



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 872/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa NICOLETTA ALOJ



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 24/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Stefano Scaglia

CF:SCGSFN71P24B791C

con studio in ANDEZENO (TO) C.SO VITTORIO EMANUELE 16/A

telefono: 0119434874

email: studio.scaglia@gmail.com

PEC: stefano.scaglia@pct.pecopen.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 872/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RUBIANA BORGATA BORELLO 31, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina a più unità immobiliari, composto da: ingresso, cucinino con soggiorno, bagno cieco, due camere, un balcone a due lati. L'immobile facente parte dello stabile elevato a quattro piani fuori terra è ubicato in Rubiana in Borgata Borello 31, in zona semi-centrale rispetto alla suddivisione in macro-aree del Comune.

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

- foglio 42 particella 129 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: borgata Borello, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile a due lati, altro alloggio, vano scala, altro alloggio.

Si precisa che l'immobile staggito era precedente individuato al foglio 42 particella 130 subalterno 6.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.300,00
Data di conclusione della relazione:	24/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si evidenzia che l'occupante è il figlio degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota 1: si evidenzia che tali formalità si riferiscono alla precedente individuazione catastale foglio 42 particella 130 subalterno 6 mentre attualmente l'immobile è identificato al foglio 42 particella 129 subalterno 6.

Nota 2: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).



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** attiva, stipulata il 22/02/2005 a firma di NOTAIO ANGELO CHIANALE ai nn. 38776/15675 di repertorio, iscritta il 16/03/2005 a SUSA ai nn. 2639/359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 205000.

Importo capitale: 82000.

Durata ipoteca: 30.

Nota: tale ipoteca è stata oggetto di rinnovazione con iscrizione del 20/02/2025 Registro Particolare n. 156 Registro Generale n. 1350. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/11/2024 a firma di U.G. Corte Appello Torino ai nn. 25408 di repertorio, trascritta il 03/12/2024 a SUSA ai nn. 10719/8879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: si evidenzia che tale trascrizione indica quale bene pignorato la precedente individuazione catastale dell'immobile (foglio 42 particella 130 subalterno 6) mentre attualmente l'immobile è identificato al foglio 42 particella 129 subalterno 6). Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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:	€. 1.250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.450,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.500,00
Millesimi condominiali:	134
Ulteriori avvertenze:	

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/02/2005), con atto stipulato il 22/02/2005 a firma di NOTAIO ANGELO CHIANALE ai nn. 38775/15674 di repertorio, trascritto il 16/03/2005 a TORINO 2 ai nn. 2638/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/02/2005), con atto stipulato il 22/02/2005 a firma di NOTAIO ANGELO CHIANALE ai nn. 38775/15674 di repertorio, trascritto il 16/03/2005 a TORINO 2 ai nn. 2638/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/06/1981 fino al 22/02/2005), con atto stipulato il 26/06/1981 a firma di NOTAIO MUSSO ai nn. 6996 di repertorio, trascritto il 23/07/1981 a TORINO 2 ai nn. 4445/3672.
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/06/1981 fino al 22/02/2005), con atto stipulato il 26/06/1981 a firma di NOTAIO MUSSO ai nn. 6996 di repertorio, trascritto il 23/07/1981 a TORINO 2 ai nn. 4445/3672.
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che dal confronto tra la documentazione edilizia acquisita agli atti del Comune di Rubiana e lo stato dei luoghi, emergono differenze anche a livello condominiale. Si ritiene pertanto che si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria relativa a tutto lo stabile. Il costo della suddetta pratica è al momento di difficile quantificazione. Il potenziale acquirente dovrà pertanto tenerne dovuto conto in fase di formulazione dell'offerta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 43/63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE E





SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO, rilasciata il 27/08/1963 con il n. 43/63 di protocollo, agibilità del 24/07/1964 con il n. 173 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona NUCLEI ABITATI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedasi schede allegate ed in ogni caso le Nta allegate al piano regolatore.

Lo stabile è in fascia di rispetto dai torrenti e dai canali ed in zona ed in classe IIIa e IIIb di pericolosità geologica



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale disposizione degli ambienti interni non rispecchia quanto indicato nell'ultima pratica edilizia agli atti. Occorrerà pertanto provvedere ad una sanatoria completa dell'unità pignorata e conseguente variazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione interna degli ambienti non rispecchia quanto indicato nel Nulla Osta 43/63. Si rileva la diversa disposizione dei locali nonché la presenza di aperture esterne non autorizzate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €8.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria: €800,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN RUBIANA BORGATA BORELLO 31

APPARTAMENTO



appartamento a RUBIANA BORGATA BORELLO 31, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina a più unità immobiliari, composto da: ingresso, cucinino con soggiorno, bagno cieco, due camere, un balcone a due lati. L'immobile facente parte dello stabile elevato a quattro piani fuori terra è ubicato in Rubiana in Borgata Borello 31, in zona semi-centrale rispetto alla suddivisione in macro-aree del Comune.

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

- foglio 42 particella 129 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: borgata Borello, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile a due lati, altro alloggio, vano scala, altro alloggio.

Si precisa che l'immobile staggito era precedente individuato al foglio 42 particella 130 subalterno 6.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina a più unità immobiliari, composto da: ingresso, cucinino con soggiorno, bagno cieco, due camere, un balcone a due lati. L'immobile facente parte dello stabile elevato a quattro piani fuori terra è ubicato in Rubiana in Borgata Borello 31, in zona semi-centrale rispetto alla suddivisione in macro-aree del Comune.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinte ad eccezione delle superfici del bagno e del cucinino, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in marmette di cemento per tutti i locali ad eccezione del bagno ove sono presenti piastrelle in monocottura e ad eccezione delle camere ove si rileva la moquette.





Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro semplice. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il servizio igienico è dotato di vaso, lavello, doccia e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo non blindato in legno e l'ingresso all'abitazione avviene tramite scala comune. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali tali da giustificare alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia a gas, la quale provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	62,20	x	100 %	=	62,20
Balcone	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	78,20				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 500,00 = **33.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:





La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Rubiana, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi), ed inoltre: Mercato immobiliare della zona.

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	67,00	0,00	33.500,00	33.500,00
				33.500,00 €	33.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.700,00**

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: **€. 364,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 36,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.300,00**





il tecnico incaricato
arch. Stefano Scaglia

