



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 459/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO MONTE 1-2-3

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

CREDITORI INTERVENUTI

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

TERZO

Liquidatore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:  
dott. Andrea Fenoglio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Ribero**

CF:RBRNDR71A14L219R  
con studio in TORINO (TO) Corso Cairoli 12  
telefono: 0117600672  
email: info@studioribero.it  
PEC: andrea.ribero@ingpec.eu

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAUZE DI CESANA località Grangesises snc, frazione Grangesises, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di:

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

L'immobile è collocato all'interno del complesso immobiliare Condominio Monte 1-2-3 collocato nella zona a Nord-Est della frazione.

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

- foglio 8 particella 624 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Edificio E1, piano: 2

**B** box singolo a SAUZE DI CESANA località Grangesises snc, frazione Grangesises, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 624 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: via Edificio E1, piano: S1

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,00 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>€. 82.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/02/2025</b>

---

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Trattasi di seconda casa

### 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** attiva, registrata il 22/03/2023 a Servizio di pubblicità immobiliare di Susa ai nn. Rg. 2313 RP. 217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Debito Esecutivo.  
Importo capitale: 249.929,04

ipoteca **volontaria**, registrata il 16/11/2012 a Servizio di pubblicità Immobiliare di Torino ai nn. R.G. 7364 RP 846, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).  
Importo capitale: 118.156,86

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/06/2024 a Servizio di pubblicità immobiliare di Susa ai nn. RG. 5464 RP 4534, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

sentenza di fallimento, registrata il 31/10/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. RG. 9691 RP. 8059, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	€. 653,25
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.479,49
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.444,07

---

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda i millesimi condominiali il Condominio Monte 3 rispetto ai condomini:

- ha il 26,4% per ciò che riguardano le spese generali, di Amministrazione e custodia
- ha il 25,3% per ciò che riguarda le spese di manutenzione delle rete acqua potabile, rete anti-incendi e cabina elettrica
- ha il 21% per ciò che riguarda le spese di manutenzione del fognolo bianco comune
- ha il 22% per ciò che riguarda le spese di manutenzione del fognolo nero comune
- ha il 25,6% per ciò che riguarda le spese di riscaldamento
- ha il 65% per ciò che riguarda le strade veicolari n. 1 - n. 2 e 4% per la strada veicolare n.3
- ha il 26,4% per la manutenzione delle aree verdi

Per ciò che riguarda il condominio Monte si segnala altresì che in millesimi:

- 253 per ciò che riguarda i diritti a voti dei rappresentanti di lotto nelle Assemblee
- 256 per l'impianto di riscaldamento
- 264 per l'impianto di illuminazione stradale
- 219 fognatura nera
- 211 fognatura bianca

Per ciò che riguarda l'appartamento esecutato si hanno:

51,01 millesimi per le spese dell'appartamento

50,00 millesimi per il riscaldamento.

Per il box auto si hanno:

10,20 per le spese del box.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per ciò che riguarda l'attestazione agibilità del Condominio Monte 3 Fabbricato E1 viene citato sul documento che l'abitabilità deve intendersi assentita dalla data del 22/04/2024 in quanto vengono soddisfatti gli obblighi convenzionali previsti nel Piano di Lottizzazione.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **2/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione dei nuclei N.1 e N.3 della lottizzazione "Flan Grange", rilasciata il 14/04/1975 con il n. 2/1975 di protocollo

Attestazione agibilità N. **1657-6-3** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 22/04/2024

---

con il n. 1657-6-3 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Condominio Monte 3 Fabbricato E1

Attestazione stato di fatto fabbricato N. **2198-6-3**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 24/05/2024 con il n. 2198-6-3 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 SAUZE DI CESANA LOCALITÀ GRANGESISES SNC, FRAZIONE  
GRANGESISES

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAUZE DI CESANA località Grangesises snc, frazione Grangesises, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di:

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

L'immobile è collocato all'interno del complesso immobiliare Condominio Monte 1-2-3 collocato nella zona a Nord-Est della frazione.

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

- foglio 8 particella 624 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Edificio E1, piano: 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sauze di Cesana e Sestriere). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto nel condominio E1 con una superficie di circa 41 m<sup>2</sup>. L'immobile è composto da 3 vani (cucina, bagno e camera da letto). Il riscaldamento è condominiale ed è presente una bombola per quanto riguarda il gas cottura oltre che a un boiler per l'acqua calda dei sanitari.



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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento civile	41,00	x	100 %	=	41,00
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>41,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene effettuata un'analisi in base ad altri appartamenti in vendita nella zona. Vengono visualizzati siti come Immobiliare e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 1.600,00 = **65.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 65.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 65.600,00</b>

BENI IN SAUZE DI CESANA LOCALITÀ GRANGESISES SNC, FRAZIONE  
GRANGESISES

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SAUZE DI CESANA località Grangesises snc, frazione Grangesises, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 624 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: via Edificio E1, piano: S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sauze di Cesana e Sestriere). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box presenta un'altezza (dal suolo alla soletta del soffitto) di oltre 5m denotando un consistente volume.



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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene effettuata un'analisi in base ad altri appartamenti in vendita nella zona. Vengono visualizzati siti come Immobiliare e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.200,00 = **16.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	41,00	0,00	65.600,00	65.600,00
B	box singolo	14,00	0,00	16.800,00	16.800,00
				<b>82.400,00 €</b>	<b>82.400,00 €</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: **€. 82.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.280,00**

data 30/05/2025

Allegati

Allegato 1 Planimetrie catastali

Allegato 2 Visure catastali

Allegato 3 Certificato di residenza

Allegato 4 UTC

Allegato 5 Fotografie Lotti

Allegato 6 Regolamento condominiale

Allegato 7 Certificato ipotecario

Allegato 8 Atto compravendita

Allegato 9 Descrizione immobili