impianto elettrico appare datato e non risulta conforme alle normative tecniche attualmente vigenti. È presente un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico. Nel complesso, l'appartamento si presenta in condizioni manutentive mediocri, con finiture interne e impianti che necessitano di interventi di manutenzione e adeguamento. Completa la proprietà un locale cantina posto al primo piano interrato, dotato di impianto elettrico. Si evidenzia che le pareti e il soffitto del locale non sono intonacati e richiedono pertanto lavori di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 64 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 204,78 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. 6 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,85 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.110,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.781,00</b>



Data di conclusione della relazione:



10/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2007 a firma di notaio INGARAMO Angelo ai nn. 65484/26856 di repertorio, iscritta il 02/10/2007 a Pinerolo ai nn. 10048/2049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 200.000,00 €.

Importo capitale: 100.000,00 €.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/04/2025 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 6862 di repertorio, trascritta il 02/05/2025 a Pinerolo ai nn. 3470/2848, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 2.282,59
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 9.489,00

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 3 di 7



Millesimi condominiali:

92

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2007), con atto stipulato il 25/09/2007 a firma di notaio INGARAMO Angelo ai nn. 65483/28655 di repertorio, trascritto il 02/10/2007 a TORINO ai nn. 10045/6654

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1973 fino al 29/09/1997), con atto stipulato il 12/10/1973 a firma di notaio INGARAMO Angelo ai nn. 4527 di repertorio, registrato il 25/10/1973 a PINEROLO ai nn. 4529/231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1973 fino al 29/09/1997), con atto stipulato il 12/10/1973 a firma di notaio INGARAMO Angelo ai nn. 4527 di repertorio, registrato il 25/10/1973 a PINEROLO ai nn. 4529/231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/1997 fino al 25/09/2007), con atto stipulato il 29/09/1997, registrato il 12/03/1998 a PINEROLO ai nn. 82/797

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/1997 fino al 25/09/2007), con atto stipulato il 29/09/1997, registrato il 12/03/1998 a PINEROLO ai nn. 82/797

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/01/2007 fino al 25/09/2007), con atto stipulato il 15/01/2007, registrato il 20/02/2007 a PINEROLO ai nn. 930

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/01/2007 fino al 25/09/2007), con atto stipulato il 15/01/2007, registrato il 20/02/2007 a PINEROLO ai nn. 930

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile oggetto della procedura in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio del comune di Perosa Argentina in quanto l'immobile risale a un'epoca di costruzione remota. Per la valutazione della conformità edilizia si prenderà pertanto in considerazione la planimetria catastale presente attualmente agli atti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Vista l'assenza di titoli abilitativi presenti negli archivi comunali di Perosa Argentina per la valutazione della conformità si prende in considerazione la planimetria catastale agli atti. Rispetto a





tale planimetria risulta una lieve differenza inerente alla porta del locale attualmente utilizzato come soggiorno denominato in planimetria camera, che consiste nella diversa posizione della porta interna. Si segnala inoltre che il locale cantina in quanto non è stato realizzato il tramezzo di divisione. Tali modifiche rientrano tuttavia nei casi di cui all'art. 34-ter, comma 1 del D.P.R. 380/2001 pertanto non costituiscono violazione edilizia.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Rispetto alla planimetria presente in banca dati risulta una lieve differenza inerente alla porta del locale attualmente utilizzato come soggiorno denominato in planimetria camera, che consiste nella diversa posizione della porta interna. Si segnala inoltre che il locale cantina in quanto non è stato realizzato il tramezzo di divisione. Tali modifiche non necessitano tuttavia di pratica di aggiornamento.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PEROSA ARGENTINA VIA MATTEOTTI 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PEROSA ARGENTINA Via Matteotti 6, della superficie commerciale di **106,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al secondo piano di un fabbricato condominiale privo di ascensore, ubicato nel centro del Comune di Perosa Argentina. L'edificio si trova in una posizione centrale, con affacci su via Matteotti e via Roma. L'appartamento confina a nord con un'altra unità immobiliare e con il vano scala, a est con via Matteotti, a sud con un'altra unità immobiliare e a ovest con via Roma.

L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno (indicato in planimetria come "camera"), tre camere, bagno, wc e due balconi. Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate, mentre nei locali bagno, wc e in una porzione della cucina è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica. I pavimenti risultano in parte realizzati in ceramica e in parte in legno; si segnala tuttavia che nel soggiorno alcuni elementi del parquet risultano mancanti. Il bagno principale è dotato di vasca, bidet e lavabo, mentre il wc dispone di water e lavabo. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e sono corredati di persiane, in parte in PVC e in parte in legno. L'impianto elettrico appare datato e non risulta conforme alle normative tecniche attualmente vigenti. È presente un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico. Nel complesso, l'appartamento si presenta in condizioni manutentive mediocri, con finiture interne e impianti che necessitano di interventi di manutenzione e adeguamento. Completa la proprietà un locale cantina posto al primo piano interrato, dotato di impianto elettrico. Si evidenzia che le pareti e il soffitto del locale non sono intonacati e richiedono pertanto lavori di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 64 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani,



rendita 204,78 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. 6 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta alcuna Attestazione di Prestazione Energetica in banca dati per l'immobile in oggetto.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO - VANI PRINCIPALI	104,00	x 100 %	= 104,00
APPARTAMENTO - BALCONI	6,00	x 30 %	= 1,80
CANTINA	7,00	x 15 %	= 1,05
<b>Totale:</b>	<b>117,00</b>		<b>106,85</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle indagini svolte, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci dell'immobile, dei prezzi unitari di mercato per immobili in condizioni analoghe a quelle oggetto del pignoramento, tenuto conto della situazione economica attuale e della richiesta e disponibilità di locali simili nelle zone limitrofe, presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che attribuisce alle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori da un min di 430 €/mq a un max di 640 €/mq, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 600 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,85 x 600,00 = **64.110,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.110,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.110,00**

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 6 di 7

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,85	0,00	64.110,00	64.110,00
				<b>64.110,00 €</b>	<b>64.110,00 €</b>

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: **€. 64.110,00****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: **€. 329,00**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: **€. 63.781,00**

data 10/11/2025

il tecnico incaricato  
Cristiano Rostan

tecnico incaricato: Cristiano Rostan

Pagina 7 di 7

